

Bebauungsplan
„Schulstraße“
5. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB



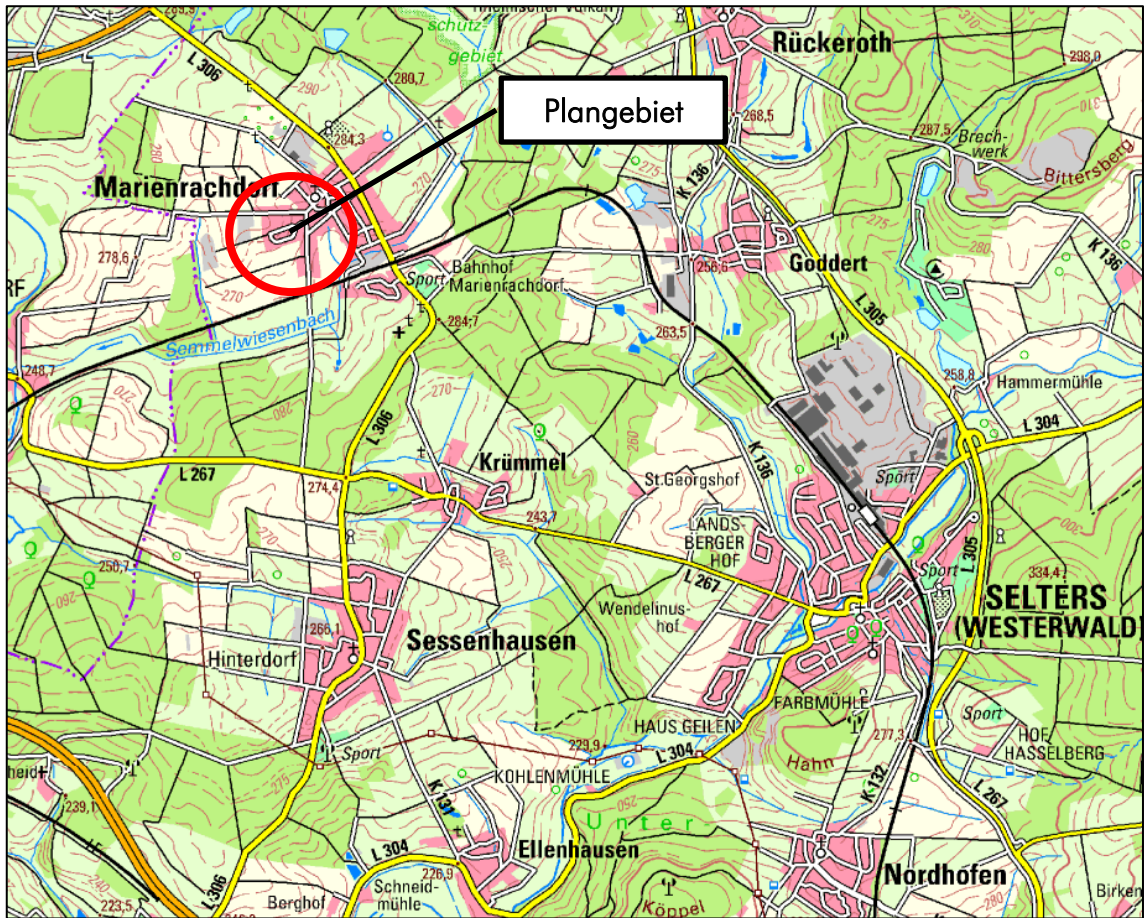
**Ortsgemeinde
Marienrachdorf**

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

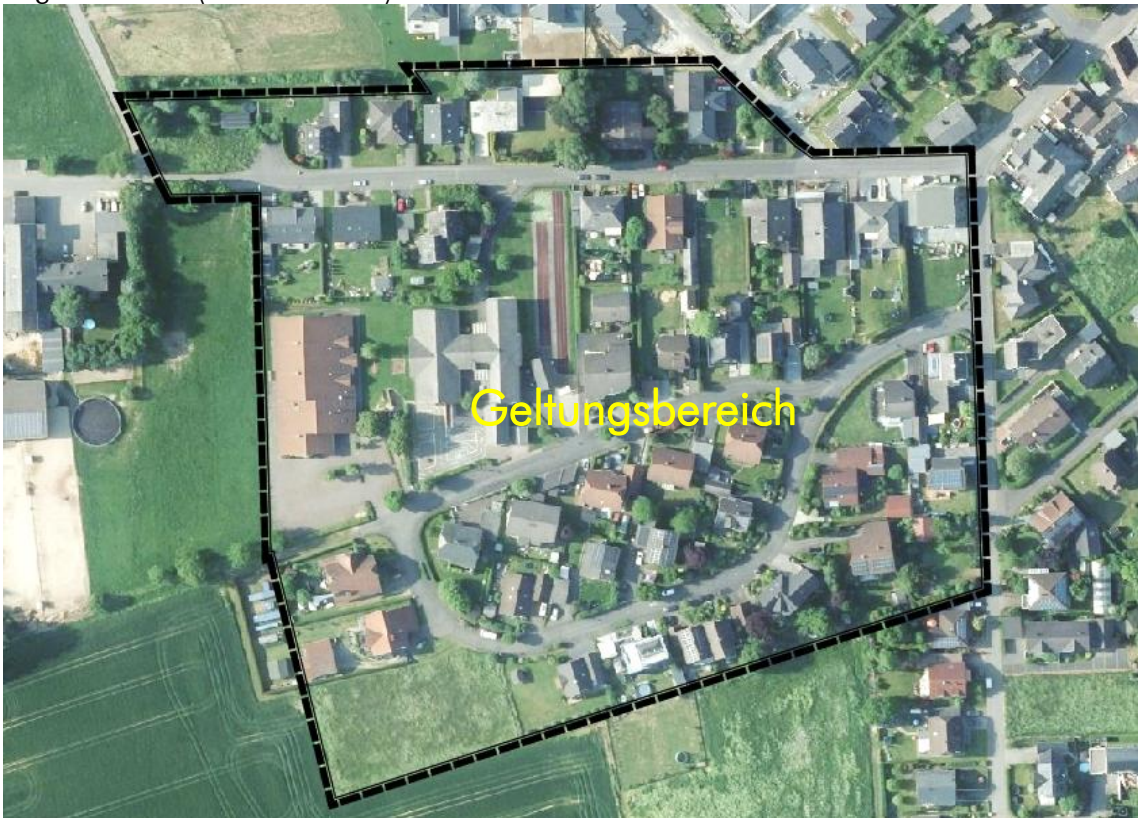
Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

in der Fassung für
die Beteiligung/Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 12. Dezember 2025
24 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS)



Luftbild (Quelle LANIS)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A.	Inhalte	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-4
4.	Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	I-4
5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	I-5
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung von Rheinland)	I-5
7.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
C.	Hinweise	I-6
II.	Begründung	II-1
A.	Verfahren	II-2
B.	Derzeitiges Planrecht	II-2
C.	Begründung zur 4. Änderung von 2014	II-3
D.	Planungsanlass und Planungsziele	II-5
E.	Erläuterung und Begründung der Planänderung.....	II-7
F.	Umweltbelange.....	II-8
G.	Bearbeitungsvermerk.....	II-10

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bebauungsplan
„Schulstraße“
5. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB



**Ortsgemeinde
Marienrachdorf**

Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Beteiligung/Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist

- Planurkunde

beigefügt ist

- Begründung

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des bislang rechtwirksamen Bebauungsplanes sowie dessen bisheriger Änderungen werden durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung mit deren Bekanntmachung vollständig ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „**WA**“ gekennzeichneten Flächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO 2013):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

