



Stadt Bad Ems Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Bebauungsplan „Grisselberg“

Begründung

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Januar 2025



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren.....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation.....	4
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur.....	6
1.5 Nutzungsstruktur	8
1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz.....	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	9
2.2 Flächennutzungsplanung	12
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	13
2.5 Planungs- und Standortalternativen	15
3. Planung	16
3.1 Planungskonzeption.....	16
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	23
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung.....	24
4.3 Abwasserentsorgung.....	24
4.4 Energieversorgung.....	24
4.5 Abfallentsorgung.....	24
4.6 Telekommunikation	25
5. Bodenordnung	25
6. Realisierung und Kosten	25
7. Weitere betroffene Belange	25



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Ems plant die Ausweisung eines Mischgebiets, an einem teilweise bereits zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken genutzten Standort im planerischen Außenbereich nördlich der Ortslage von Bad Ems. Ziel ist die Schaffung von sowohl für weitere gewerbliche als auch wohnbauliche Vorhaben nutzbaren Flächen. U. a. dient der Bebauungsplan der Verlagerung und Erweiterung eines metallverarbeitenden Handwerksbetriebs, welcher aktuell zentral in der beengten Ortslage von Bad Ems angesiedelt ist, sowie der Absicherung der bereits am Standort vorhandenen Wohnnutzungen.

Für diese Ziele bietet sich die Ausweisung eines Mischgebiets an, welches das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht bzw. einfordert. Mit Blick auf den Gewerbebetrieb ist von einem solchen Betrieb auszugehen, da alle Tätigkeiten in einer neu zu errichtenden Halle ausgeführt werden sollen, und störende Tätigkeiten (z. B. der Einsatz von Stanzen o. ä.) nicht geplant sind. Im Kern handelt es sich um einen klassischen Handwerksbetrieb, der auch viele Montagetätigkeiten auf den Baustellen vor Ort durchführt.

Der Bebauungsplan ist aktuell nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP befindet sich jedoch in der Neuaufstellung. Die vorliegende Planung bzw. die Inhalte des künftigen Bebauungsplans werden im FNP-Verfahren berücksichtigt. Es ist daher von einer Bearbeitung der beiden Planverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 (§) BauGB auszugehen.

Aufgrund der Planungsziele und der Lage des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Bad Ems hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Grisselberg“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließt sich die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB an. Zu diesem Verfahrensschritt muss die Planung dann so ausgereift und belastbar sein, dass in einem nächsten Schritt dem Stadtrat der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vorgeschlagen werden kann.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Bad Ems
Verbandsgemeinde	Bad Ems-Nassau
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl	9.981 Stand: 30.06.2023 ¹
Gemarkung	ca. 15,41 km
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 280 m und 287 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist durchschnittlich ca. 4 % in südliche Richtung leicht abfallend geneigt. Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Emsbachtal“ der Großlandschaft „Westerwald“. Das Gebiet befindet sich im Grenzraum zur Großlandschaft „Lahntal“, welche südlich angrenzt (Landschaftsraum Bad Ems-Mieller Lahntal).
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Lahn Gewässer 3. Ordnung: Emsbach, Braunebach, Westersbach, Eisenbach, Wiesbach, Kohlschiedbach, Fachbach, Rullsbach, Bach am Naturdenkmal, Bernsbach, Teilenbach, Kunzbach,
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Bad Ems ist überörtlich über die Bundesstraßen B 260 und B 261 sowie die Landstraßen L 327 und L 329 angebunden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Bad Ems unmittelbar an der B 261. Auf der B 261 bestehen zwei Messstellen, die eine DTV von 6.141 (2) Kfz/24h und 6.934 (2) Kfz/24h ² aufweisen.
Lahntalbahn	Der Bahnhof Bad Ems (ca. 3,0 km südöstlich des Plangebiets) und der Haltepunkt Bad Ems West (ca. 2,0 km südlich des Plangebiets) werden von der Lahntalbahn angedient.
Benachbarte Ortsgemeinden	Nördlich: Arzbach und Eitelborn Östlich: Dausenau und Kemmenau Südlich: Frücht, Lahnstein Westlich: Fachbach und Nievern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,7 ha auf. Die Fläche befindet sich ca. 1,5 km nördlich der Ortslage von Bad Ems unmittelbar an der Bundesstraße 261 in Richtung Neuhäusel. Das Plangebiet ist gegenwärtig dem Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen.

Westlich, südlich und östlich gegenüber der Bundesstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Im Süden und Westen verläuft zudem ein Wirtschaftsweg (Am Grisselberg) entlang des Plangebiets. Im Norden befindet sich eine kleinere zusammenhängende waldähnliche Fläche. Dort nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls bereits baulich genutzte Anlagen.

