

Stadt Emmelshausen

**Verbandsgemeinde
Hunsrück-Mittelrhein**

**2. Änderung des Bebauungsplans
"Hinter dem Agrarhistorischen Museum"**

Begründung

**Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2025

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Emmelshausen



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 067 42 - 87 80 - 0
F 067 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 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz.....	7
1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
1.6 Weitere Umwelt- und sonstige Belange.....	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt und in die überörtliche Planung	9
2.1 Flächennutzungsplanung.....	11
2.2 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	12
2.3 Planungs- und Standortalternativen.....	12
3. Planung	13
3.1 Planungskonzeption.....	13
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	15
4. Hinweise und Empfehlungen	16



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Emmelshausen beabsichtigt für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ eine Nutzungsänderung. Die Parzelle, die bislang in einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ liegt, soll künftig eine gemischte Nutzung, u.a. in Form einer Hebammenpraxis, erfahren. Um diese Nutzung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da eine Befreiung gem. §31 (2) BauGB von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wegen der Betroffenheit der Grundzüge der Planung nicht möglich ist.

Gleichzeitig soll der bislang öffentliche Charakter des Eingangsbereichs zum Plan- bzw. Wohngebiet, welcher durch eine Museumsnutzung und die entsprechende Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen gewährleistet wurde, auch weiterhin aufrechterhalten werden.

Die vorgesehene Anpassung der Planung soll im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ durchgeführt werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und in der vorliegenden Begründung thematisiert.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 500 m².

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann ohne Vorprüfung der Umweltbelange aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt



wird von insgesamt weniger als 20 000 m². Auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Verfahrensschritte

Der Stadtrat Emmelshausen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Der Bebauungsplan „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ ist im Jahre 2010 in Kraft getreten und befindet sich im Osten der Stadt Emmelshausen. Im Nachgang dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplans, da sich gezeigt hat, dass der Bebauungsplan in wenigen Punkten klargestellt werden muss (1. Änderung im Jahre 2011).

Der Bereich des Bebauungsplans ist direkt an die L 206 (Rhein-Mosel-Straße) angebunden. Die L 206 erschließt die Ortslage in Ost-West-Richtung und stellt im Osten die Anbindung an die Bundesstraße 327 (ca. 1,0 km) und die Autobahn 61 (ca. 2,2 km) dar. Das Zentrum von Emmelshausen ist in westlicher Richtung angesiedelt. Der Stadtpark und der zentrale Kreisverkehr am Kreuzungspunkt der Hunsrückhöhenstraße mit der Rhein-Mosel-Straße befindet sich etwa 500m entfernt.