(Anmerkung: Nach § 14 BauNVO2013 sind Anlagen für die Tierhaltung, einschl. Kleintierhaltung weiterhin zulässig, jedoch nur als untergeordnete Nebenanlage.)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „**WA**“ gekennzeichneten Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt.

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- max. 2 Vollgeschosse
- Traufhöhe (TH) max. 7,0 m,
- Firsthöhe (FH) max. 9,0 m.

Als unterer Bezugspunkt für TH und FH wird der Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für TH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

Für die in der Planzeichnung festgesetzte **Fläche für den Gemeinbedarf** wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt.

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt:

Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser (im Sinne von § 22 (2) BauNVO) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) sind – auf einer Tiefe von 3m – von jeglicher Bebauung freizuhalten. Maßgeblich sind vorliegend:




- bei Wänden oder Wandteilen die vordere, straßenseitige Wandkante bzw. der vordere, straßenseitige Wandabschluss und
- bei offenen oder auch nur teilweise offenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die vorderen, straßenseitigen Pfosten bzw. Stützen; bei Bogenpfosten der untere, straßenseitige Befestigungspunkt.

Vor die Wand vortretende Gebäudeteile – wie Überdachungen – bleiben hiervon unberührt, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten; von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen sie – dementsprechend – mindestens 1,5 m entfernt bleiben.