¹ Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0714003204&l=3>
[Letzter Zugriff: 27.05.2024]

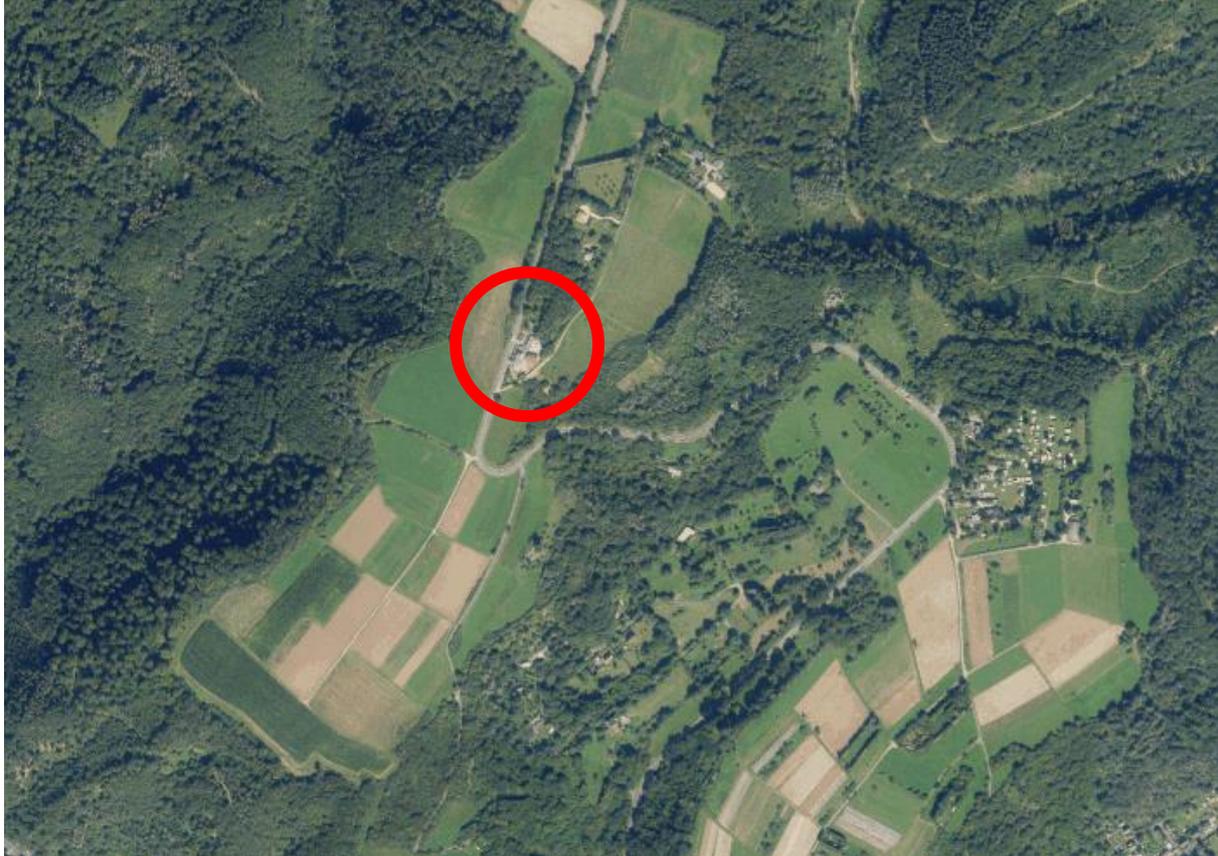


Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

Im weiteren Umfeld grenzen im Norden, Süden und Westen Waldflächen an, die die Hänge zu den angrenzenden Tälern des Fachbach im Westen und Süden sowie des Kohlschiedbach im Norden bedecken.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße 261 verkehrsgünstig angebunden. Ebenfalls ist auch eine Anbindung über den Weg „Am Grisselberg“ im Osten möglich.



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage und ist im Norden von Bewuchs in Form von Sträuchern und Bäumen geprägt. Diese Flächen sind Teil eines über den Geltungsbereich nach Norden hinausgehenden waldähnlichen Bereichs mit entsprechender Nutzung und Struktur.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird bereits baulich genutzt. Hier befinden sich zwei Hauptgebäude, welche überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Der mittlere Bereich des Plangebiets ist – bis auf ein Garagengebäude - weitestgehend unbebaut und dient als Lagerplatz bzw. Freifläche.

Die beiden Gebäude sind jeweils zweigeschossig und verfügen über Sattel- bzw. Walmdächer. Die eingeschossige Garage ist mit einem Flachdach errichtet. Die maximale Firsthöhe liegt bei rd. 9 m über Gelände.

Siedlungs- und baustrukturell liegen keine prägenden Tatsachen vor, die eine künftige Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Es wird jedoch im Weiteren empfohlen, die vorherrschenden Merkmale der Bebauung auch der künftigen Entwicklung zu Grunde zu legen, um eine Homogenisierung zu erzielen und ferner dem Landschaftsbild gerecht zu werden bzw. dessen Eigenart zu wahren.



