PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Ortsgemeinde Netzbach

Begründung

Bebauungsplan

„Hümes“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 03.02.2025

Projektnummer: 25-2987

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 2
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 2
1.2 Regionalplanung ... 3
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung ... 3
1.4 Verfahrensart und -stand ... 3
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 4
3. Inhalt und Festsetzungen ... 5
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 5
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 5
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 5
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 5
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ... 6
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 6
7. Altlasten und Baugrund ... 7
8. Immissionsschutz ... 7
9. Denkmalschutz ... 8
10. Sonstige Infrastruktur ... 8
11. Bergbau ... 10
12. Bodenordnung ... 10

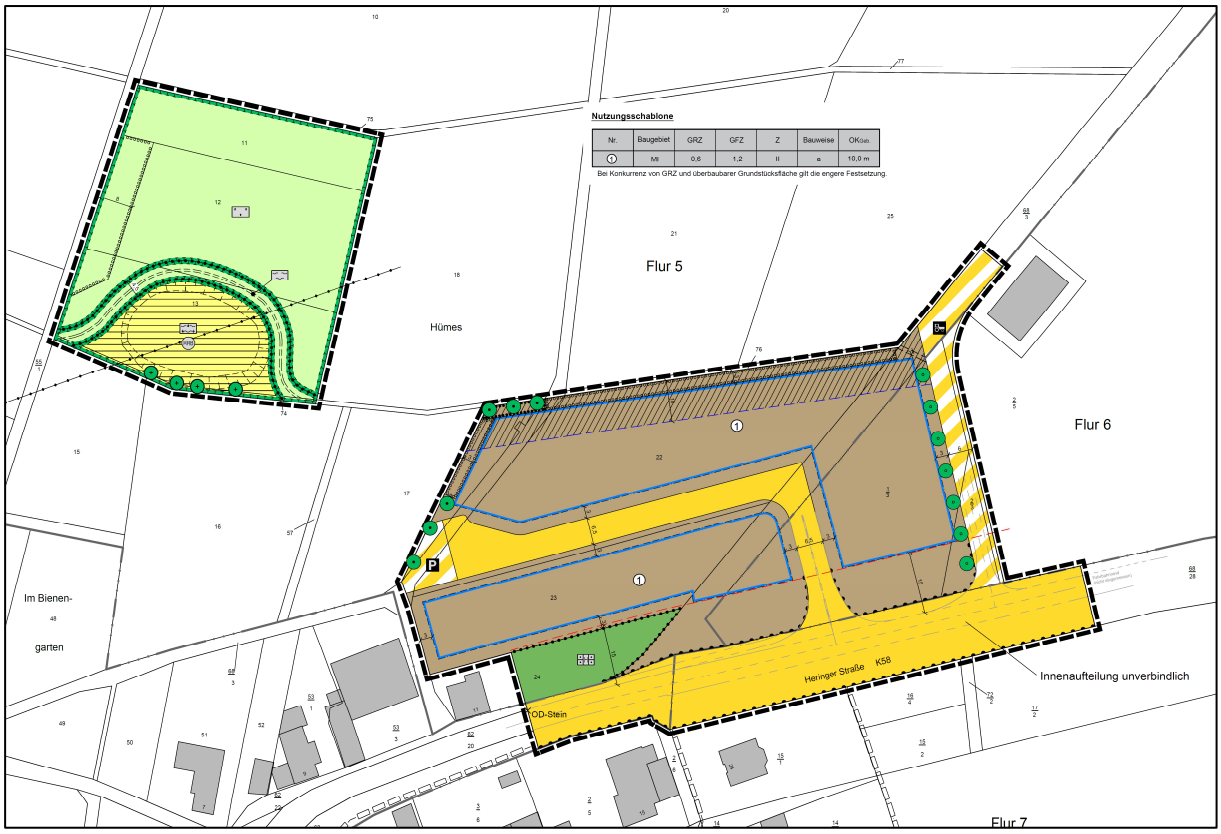
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Netzbach hat in seiner Sitzung am 07.09.2022 den Bebauungsplan „Hümes“ als Satzung beschlossen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Ziel der Bauleitplanung war es, am östlichen Ortseingangsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden, aber auch kleineren Handwerk- oder Gewerbebetrieben, zu schaffen. Zur Ausweisung gelangte hierzu ein Mischgebiet im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über einen neuen Anschluss an die Kreisstraße 58 in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Maßgebend bei der verkehrlichen Erschließung war, dass der bestehende landwirtschaftliche Verkehr von dem planinduzierten Verkehr des Baugebietes getrennt wird. Daher wurde eine Verlegung des landwirtschaftlichen Weges an den östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. In Bezug auf die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gelangte zudem eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken sowie ergänzende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Ausweisung.