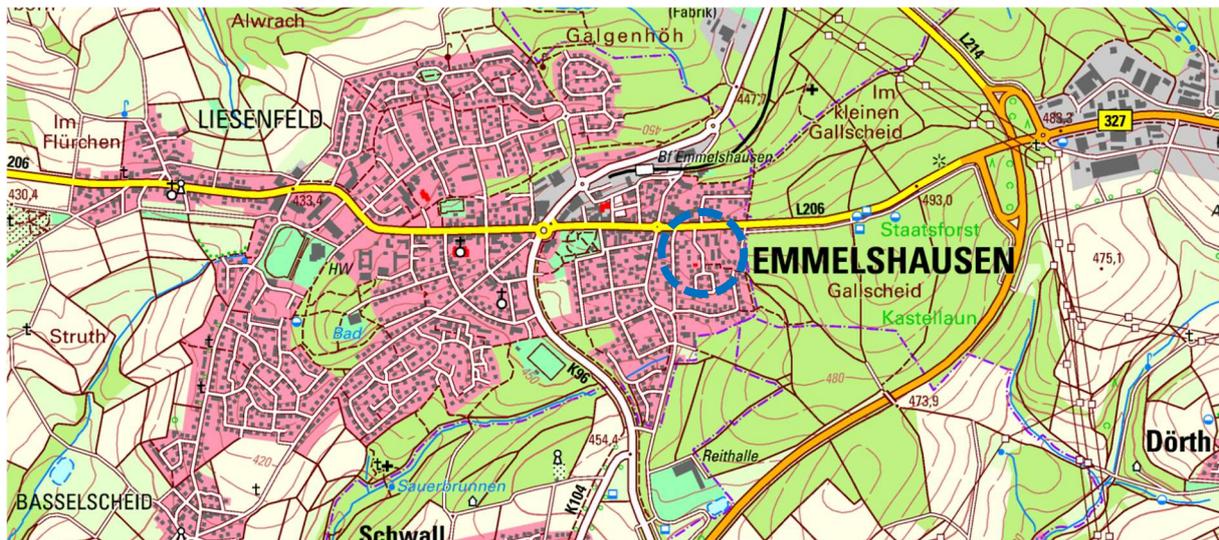


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ (blau gestrichelter Kreis), topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans erstreckt sich von der Rhein-Mosel-Straße (L 206) rund 230 m in südliche Richtung. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt ca. 115 m. Im Norden wird das Plangebiet durch die Rhein-Mosel-Straße (L 206) begrenzt. Das Plangebiet fällt von der Rhein-Mosel-Straße von einer Höhe von 471 m ü. NN. auf 464 m ü. NN im Süden. Dies entspricht einem Gefälle von durchschnittlich 3 %.