Impressionen des Planbereichs



Gartenbereich der Wohnbebauung im Süden



vorhandene Wohnbebauung



Blick in Richtung Norden entlang der B 261



Blick in Richtung Süden entlang der B 261



vorhandene Bebauung an der B 261



Garagen und Lager-/ Freiflächen



1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet dient aktuell überwiegend der Wohnnutzung. Diese ist im südlichen Bereich des Plangebiets verortet. Insbesondere im nördlichen Bereich sind naturnahe Räume anzutreffen, welche einen waldähnlichen Zustand aufweisen.

Die Freibereiche im mittleren Planbereich werden überwiegend zu Lagerzwecken für Handwerksbetriebe genutzt. Baumaterialien und Baugeräte prägen das Bild.

1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz /Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

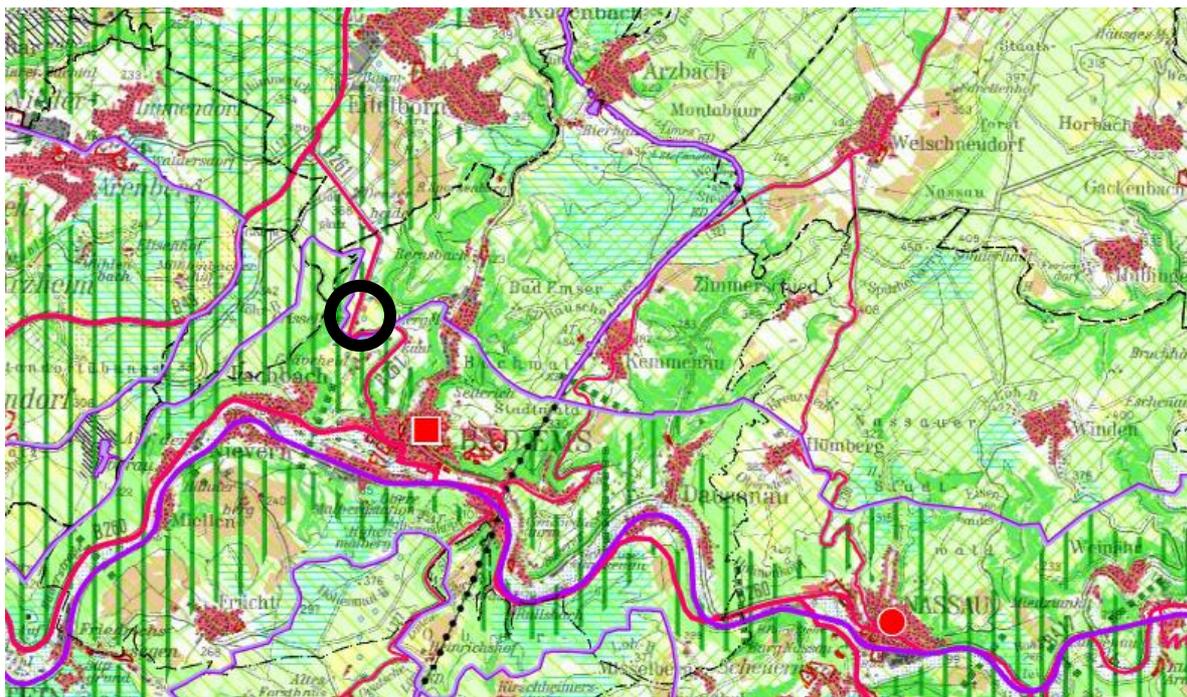
Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist und inzwischen vier Teilfortschreibungen erfahren hat, sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für die Stadt Bad Ems bzw. den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Raumstrukturgliederung:	Verdichtungsräume
Raumstrukturgliederung:	verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ ≤ 50 %); Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl: 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar
Leitbild Entwicklung:	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
Leitbild Daseinsvorsorge:	monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems
Leitbild Freiraumschutz:	landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
Landschaftstypen (Analyse):	<u>Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge:</u> Leitbild sind Tallandschaften mit naturnahem Gewässerlauf und teilweise bewaldeten Hängen, die oft durch besondere Waldgesellschaften, Felsen oder Burgen geprägt sind. In klimatisch besonders begünstigten Talabschnitten spiegelt sich dieser Charakterzug in Weinbergslagen sowie in deutlicher hervortretenden felsigen Partien mit Trockenvegetation wider. In den Tälern der Flüsse und abschnittsweise in den Bachtälern bestimmen intakte Auen mit Auwäldern oder Wiesen und Ufergehölzen entlang der naturnahen Gewässer das Bild. Ansonsten prägen Talwiesen die Talabschnitte mit breiter Sohle.
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	<u>Lahntal:</u> Markantes, teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten. Im Unterlauf weniger markant und teilweise stark durch Bebauung geprägt.
Historische Kulturlandschaften:	Lahntal



Leitbild Hochwasserschutz:	landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Leitbild Erholung und Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Leitbild Erneuerbare Energien:	überregionale Verbindung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von Dezember Juni 2017, Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung	verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Mittelzentrum Bad Ems
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren mit dem Mittelzentrum Bad Ems und dem Grundzentrum Nassau
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus > landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume
Historische Kulturlandschaften:	landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung → Lahntal
Funktionales Straßennetz:	überregionale Straßenverbindung, regionale Straßenverbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	überregionale Schienenverbindung