Bebauungsplan „Hümes“ (Jahr 2022)



genordet, ohne Maßstab

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Netzbach hat nun in der Sitzung am 09.12.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ gefasst. Der Bebauungsplan soll punktuell geändert werden, was die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt. So ist neben der Vorsehung einer fußläufigen Verbindung zwischen Planstraße und Wirtschaftsweg, der Verlängerung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Westseite des Wirtschaftsweges lediglich die Aufnahme einer

Zuordnungsfestsetzung geplant. Ferner wird ein ergänzender Hinweis zu Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser (Zisternen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Hümes“ gelten unverändert fort.

1.2 Regionalplanung

Die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan auch weiterhin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO gilt unverändert fort, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan weiterhin entwickelt ist.

1.4 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt werden. Dies begründet sich darin, dass durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (öffentlich) zu Lasten der bisherigen Mischgebietsfestlegung die städtebauliche Konzeption der Schaffung einer gemischten Bebauung, bestehend aus Wohnen und Gewerbe weiterhin fortbesteht. Ferner dient die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung sowie die Verlängerung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten der Klarstellung für den Vollzug des Bebauungsplanes. Des Weiteren generiert die redaktionelle Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung von Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Änderung werden somit lediglich untergeordnete Aspekte der Planung geändert, welche sowohl für sich genommen als auch in Summe die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, sodass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann. So bleibt insbesondere der planerische Leitgedanke des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2022 weiterhin erhalten, während die geplanten geringfügigen Änderungen als von dem ursprünglichen planerischen Willen gedeckt angesehen werden können.

Zudem wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB

abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird diese nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	09.12.2024 Bekanntmachung: __.__._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__._____ – __.__._____ Bekanntmachung: __.__._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der VG Aar-Einrich als amtliches Bekanntmachungsorgan der Ortsgemeinde Netzbach.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der klassifizierten Kreisstraße K 58. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über Anschluss einer neu vorgesehenen Erschließungsstraße an die bestehende K 58 erfolgen. Die Konzeption der geplanten Zufahrt und Verlegung des Wirtschaftsweges waren bereits Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ ergeben sich sowohl hinsichtlich der Anbindung an die Kreisstraße als auch in Bezug auf die geltende Bauverbotszone entlang der Kreisstraße keine Veränderungen. Die Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens kann verkehrsgerecht über den geplanten Einmündungsbereich erfolgen. Ferner sind keine Beeinträchtigungen der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der klassifizierten Straße zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung ist insgesamt gesichert.

Zur Berücksichtigung des Zufahrtverbotes im Bereich der freien Strecke setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan entlang der K 58 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest und würdigt somit die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes. Dies gilt auch im Bereich der Eckausrundungen der geplanten Einmündung sowie des neuen Wirtschaftsweges. Zur Klarstellung wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ nun der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Westseite des Wirtschaftsweges – angrenzend zum Mischgebiet – verlängert. Hierdurch wird klarstellend dokumentiert, dass eine Erschließung der Baugrundstücke über den Wirtschaftsweg nicht zulässig ist.

Des Weiteren ist nun eine fußläufige Verbindung zwischen Planstraße A und dem Wirtschaftsweg geplant. Hierdurch kann für Fußgänger aus dem Mischgebiet eine verbesserte Anbindung an den Freiraum

geschaffen werden, ohne dass dieser entlang der Kreisstraße geführt werden muss. Hierausfolgend gelangt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (öffentlich) mit einer Breite von 3 m zu Lasten des bisherigen Mischgebietes zur Ausweisung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierauf entsprechend angepasst.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Punkte:

- die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (öffentlich),
- die Verlängerung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten entlang der dem Mischgebiet zugewandten Seite des Wirtschaftsweges,
- die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung zu den Ausgleichsmaßnahmen,
- ein redaktioneller Hinweis zu Anlagen von Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Hümes“ gelten unverändert fort.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Hümes“ gelten unverändert fort.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Vorliegend werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB erfüllt. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein

Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Zuge der vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes, insbesondere der ergänzenden Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Bereich des vormalig festgesetzten Mischgebietes, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft generiert, die einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hümes“ erfolgt jedoch in Ergänzung der im Ursprungsbebauungsplanes enthaltenen Ausgleichsplanung die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung. Demnach werden den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen mit den Entwicklungszielen „Extensive Frischwiese mit Gehölzanpflanzung“ und „Naturnahe Gewässerstrukturen“ zugeordnet. 80 % der Ausgleichsflächen werden dem Mischgebiet und 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) zugeordnet.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Zielvorstellungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. In Bezug auf den bisher zulässigen Nutzungsumfang werden keine wesentlich andersgearteten Auswirkungen auf verkehrliche, städtebauliche und umweltschützende Belange generiert.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Hümes“. Im Ergebnis wird hier für die planungsrechtlich relevante Goldammer eine Ersatzmaßnahme in Form einer Gehölzpflanzung erforderlich, die Eingang in den Ursprungsbebauungsplan gefunden haben. Dies gilt unverändert fort.

Im Übrigen kann auf den Vollzug und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG verwiesen werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Für die Erschließungsplanung zur geplanten Baugebietsentwicklung wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Für die Gewährleistung der Wasserversorgung des Plangebietes ist die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Ortsnetz befinden sich im Bereich der Heringer Straße. Über die neu herzustellende Leitungsinfrastruktur kann sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Leitungsinfrastruktur im Baugebiet ist hierzu neu herzustellen. Anschlussmöglichkeiten des Schmutzwasserkanals sind im Bereich der Heringer Straße gegeben, wo sich im Bestand ein Mischwasserkanal (DN 300) befindet, der ausreichend dimensioniert ist, das Schmutzwasser ordnungsgemäß abzuleiten. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken und anschließend in den vorhandenen Vorfluter (namenloses Gewässer) eingeleitet. Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich nordwestlich des Plangebietes und soll in Erdbauweise errichtet und naturnah gestaltet werden. Im Zuge der Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist eine

bauchige Umverlegung des namenlosen Gewässers erforderlich. Die Ebene der Bauleitplanung betreffende Aspekte des Entwässerungskonzeptes sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Hümes“.

Den Anforderungen an eine sachgerechte Abwasserbeseitigung und eines naturverträglichen Umgangs mit anfallenden Niederschlagswasser kann daher insgesamt entsprochen werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Verwertung von anfallendem Niederschlagwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken ergänzend ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorsehung von Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken empfohlen wird. Eine verbindliche Regelung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Festgesetzte Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Grabengrundstück (Gemarkung Netzbach, Flur 5, Flurstück 76) an, welches ein namenloses Gewässer III. Ordnung darstellt. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedarf die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderungen von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, der Genehmigung,

7. Altlasten und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Ortsgemeinde Netzbach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

8. Immissionsschutz

Die Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Verkehrslärm, Gewerbelärm) erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hümes“.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Folge der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen sind nicht ersichtlich.

9. Denkmalschutz

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§1 6-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. Nr. 13 DSchG RLP).