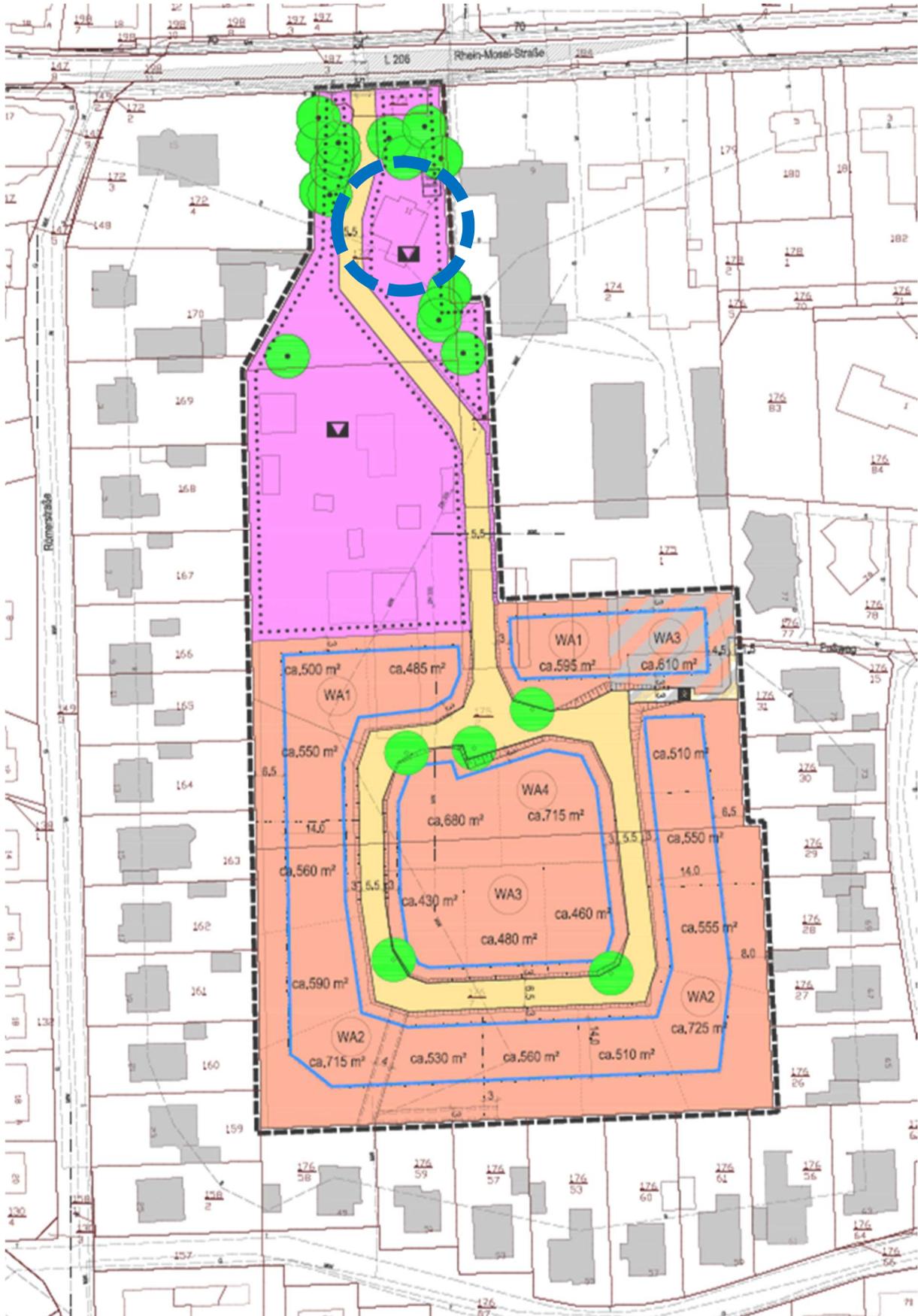


Abb. 2: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan „Hinter dem agrarhistorischen Museum“ der Stadt Emmelshausen inkl. der 1. Änderung, Bereich der zweiten Änderung blau gestrichelt; unmaßstäblich



Der nördliche Teil des Plangebiets wird überwiegend als Agrarhistorisches Museum mit einer entsprechenden historisch entstandenen Vegetation genutzt. Die Flächen weisen ältere Laubbäume sowie landwirtschaftliche Nutzbäume auf. Der Bebauungsplan setzt hier Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Die Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets wurde ab 2010 im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans erschlossen und entwickelt. Mittlerweile ist das „Allgemeine Wohngebiet“ vollständig bebaut.

Der nun vorgesehene Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des ursprünglichen Plangebiets, im Bereich des bestehenden Gebäudes „Rhein-Mosel-Straße 11“ (sog. „Altes Forsthaus“). Aktuell ist hier – wie eingangs erläutert – eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das von der Planung betroffene Flurstück 175/23 (Gemarkung Emmelshausen, Flur 12) sowie darüber hinaus die Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 3: Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Impressionen des Planbereichs



Abb. 4 - 7: Fotos vom Plangebiet, Stand Januar 2025

1.4 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans sowie im Bereich der nun vorliegenden 2. Änderung befinden sich keine Kulturdenkmäler.

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Auf Grundlage von § 1 (5) BauGB sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auch die Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Dieses Erfordernis war bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahre 2010 sowie der 1. Änderung (Klarstellung) im Jahre 2011 formal noch nicht auf Grundlage des BauGB gegeben. Insofern wird der Belang in der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Da sich die 2. Änderung ausschließlich auf ein bereits bebautes Grundstück beschränkt und hier nur eine Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen soll, ergibt sich keine Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Situation bzw. zum planungsrechtlichen Zustand der 1. Änderung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird faktisch nicht verändert bzw. lediglich klargestellt. Darüber hinaus formuliert der Bebauungsplan keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung von Solarthermie und/



oder Photovoltaik auf den Dachflächen, so dass insofern die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

1.6 Weitere Umwelt- und sonstige Belange

Maßgebliche Auswirkungen auf Belange der Umwelt im Sinne des § 2 (4) BauGB i. V. m. § 13a (2) BauGB sind durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten. Darüber hinaus kann inhaltlich auf den Umweltbericht der Ursprungsbebauungsplans verwiesen werden.

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt und in die überörtliche Planung

Die Stadt Emmelshausen gehört zur Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis.

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 Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung abgeschlossen) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV

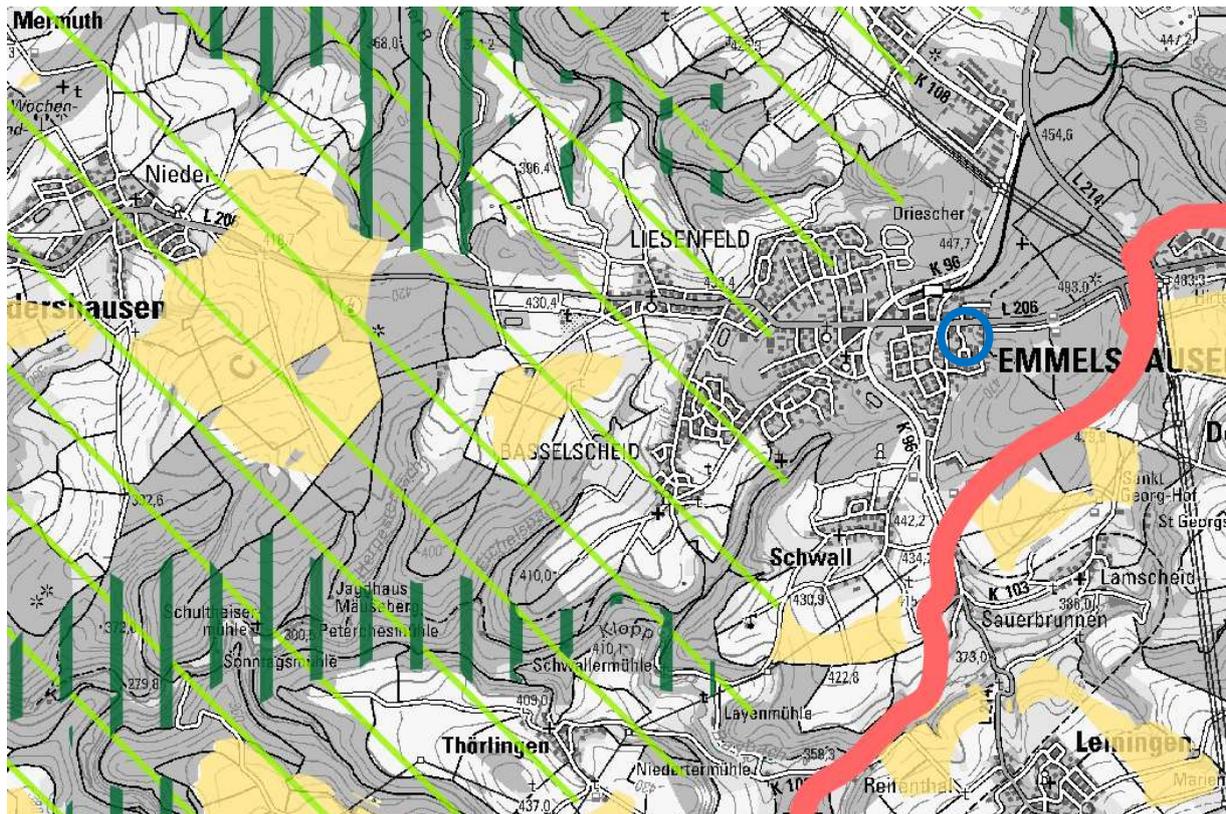


Abb. 8: Auszug LEP IV (WMS Webdarstellung) auf Topographischer Karte, Plangebiet mit blauem Kreis markiert, ohne Maßstab

Im LEP IV werden für das Plangebiet folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

Raumstrukturgliederung:

Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\geq 50\%$), hohe Zentren-Erreichbarkeit und -auswahl: 8 bis 20 Zentren in ≤ 30



Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche	PKW-Minuten. Monozentraler Mittelbereich, Mittelzentrum Boppard.
Leitbild Freiraumschutz:	keine Angabe
Landschaftstypen (Analyse):	offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungs-/Erlebnisräume (Analyse):	keine Angabe
Historische Kulturlandschaften:	keine Angabe
Biotopverbund:	keine Angabe
Grund- & Trinkwasserschutz:	keine Angabe
Hochwasserschutz:	keine Angabe
Klima:	keine Angabe
Landwirtschaft:	keine Angabe
Forstwirtschaft:	keine Angabe
Rohstoffsicherung:	keine Angabe
Leitbild Erholung & Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich für Erho- lung und Tourismus
Funktionales Straßennetz:	großräumige und überregionale Verbin- dung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