Funktionales Radwegenetz:

Radfernweg und großräumiges Radwegenetz

Siedlungsfläche Wohnen

Die südlichen Bereiche des Plangebiets, welche aktuell schon zu Wohnzwecken genutzt werden, sind im RROP als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Die Grundsätze G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerrwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem Mischgebiet in einer Größenordnung von rd. 0,7 ha stellt aufgrund der Größenordnung und der bestehenden Verhältnisse vor Ort (vorhandene Wohnbebauung mit umgebenden Nebennutzflächen) kein Hindernis für diese Grundsätze dar. Die Entwicklung ist als nicht raumbedeutsam im Sinne der Raumordnung einzustufen. Darüber hinaus erlaubt ein Mischgebiet auch Nutzungen, die den Funktionen Erholung und Tourismus entsprechen. Der umgebende Landschaftsraum wird durch die Planung nicht maßgeblich überprägt.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

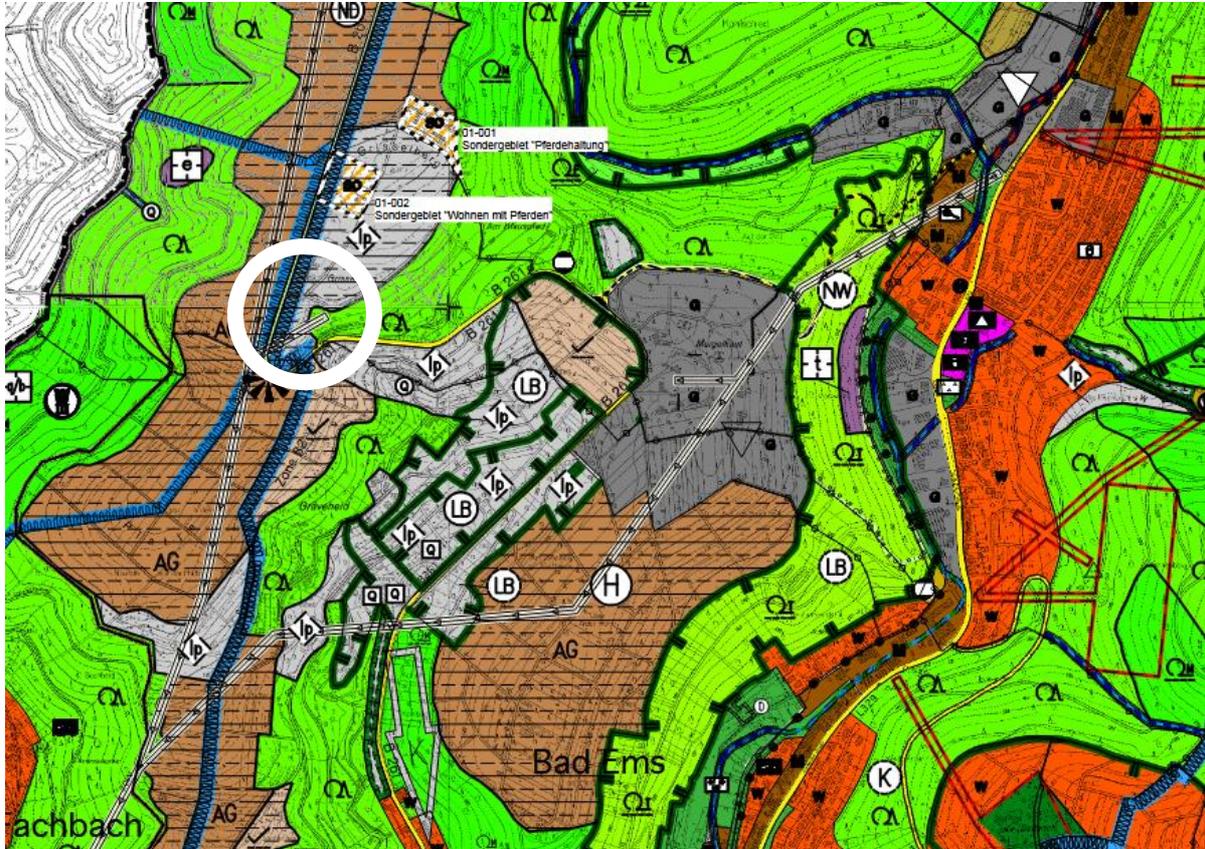
Überregionale Straßenverbindung

Die unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 261 ist als überregionale Straßenverbindung im RROP dargestellt. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

Die Planung ist somit insgesamt mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (Stand: 5. Fortschreibung 2017), Plangebiet weiß umrandet, unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (Stand: 5. Fortschreibung) ist das Plangebiet als „Landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ ausgewiesen. Die Darstellung wird überlagert mit der Kennzeichnung als „Räume mit klimatischer Ausgleichswirkung“.