Reine Flächenbefestigungen und Stellplätze gelten nicht als Bebauung bzw. bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt. Insoweit ist jedoch im Hinblick auf die Anwendbarkeit der BauNVO 2013 die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO 2013) zu berücksichtigen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung festgesetzt:

-  Schule
-  sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt:

- maximal zwei Wohnungen pro Gebäude bei Einzelhäusern und
- maximal eine Wohnung pro Gebäude (je Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern

zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung von Rheinland)

Für die in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt:

Einfriedungen

Bepflanzungen im Bereich der Straßen- und Wegeeinmündungen dürfen max. 0,60m Höhe betragen.

Werden massive Mauern errichtet, dürfen diese 0,50m Höhe über normalem Boden nicht überschreiten.

**7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

20 KV-Freileitung

Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der 20kv-Freileitung sind vor Baugenehmigung mit dem Energieversorgungsträger (KEVAG, Service-Center Hahn am See) abzustimmen.

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft sie den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-
chaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Brandschutz

Für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222 (Abstand untereinander max. 150m)
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasser Entnahmestellen gemäß DIN 14210

Artenschutz

Die allgemeinen Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Dazu gehört, dass Beleuchtungen artenschutzverträglich sind. Hierzu sollten Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (z.B. Einsatz von sog. Kofferleuchten) und einer Sicherung gegen das Eindringen von Insekten errichtet werden. Beleuchtungsmittel sind so zu wählen, dass das abgegebene Lichtspektrum etwa 590 nm bzw. eine maximale Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) aufweist. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten der Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter gefördert werden.

Sonstige Hinweise

Bei der Gemarkung von Marienrachdorf handelt es sich um eine landwirtschaftlich geprägte Region. Landwirtschaftlich bedingte Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Der südöstliche Teil des Planungsgeländes liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im restlichen Teil des Plangebietes wird der geologisch nahe Untergrund von quartären Deckschichten gebildet. Beide vorgenannten Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Im Südostteil wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

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

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973-1 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Bebauungsplan
„Schulstraße“
5. Änderung - Verfahren nach § 13a BauGB

Ortsgemeinde Marienrachdorf
Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Beteiligung/Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Verfahren

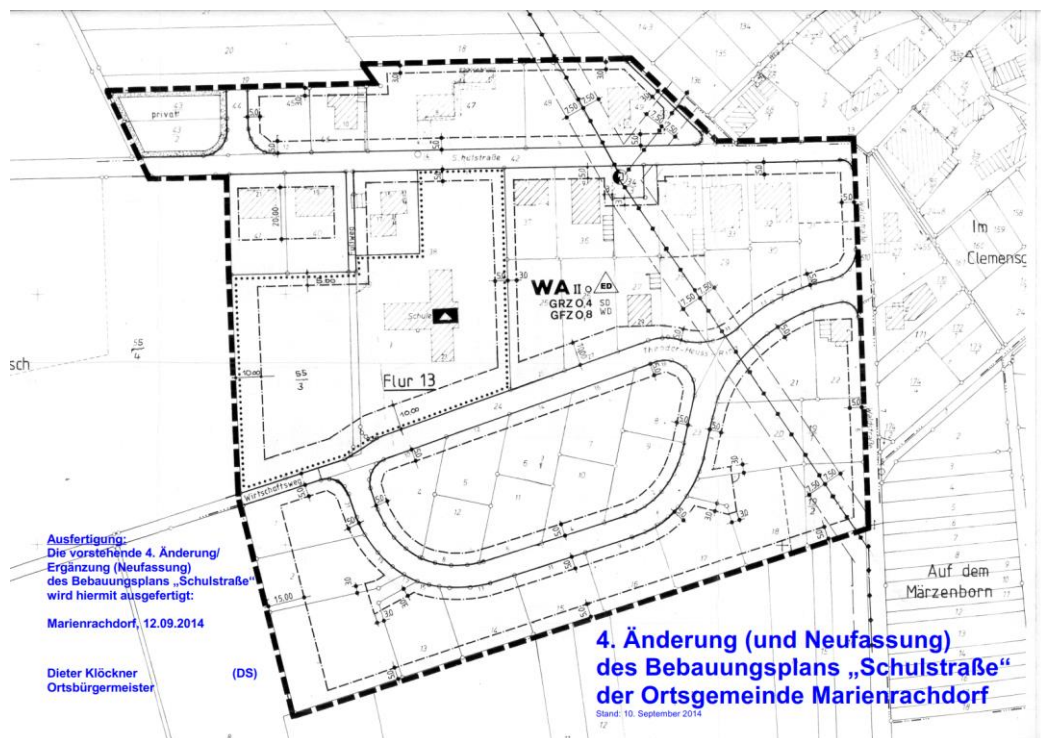
Die Ortsgemeinde Marienrachdorf hat in öffentlicher Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplans „Schulstraße“ in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom bis statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