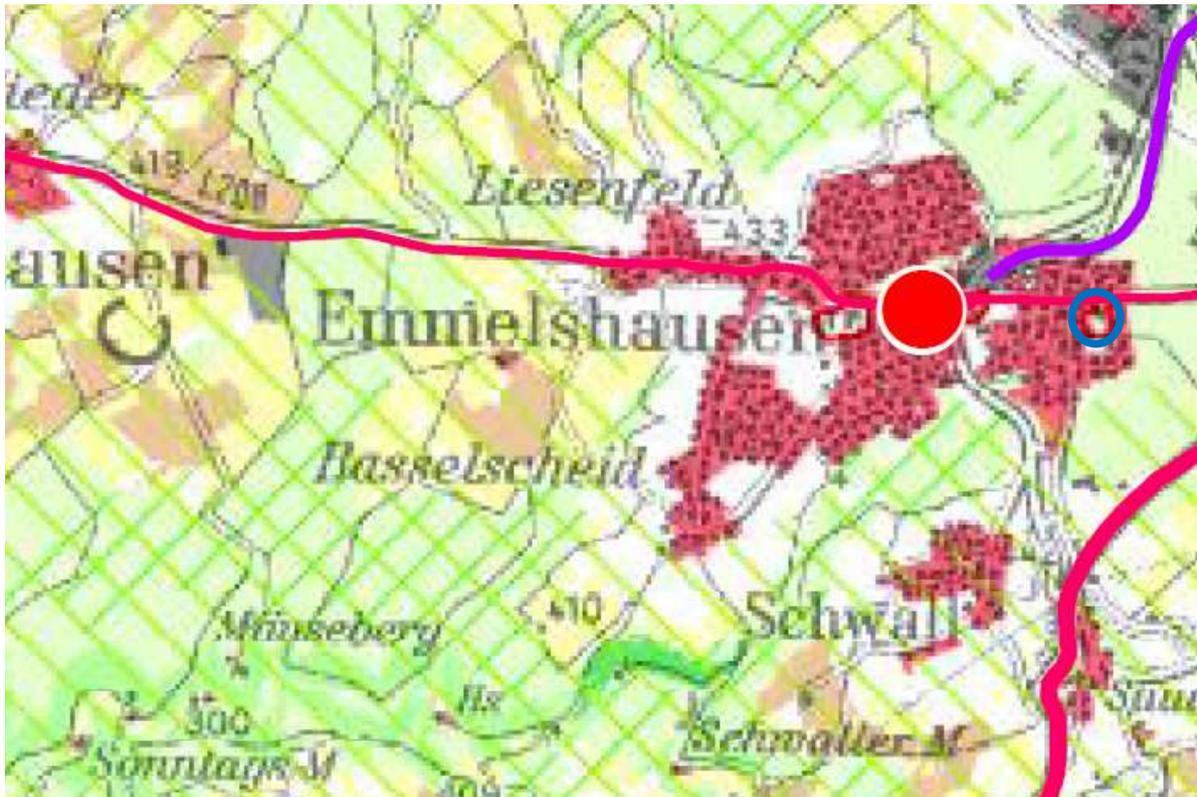


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017),
 Plangebiet mit blauem Kreis markiert, ohne Maßstab

Siedlungsstruktur	Emmelshausen: Grundzentrum Schwerpunktraum
Windenergienutzung	keine Angabe



Öffentlicher Verkehr

Im Umfeld: überregionale und regionale Verbindungen.

Funktionales Straßennetz

Im Umfeld: großräumige, überregionale, regionale und flächenerschließende Verbindungen.

Regionaler Grünzug

keine Angabe

Ressourcenschutz

keine Angabe

Biotopverbund

keine Angabe

Erholung und Tourismus

keine Angabe

Kulturlandschaften

keine Angabe

Grundwasserschutz

keine Angabe

Hochwasserschutz

keine Angabe

Besondere Klimafunktionen

keine Angabe

Landwirtschaft

keine Angabe

Forstwirtschaft

keine Angabe

Rohstoffsicherung

keine Angabe

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie die Karte Fachbeiträge treffen für das Plangebiet selbst keine besonderen Aussagen.