Weiter nördlich befindet sich ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ sowie ein weiteres Sondergebiet „Pferdehaltung“. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen vorhanden.

Im Osten erstrecken sich die oben bereits genannten „Landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ weiter bis zur Waldgrenze. Der Wald selbst ist als „Waldflächen mit dem Grundsatzziel Erhöhung des Laubwaldanteils“.

Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße 261, sind „Landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen Acker oder Grünland“ ausgewiesen, die sich von dort aus weiter nach Süden und Norden erstrecken.

Der Aussichtspunkt südlich des Plangebiets in der Kurve der B261, ist als solcher entsprechend in der Planzeichnung verortet.

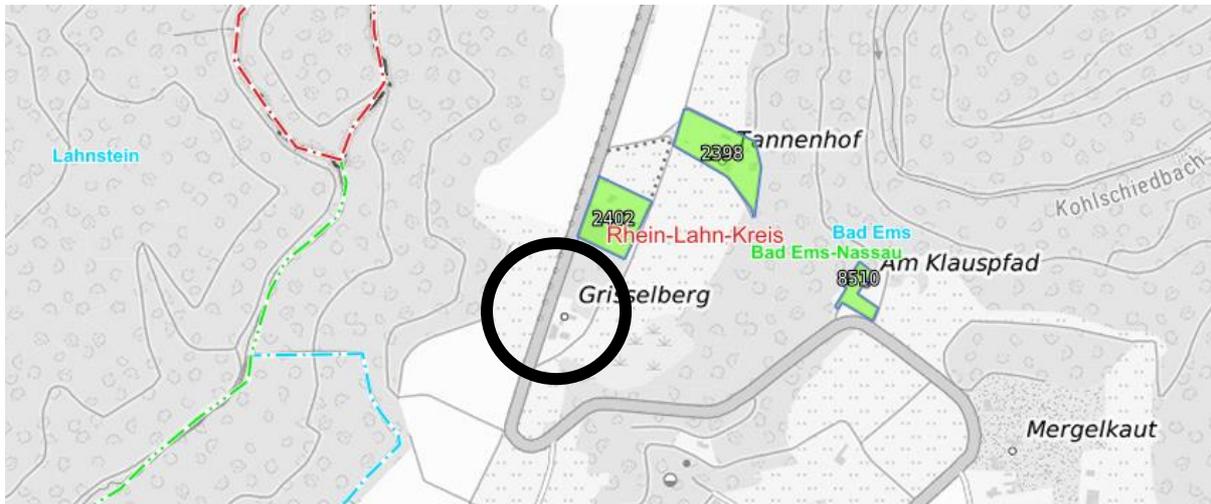


Weiterhin ist die nachrichtliche Übernahme eines Heilquellenschutzgebiets zu nennen, welches den Planbereich tangiert.

Der Bebauungsplan wird aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan jedoch neu aufgestellt bzw. fortgeschrieben wird, ist laut Verbandsgemeindeverwaltung eine Berücksichtigung der Planungsziele in diesem Planverfahren vorgesehen. Insofern ist davon auszugehen, dass beide Planverfahren parallel gem. § 8 (3) BauGB geführt werden können.

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet selbst bestehen aktuell keine Bebauungspläne und Satzungen. Im näheren Umfeld bestehen nördlich und östlich Bebauungspläne, die seinerzeit mit einer zum vorliegenden Bebauungsplan vergleichbaren Zielsetzung aufgestellt wurden. Die Pläne inkl. dazugehörigen Unterlagen können über www.geoportal.rlp.de abgerufen werden.



Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets (schwarz umrandet), unmaßstäblich, Quelle: www.geoportal.rlp.de

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Nassau“ (Kennung NTP-7000-003). Es befindet sich jedoch nicht innerhalb einer Naturparkkernzone. Gem. § 1 (2) der



Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30.10.1979 sind bestehende oder künftig zu erlassende Bebauungspläne mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Naturparks. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des Naturparks nicht anzuwenden sind, sofern der vorliegende Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Allgemein wird zum Schutzzweck des Naturparks unter § 4 der o. g. Rechtsverordnung folgendes ausgeführt:

„Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der „Montabaurer Höhe“.

Vogelschutzgebiet

Rd. 500 m westlich des Plangebiets grenzt das Vogelschutzgebiet „Lahnhängen“ (VSG-7000-012) an. Wertgebende Arten sind hier Haselhuhn und Mittelspecht. Das Gebiet gehört zu den fünf wichtigsten in Rheinland-Pfalz.

Auf Grund des Abstandes zum Gebiet und der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet sowie der bereits im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzung wird nicht von nennenswerten Beeinträchtigungen des VSG ausgegangen.

Biotopkataster/ Geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine Biotope kartiert. Im Umfeld befinden sich kartierte Bereiche, die unter <https://geodaten.naturschutz.rlp.de> abgerufen werden können. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ergibt sich nicht.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Ems. Die entsprechende Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 27.02.2013 (Az. 312-62-141-1/2003) wurde am 18.03.2013 im Staatsanzeiger des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt räumlich am Rande des Schutzgebiets in der quantitativen Schutzzone B2. Eine qualitative Schutzzone ist nicht betroffen.