B. Derzeitiges Planrecht



Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ von 2014

Wie der nachfolgende Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 2021 zeigt, ist das betroffene Flurstück bislang als Teil des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Die aktuelle Flurstücksaufteilung / Baulandumlegung ist erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von 2021 erfolgt.

C. Begründung zur 4. Änderung von 2014

Änderung und Neufassung:

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ von 1975 wurde 1986, 1994 und 1999 bereits drei Mal geändert; nun erfolgt eine weitere, vierte Änderung. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden daher die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1975 unter Berücksichtigung aller vier Änderungen neugefasst.

Nachträgliche Ausfertigung und rückwirkende Inkraftsetzung der Urfassung sowie der 1. und 2. Änderung:

1996 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan „Schulstraße“ nicht bzw. nicht korrekt ausgefertigt worden war. Der Bebauungsplan sowie die 1. und 2. Änderungen waren daher nicht in Kraft getreten. Daher wurde – nach seinerzeitigem Beschluss des Ortsgemeinderates – der Bebauungsplan sowie die 1. und 2. Änderung mit Datum vom 05.07.1996 nachträglich ausgefertigt. Mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 28/1996 vom 11.07.1996 sind der Bebauungsplan von 1975 sowie die ersten beiden Änderungen dann erstmals – rückwirkend zum 19.09.1975, zum 16.05.1986 bzw. zum 04.11.1994 – in Kraft getreten. Die 3. Änderung ist nachfolgend 1999 in Kraft getreten.

Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung – BauNVO – 2013:

Der Urfassung des Bebauungsplans von 1975 lag die BauNVO von 1968 zu Grunde. Im Rahmen der ersten 3 Änderungen erfolgte insoweit keine Regelung, so dass bislang die BauNVO 1968 weiterhin anzuwenden war.

Aus Gründen einer leichteren Rechtsanwendung wird vorliegend die BauNVO 2013 für anwendbar erklärt. Zudem besteht auch kein Bedarf mehr für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für eine Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Regelungen in § 14 BauNVO 2013 sind insoweit ausreichend. Weiterhin erfolgt hierdurch eine Klarstellung, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten soll und nicht nur für bestimmte Teile des Gebietes (§ 4 Abs. 4 BauNVO 1968). Auch insbesondere die Regelung in § 19 BauNVO (2013) zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche soll künftig Anwendung finden, um einer zu hohen Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dach-Form, -Neigung und –Farbe sollen aufgehoben werden, da diese nicht mehr zeitgemäß und auch in Teilen rechtlich nicht hinreichend bestimmt waren. Im Hinblick auf die insoweit – wieder – zulässigen Flachdächer soll dementsprechend die Festsetzung einer höchstzulässigen Traufhöhe (von max. 7m – analog der Festsetzung in den Bebauungsplänen „Auf der roten Erde“ und „In dem Birngarten“) ergänzt werden. Im Hinblick auf die künftige Anwendbarkeit der BauNVO 2013 erfolgt – einerseits – eine Zulassung von Doppelhäusern und – andererseits – dementsprechend eine differenzierte Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Rahmen der 3. Änderung wurde 1999 bestimmt, dass die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Nachfolgend wurden jedoch im Bereich der Grundschule ein Anbau und zwei weitere Garagen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen – entlang der Verkehrsflächen – zugelassen.

Im Hinblick auf die weiteren Befreiungen, die unterschiedlich tiefen Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen und im Hinblick auf die großzügige Breite der Verkehrsfläche, soll diese Festsetzung künftig differenzierter gefasst werden.

Durch den geänderten und ergänzten Festsetzungstext wird erreicht, dass massive und/oder geschlossene Carports/Garagen oder Wandteile mindestens 3m gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden müssen; gleiches gilt für Pfosten und Stützen offener oder auch nur teilweise offenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen. Dachüberstände bis zu 1,5m sollen zulässig sein, da insoweit keine nennenswerte Einengung des Straßenraumes erfolgt.

Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das sog. vereinfachte Verfahren durchgeführt werden; diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Es werden zwar einige Festsetzungen geändert sowie ergänzt und die Anwendbarkeit der BauNVO 2013 – gegenüber der BauNVO 1968 – zieht weitere Veränderungen nach sich. Diese betreffen jedoch keine Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter.

Im vereinfachten Verfahren wird vorliegend (gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 2. Alternative BauGB wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB wird vorliegend lediglich der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Referat 20 – Bauen, zugleich höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuches, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben; weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der 4. Änderung nicht betroffen.

D. Planungsanlass und Planungsziele

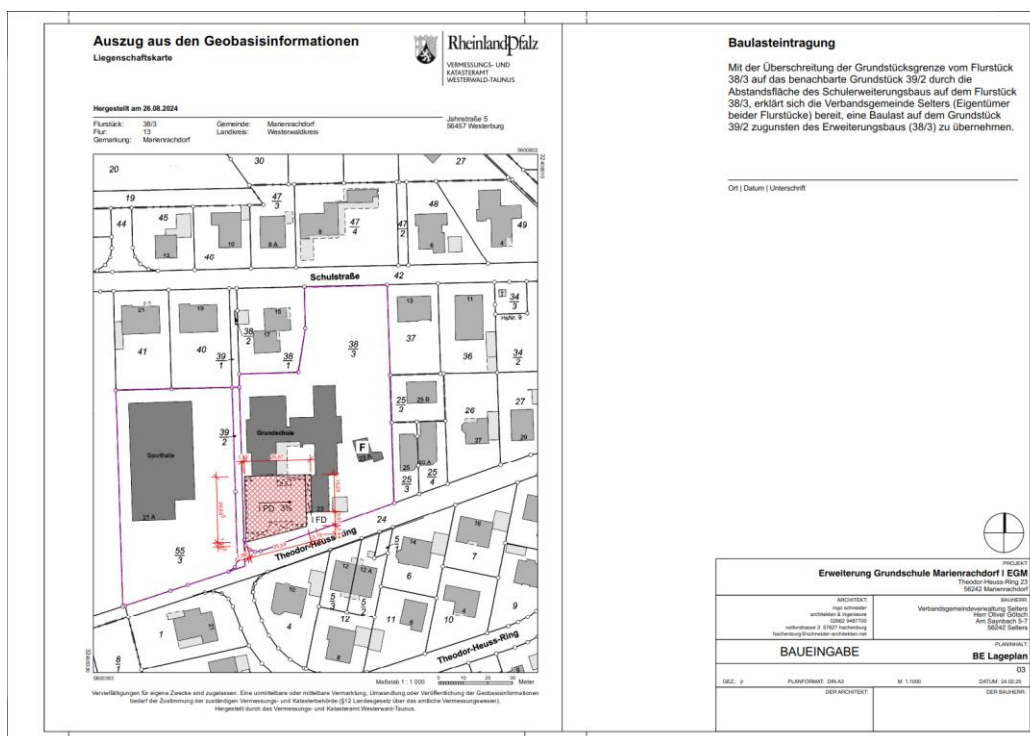
Der Bebauungsplan „Schulstraße“ von 1975 wurde zwischenzeitlich 4. Mal geändert und mit der 4. Änderung neu gefasst.

Der Bebauungsplan setzt seit der Urfassung nördlich des Theodor-Heuss-Rings 10 m Abstand der Baugrenze zur Straßenparzelle fest, auch im Nahbereich der dortigen Grundschule, während im übrigen Plangebiet nur die üblichen 5 m Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße festgesetzt wurden.

Im Bereich der Grundschule gibt für den Anbau von Toiletten- und Hausmeister-Räumen eine Befreiung von den Baugrenzen.

Nunmehr ist eine weitere Erweiterung der Schule erforderlich und vorgesehen, die bis dicht an den Theodor-Heuss-Ring ragen soll.

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises wäre dazu bereit, eine Befreiung zu erteilen, da wegen der öffentlichen Nutzung nicht zu erwarten ist, dass eine solche Befreiung zu „Berufungsfälle / Präzidenzfällen“ führen würde.