Durch den Bebauungsplan werden somit die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.1 Flächennutzungsplanung

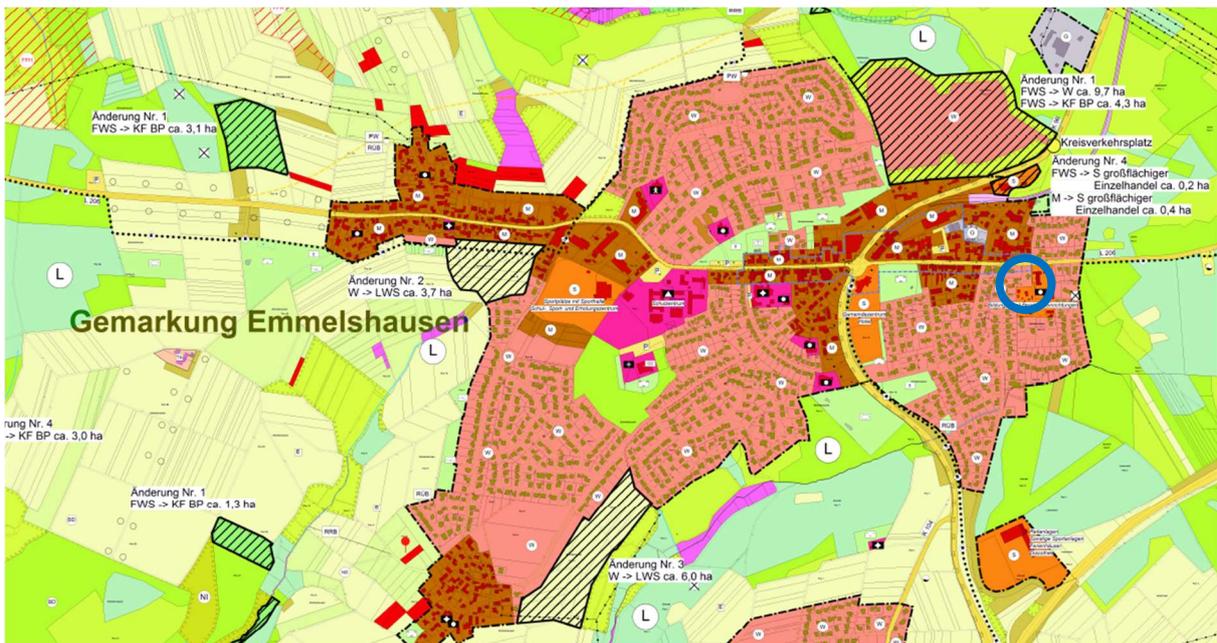


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Emmelshausen (Stand: 10. Änderung), Plangebiet mit blauem Kreis markiert, unmaßstäblich

Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 10. Änderung) der ehem. Verbandsgemeinde Emmelshausen (heute: Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein) ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Norden entlang der L 206 – Rhein-Mosel-



Straße ist zudem der zentrale Versorgungsbereich i. S. d. § 34 (3) BauGB der Stadt ausgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher nicht unmittelbar gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Jedoch bietet §13a (2) Nr. 2 die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, auch wenn dieser vom Flächennutzungsplan abweicht bzw. dieser noch nicht geändert oder ergänzt ist. Dies gilt jedoch nur so lange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon ist auf Grund der geringen Plangebietsgröße von rd. 500 m² und des möglichen Nebeneinanders von Wohn- und Mischgebieten auszugehen. Darüber hinaus besteht gegenwärtig schon eine geringfügige Abweichung vom FNP, da die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen nicht im FNP ausgewiesen sind. Insofern wird zusammenfassend insbesondere auf Grund der Plangebietsgröße und einer anzunehmenden Parzellenunschärfe des FNP auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans verzichtet.

2.2 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“*.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Weitere Belange

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

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Emmelshausen ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ bereits als Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung bereits durch den Flächennutzungsplan vorgesehen. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Ziel der vorliegenden 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ der Stadt Emmelshausen ist eine Änderung der baulichen Nutzung für eine Parzelle im nördlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans inkl. der 1. Änderung.