Die quantitative Schutzzone B2 (Äußere Schutzzone) soll gewährleisten, dass der individuelle Charakter der Heilquelle oder ihre Schüttung oder Ergiebigkeit nicht durch tiefere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird.

Durch Baumaßnahmen im Plangebiet dürfen u. a. keine Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m über NN reichen, vorgenommen werden. Auf Grund eingangs genannter Höhenlage des Plangebiets von rd. 285 m über NN kann dies jedoch faktisch ausgeschlossen werden. Details zu der Regelung können Punkt 5.2 der Rechtsverordnung entnommen werden.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Rechtsverordnung verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.



Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bundesstraße B 261.

Auf Grundlage von § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind bauliche Anlagen nur unter bestimmten Rahmenbedingungen entlang von Bundesstraßen zulässig. Im vorliegenden Fall sind lt. § 9 (1) FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (sog. Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.

Darüber hinaus bedürfen gem. § 9 (2) FStrG die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen bis zu 40 m längs der Bundesstraßen (sog. Baubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung.

Um diesen Aspekten im Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wird die Baugrenze im Mischgebiet den Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten. Die nicht überbaubaren Flächen des Mischgebiets, welche zur B261 orientiert sind, dürfen auch nicht mit Hochbauten in Form von Nebenanlagen etc. bebaut werden. Hier sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Die Regelung erfolgt in den Textfestsetzungen.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird auf den darüberhinausgehenden Genehmigungsvorbehalt in der sog. Baubeschränkungszone hingewiesen.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Grundsätzlich wären der angestrebte Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, auch in anderen Mischgebieten in Bad Ems zulässig. Darüber hinaus wäre die vorhandene Wohnnutzung auch in anderen Wohngebieten und der gewerbliche Anteil auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt möglich.

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen weitergehende Aussagen dazu, auch im Hinblick auf alternative Option im Stadtgebiet.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Die städtebauliche Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebiets vor, um das gewünschte Nebeneinander von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe zu ermöglichen. Die vorhandene Wohnnutzung wird planungsrechtlich gesichert und die gewünschte Etablierung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäuden, um eine Einfügung in die Umgebung und das Landschaftsbild zu gewährleisten. Es werden max. zwei Vollgeschosse zugelassen, die max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m über der angrenzenden B 261.

Die Grundflächenzahl darf max. 0,6 betragen. Von der Regelung gem. § 19 (4) Satz 2, wonach eine Überschreitung um max. 50% für bspw. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen möglich ist, kann Gebrauch gemacht werden.

Der nördliche Bereich, der aktuell bereits stark bewachsen und naturnah ausgestaltet ist, wird als Grünfläche festgesetzt. Diese Ausweisung wird gem. § 9 (1) Nr. 25b überlagert mit einer Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. So soll der Übergang des Mischgebiets zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden gestaltet und gesichert werden.

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die direkt im Westen des Plangebiets verlaufende und die Flächen bereits aktuell erschließende Bundesstraße 261. Die vorhandenen zwei Ein- und Ausfahrten werden planungsrechtlich gesichert. Über diese Zufahrten hinaus werden keine Möglichkeiten der Zufahrt über die B 261 ermöglicht. Vielmehr werden zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße entlang der Grundstücksgrenzen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Im Osten des Plangebiets verläuft der Weg „Am Grisselberg“, über den ebenfalls eine untergeordnete Erschließung des Plangebiets möglich ist. Der Weg knüpft südlich des Plangebiets an die B 261 an.

Grün- und Freiflächen

Die im Norden des Plangebiets vorhandenen und wertvollen Grün- und Freiflächen werden planungsrechtlich gesichert. Für die Neuanlage von Grünflächen werden entsprechende Regelungen/ Festsetzungen getroffen.

Entwässerung

Die Entwässerungssituation wird bis zur Offenlage ermittelt und dargelegt. Ein Anschluss an vorhandene Kanäle erscheint auf Grund der peripheren Lage des Plangebiets nicht möglich.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans, Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, unmaßstäblich

Immissionen

Die Lärmsituation wurde auf Basis einer ersten Einschätzung eines beauftragten Gutachterbüros vorgenommen. Demnach werden - verursacht durch den Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße - Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierbei wird auf die DIN 4109 zurückgegriffen.



Die geplanten bzw. künftig möglichen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, führen auf Basis einer ersten Einschätzung nicht zu Konflikten mit Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Insofern ist nicht von Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung auszugehen.