10. Sonstige Infrastruktur

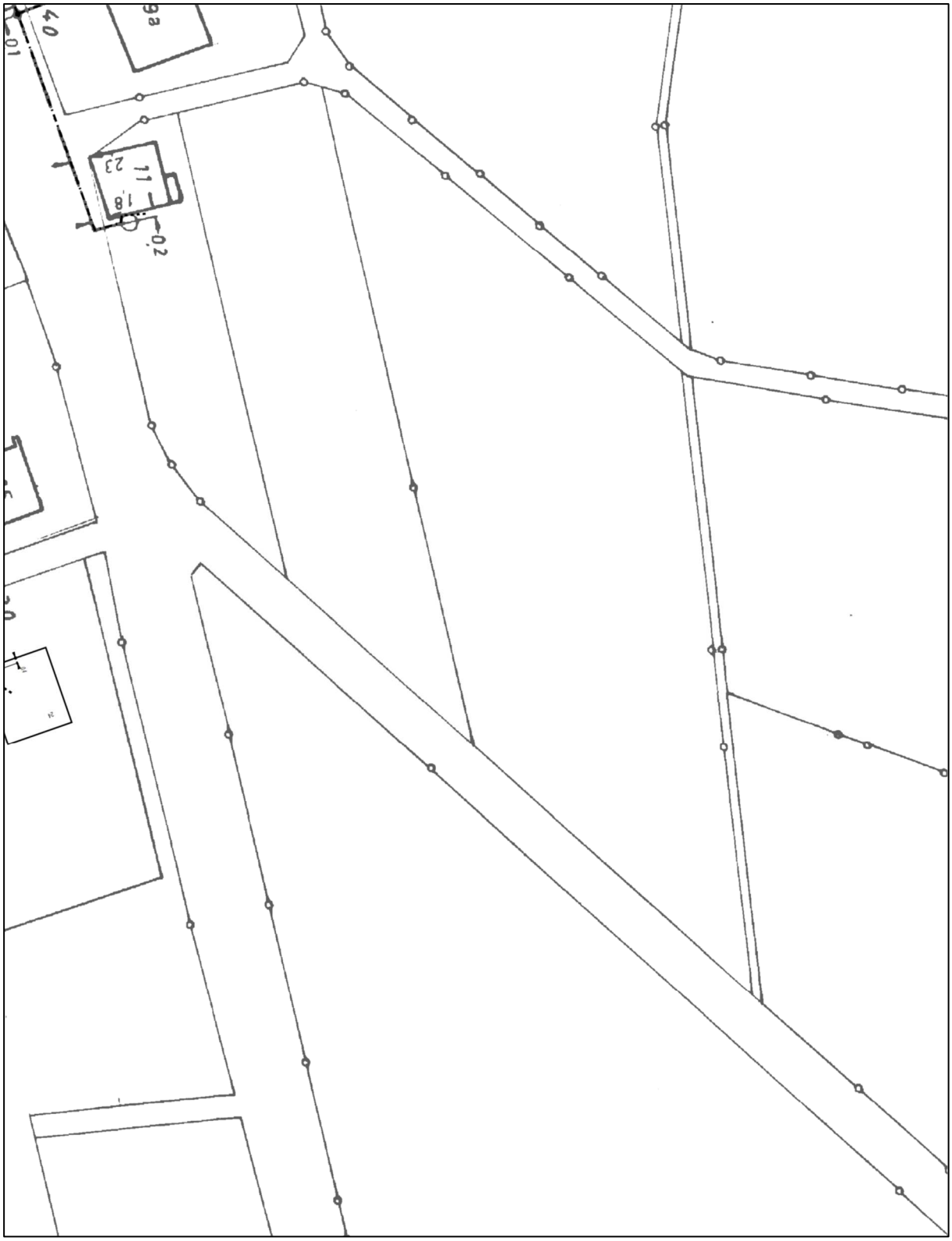
Syna GmbH

Die Syna weist in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahme (Regenrückhaltebecken) darauf hin, dass sich in diesem Bereich eine 20 kV Mittelspannungsleitung befindet, die eine Versorgungsleitung zwischen den Gemeinden Netzbach und Heringen darstellt und in ihrer Funktion erhalten bleiben muss. Auf die einzuhaltenden Abstände nach DIN VDE 0210 Punkt 12ff wird hingewiesen. Pflanzmaßnahmen sind in diesem Bereich mit der Syna vorab abzustimmen.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind über die Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de erhältlich. Es besteht auch die Möglichkeit die Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich. In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, wird darum gebeten die Telekom sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Es wird auf die geltende Kabelschutzanweisung verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, sind diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer zu vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Lageplan Telekommunikationslinien



(Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH)

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Entwässerungsleitung der K 58 mit einem Schutzstreifen von 2,0 m, die über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rhein-Lahn-Kreises m Grundbuch gesichert ist. Die Leitung wird künftig in der öffentlichen Parzelle des neuen

landwirtschaftlichen Weges liegen. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung gilt es, den Bestand und den Betrieb der Entwässerungsplanung weiterhin zu gewährleisten.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

11. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Netzbach“ (Schwefel) und „Bienengarten“ (Eisen). Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 03.02.2025

Projektnummer: 25-2987

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de