Die Flächen des Agrarhistorischen Museums inkl. der historischen Bebauung sind gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesen. Seinerzeit wurde auf weitere differenzierende Festsetzungen verzichtet, da die weitere Entwicklung der Konzeption für das Agrarhistorische Museum überlassen werden sollte.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass nicht mehr alle vorhandenen Gebäude und Flächen für die Gemeinbedarfsnutzung benötigt werden. Insbesondere das historische Gebäude „Rhein-Mosel-Straße 11“, das sog. Alte Forsthaus, welches den Auftakt in das Plangebiet von Norden bildet, kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um hier eine möglichst breite Nutzungsoption und das Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu schaffen, ist die künftige Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Diese Änderung wird im Rahmen des hier vorliegenden zweiten Änderungsverfahrens vollzogen. Der insgesamt bislang eher öffentliche Charakter dieses „Eingangsbereiches“ zum Plangebiet soll auch weiterhin bestehen bleiben und weiterverfolgt werden. Daher bleiben alle übrigen Gemeinbedarfsflächen von dem Änderungsverfahren unberührt.

Ein Mischgebiet für einen untergeordneten Teilbereich, der zudem am Eingang des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur L 206 liegt und ferner an den im FNP dargestellten zentralen Versorgungsbereich anknüpft, erscheint städtebaulich verträglich. Unzumutbare Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Wohngebiets durch Verkehre des Mischgebiets können vernachlässigt werden bzw. sind auch auf Grund der vorhandenen und möglichen Nutzflächen nicht zu erwarten.

Zur Feinsteuerung werden zudem einige im Mischgebiet gem. §6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte ausgeschlossen, um der konkreten örtlichen Situation und dem Planungsziel gerecht zu werden. Details folgen im nächsten Kapitel der Begründung.

Um die Grundkonzeption der Ursprungsplanung weiterzuführen und auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans zu wahren, werden weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eng an die Umgebungsbebauung angelehnt. Wie im südlich angrenzenden WA1 des Ursprungsplans werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Alle übrigen Inhalte und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans inkl. der 1. Änderung bleiben unverändert gültig. Dies gilt insbesondere für die gestalterischen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.



Abb. 11 u. 12: Gegenüberstellung der bisherigen (links; Stand 1. Änderung) und der künftigen (rechts; Stand 2. Änderung) Planzeichnung (unmaßstäblich)

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rhein-Mosel-Straße und die Straße „Am Agrarmuseum“ verkehrlich erschlossen.

Grün- und Freiflächen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen. Die im Umfeld auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Bäume sind bereits durch den Ursprungsbebauungsplan gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind vollumfänglich erschlossen und an bestehende Netze (Wasser, Abwasser etc.) angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

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 und somit eine gemischte Nutzungsoption bieten.

Der Nutzungskatalog von § 6 BauNVO soll dennoch mit Blick auf die Vereinbarkeit der geringen Plangebietsgröße mit einem Mischgebiet etwas eingeschränkt werden. So werden Gartenbaubetriebe (allgemein zulässig gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO) 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) im Plangebiet ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit solcher Anlagen und Nutzungen wäre mit Blick auf die konkrete örtliche städtebauliche Situation nicht zielführend und könnte zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Maß der baulichen Nutzung

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 2. Änderung maßvoll und in Anlehnung an den vorhandenen Bestand getroffen. Dabei gilt es zwischen den Festsetzungen im südlichen angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ des Ursprungsbebauungsplans und den entlang der Rhein-Mosel-Straße vorhandenen Bebauungen, die überwiegend als Mischgebiet anzusehen sind, zu vermitteln.

Es werden daher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert des südlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden entsprechend im Mischgebiet mit 0,6 bzw. 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans inkl. der 1. Änderung (Klarstellung) gelten für das gesamte Plangebiet. Insofern werden im Zuge der 2. Änderung keine eigenen Festsetzungen getroffen, sondern zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung gelten diese auch weiterhin für die 2. Änderung.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Sinngemäß wird hier auf Punkt 3.3. verwiesen. Auch neue landschaftspflegerische Festsetzungen werden für den Bereich der 2. Änderung nicht getroffen. Die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans gelten – sofern räumlich oder thematisch relevant – auch für die 2. Änderung.



4. Hinweise und Empfehlungen

In den Textfestsetzungen und Hinweisen wird auf die Belange des Artenschutzes hingewiesen. Darüber hinaus gelten die Hinweise und Empfehlungen des Ursprungsbebauungsplans weiterhin und werden durch die 2. Änderung nur ergänzt.

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

ppa. Roland Schneider/bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Boppard-Buchholz, Januar 2025