Bis zur Offenlage des Bebauungsplans werden die entsprechenden Gutachten finalisiert und die Festsetzungen mit Bezug auf die übrigen Regelungen des Bebauungsplans erstellt.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	0,66 ha
Mischgebiet	0,56 ha
Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung	0,10 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der Nutzungskatalog von § 6 BauNVO soll demnach auch nicht maßgeblich eingeschränkt werden. Lediglich Tankstellen (allgemein zulässig gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (allgemein zulässig gem. § 6 (2) Nr. 8 sowie ausnahmsweise zulässig gem. § 6 (3) BauNVO) werden im Plangebiet ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies geschieht zum einen auf Grund der begrenzten Plangebietsgröße und ferner auf Grund der peripheren Lage des Plangebiets. Die Zulässigkeit solcher Anlagen würde außerdem dem Planungsziel, der Ansiedlung mittelständischer Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht entsprechen und könnte ggf. zu Nutzungskonflikten führen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie
- Höhe baulicher Anlagen (GH).

Grundflächenzahl

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete. Dieser Wert ist für ein Mischgebiet typisch und stellt keine Besonderheit dar. Mit Blick auf den angestrebten Nutzungsmix wird die GRZ als auskömmlich eingeschätzt, insbesondere da – wie oben bereits beschrieben – die ebenfalls in der Baunutzungsverordnung bereits vorgesehene Überschreitung für Stellplätze, Zufahren und Zugänge etc. möglich ist. Somit können – sofern keine anderweitigen Regelungen entgegenstehen – max. 80% des Grundstücks überbaut und versiegelt werden.



Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und auch im näheren Umfeld. Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich hauptsächlich auf die vorgesehenen Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe. Insgesamt ist die Festsetzung mit Blick auf den Übergang des Plangebiets zur offenen Landschaft, unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten randlichen Eingrünung und der benachbarten Bestandsgebäude, damit angemessen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Lage im Außenbereich zu berücksichtigen. Als Orientierungswert für eine Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen wird die Höhe der baulichen Anlagen im Umfeld herangezogen. Das bestehende Gebäude im Plangebiet weist eine Höhe von rd. 9,50 m über der Geländeoberfläche auf. An diesem Wert sollten sich auch die möglichen Neu- und/ oder Umbauten orientieren.

Darüber hinaus ist mit der Festsetzung einer Höhe von 9,50 m sichergestellt, dass die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen baulich möglich ist – auch unter Beachtung der festgesetzten Dachformen.

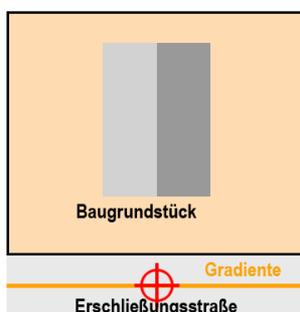
Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsröhre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m überschreiten, um den betrieblichen und technischen Anforderungen angemessen Rechnung zu tragen.

Werbeanlagen an Gebäuden bzw. auf dem Dach gewerblicher Anlagen oder freistehende Werbeanlagen dürfen nicht die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Attikahöhen überschreiten, um das Ortsbild nicht negativ durch das Hauptgebäude übersteigende Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt vorgegeben:

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente der im Westen angrenzenden Bundesstraße B 261, gemessen von der straßenseitigen Gebäudemitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der B 261.





Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe bzw. max. Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten. Damit soll den Anforderungen von Wohnnutzungen und darüber hinaus den betrieblichen Anforderungen von im Mischgebiet ebenfalls zulässigen kleineren Gewerbe-/ Handwerksbetrieben (bspw. zur Errichtung kleinerer Hallen- oder Werkstattgebäude) Rechnung getragen werden. Die Festsetzung ist zusammenfassend unter Berücksichtigung des Planungsziels, also die Ausweisung eines Mischgebiets, städtebaulich angemessen und sinnvoll.

Die Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Baugrenze im Westen orientiert sich an der Bauverbotszone der B 261. Im Norden wird die Baugrenze so gewählt, dass der angrenzende Pflanzen- bzw. Gehölzbestand teilweise erhalten bleiben kann. Im Osten bildet der Weg „Am Grisselberg“ die Grenze des Plangebiets. Die dortige Baugrenze ist im Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Alle vorhandenen baulichen Anlagen -mit Ausnahme des Bestandsgebäudes „Am Grisselberg Nr. 1“ – werden so weitestgehend von den künftigen überbaubaren Flächen erfasst. Darüber hinaus werden insbesondere im Osten und Norden des Plangebiets zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Das Bestandsgebäude „Am Grisselberg Nr. 1“ befindet sich innerhalb der Bauverbotszone der angrenzenden Bundesstraße. Es liegt demnach nur mit einem sehr untergeordneten Anteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da das Gebäude jedoch seinerzeit rechtmäßig errichtet worden ist, besteht Bestandsschutz.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Regelung ergeht mit Verweis auf die Bauverbotszone zur B 261.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und damit auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig. Diese Festsetzung soll eine untergeordnete (Neben)Nutzung der Flächen innerhalb der Bauverbotszone ermöglichen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur B 261 werden die zwei bestehenden Ein- und Ausfahrten entsprechend als solche mit einer Breite von je 6,50 m festgesetzt. Für die übrigen Grundstücksbereiche zur B 261 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zusätzliche Ein- und



Ausfahrten entstehen nicht und der Verkehr wird auf die beiden Bereiche im Süden des Grundstücks, der auch deutlich besser einsehbar ist, konzentriert.

Immissionsschutzmaßnahmen

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen. Auf Basis einer ersten Einschätzung zur Immissionssituation werden auf Grund des Verkehrslärms der angrenzenden B 261 Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an den östlichen (zur B 261 orientierten) Baugrenzen erforderlich.

Immissionsschutzmaßnahmen auf Grund von Gewerbelärm sind auf Basis einer ersten gutachterlichen Einschätzung nicht erforderlich.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der besonderen Lage zur offenen Landschaft – insbesondere im Norden – angemessenen Rechnung zu tragen und negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Sattel- und Pultdächer sind nur mit einer Neigung von 20 – 35° zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung < 10.

Diese Regelung orientiert sich an den vorhandenen Dachformen und soll dazu beitragen, keine zusätzlichen Dachformen über den Bestand hinaus zu ermöglichen und somit die Vielfalt an Dachformen im Plangebiet mit Blick auf den Übergang zur offenen Landschaft harmonisch zu gestalten. Die Zulassung von Flachdächern geschieht insbesondere im Hinblick auf die Gebietsart eine Mischgebiets. Da hier auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, sollen mögliche Hallen in das städtebauliche Konzept eingepasst werden können.

Die Festsetzung schränkt den Spielraum an Dachformen für private Bauherren zwar ein, ermöglicht aber trotzdem eine Auswahl an geeigneten Möglichkeiten.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig sind und durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden.



Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig. So soll sichergestellt werden, dass die Bauverbotszone zur angrenzenden Bundesstraße auch von Werbeanlagen freibleibt und ferner keine Fremdwerbung im Plangebiet entlang der Bundesstraße etabliert wird.

Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie zur Wahrung des Landschaftsbildes dürfen Werbeanlagen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden. Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind aus gleichen Gründen ebenfalls unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbar zu verwenden.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune >50% der Ansichtsfäche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Die Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche wurde gewählt um einerseits den betriebsbedingten bzw. wohnnutzungsspezifischen Anforderungen hinsichtlich eines ausreichenden Sichtschutzes sowie den Anforderungen der Einpassung in Landschaftsbild gerecht zu werden.



3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Zur landschaftsbildangepassten Gestaltung von Freiflächen wird insbesondere bei zusammenhängenden Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken festgesetzt, dass diese je 5 Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.

Festsetzung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und erläutert. Es ist davon auszugehen, dass externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Darüber hinaus werden auch im Plangebiet Grünflächen zum Erhalt festgesetzt und in einer entsprechenden Bilanzierung berücksichtigt. Weitere Details zu Ausgleich und Ersatz sowie weiteren Umweltbelangen werden bis zur Offenlage im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt und bewertet.



4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt wie nachfolgend angegeben.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann als gesichert angesehen werden und durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Sollten die Entnahmemengen für künftige Bauvorhaben nicht ausreichen, kann die Bauherrschaft dies über eine Druckerhöhungsanlage lösen. Hierzu wird im Bedarfsfall eine Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen, den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, empfohlen.

4.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 für das geplante Mischgebiet 96m³/h. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf über den im Bestand vorhandenen Löschwasserteich und die Infrastruktur der leitungsgebundenen Wasserversorgung (siehe 4.1) gedeckt werden kann.

4.3 Abwasserentsorgung

Ein Abwasserkanal ist im oder in vertretbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz ist dementsprechend nicht möglich. Die Abwasserentsorgung kann jedoch über technische Kleinkläranlagen gelöst werden. Im Bestand ist eine solche Anlage bereits vorhanden. In Abhängigkeit der konkreten Bauvorhaben können diese dort angeschlossen werden bzw. kann die vorhandene Anlage auf Kosten des Vorhabenträgers erweitert werden. Ein entsprechender Antrag ist bei den zuständigen Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zu stellen. Ggf. sind darüber hinaus im Einzelfall gesonderte Genehmigungsverfahren (z. B. wasserrechtliche Erlaubnis/ Genehmigung) erforderlich.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom kann über Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Die Wärmeversorgung ist im Rahmen des Bauantragsstellung zu klären. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarthermie, Fotovoltaik) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die angrenzenden Straßenzüge durch die Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, möglich.



4.6 Telekommunikation

Der Bestand im Plangebiet ist an vorhandene Telekommunikationsnetze angeschlossen. Eine Leitungsinfrastruktur ist randlich vorhanden, so dass auch neu hinzukommende Gebäude o.ä. angeschlossen werden können.

5. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich alle im Besitz des Vorhabenträgers. Insofern ist ein Umlegungsverfahren voraussichtlich nicht durchzuführen.

6. Realisierung und Kosten

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt. Ein Umweltbericht wird bis zur Offenlage erarbeitet.

Sofern im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf weitere Belange hingewiesen wird bzw. Betroffenheiten existieren, werden diese in die Abwägung eingestellt und ggf. im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Roland Schneider/bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Januar 2025