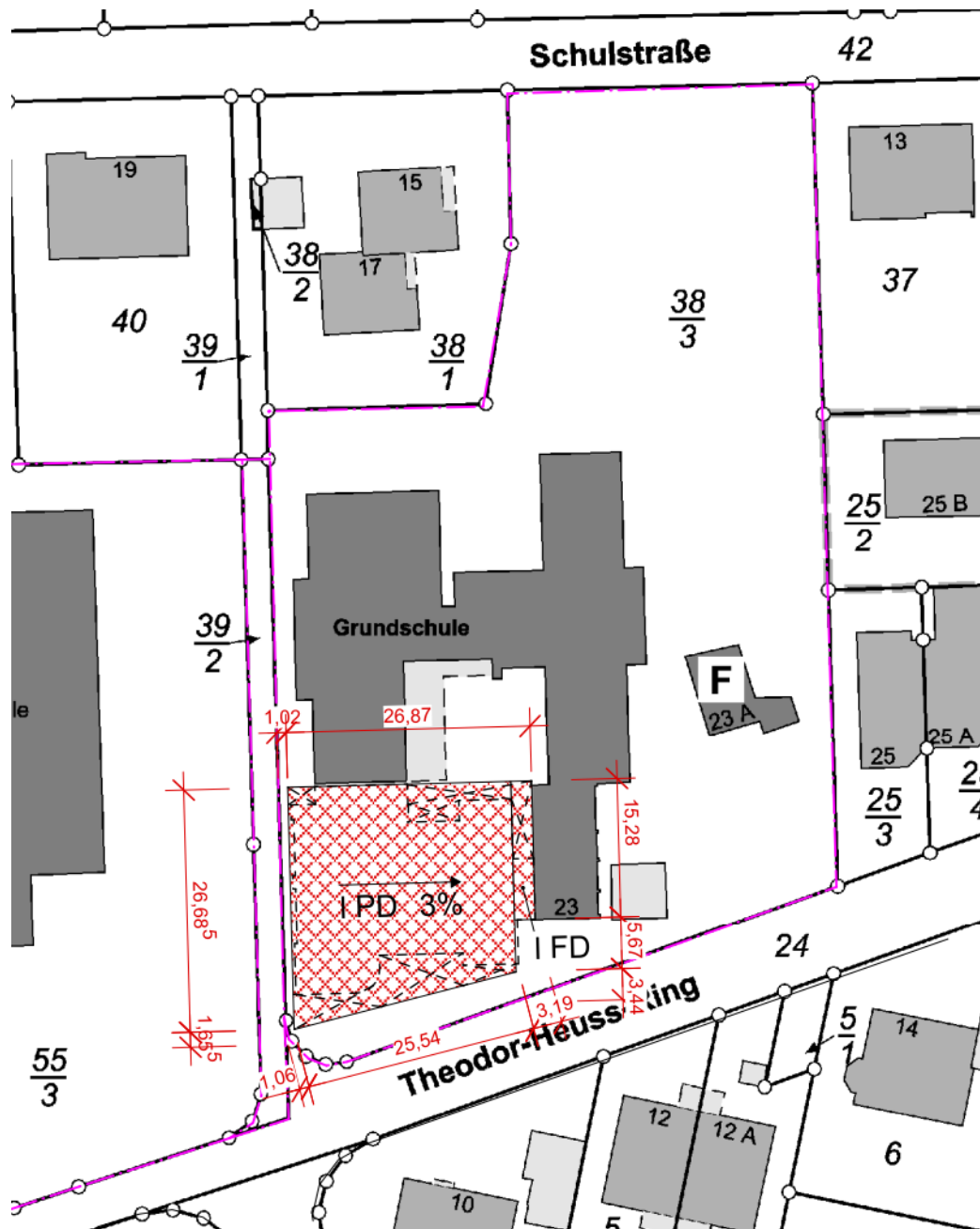


Planung zur Erweiterung der Grundschule vom Februar 2025

Da jedoch gleichzeitig ein privater Eigentümer im Theodor-Heuss-Ring eine Befreiung von den auf seinem Grundstück festgesetzten Baugrenzen beantragt, die seitens der Kreisverwaltung jedoch versagt und satt dessen eine Änderung des Bebauungsplans gefordert wird, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, wurde seitens der Ortsgemeinde die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die 5. Änderung soll Rechtsverbindlichkeit und Rechtssicherheit für alle Betroffenen und Beteiligten schaffen.

Für diese Bebauungsplan-Änderung der Baugrenzen nördlich des Theodor-Heuss-Rings soll die Planzeichnung des Bebauungsplans auf aktuellen Katastergrundlagen vollständig neu erstellt werden.

Da eine solche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berühren würde, sollte eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, ohne frühzeitige Beteiligung.



Auszug aus der Planung zur Erweiterung der Grundschule vom Februar 2025



Grundrissplan EG zur Erweiterung der Grundschule vom Februar 2025

E. Erläuterung und Begründung der Planänderung

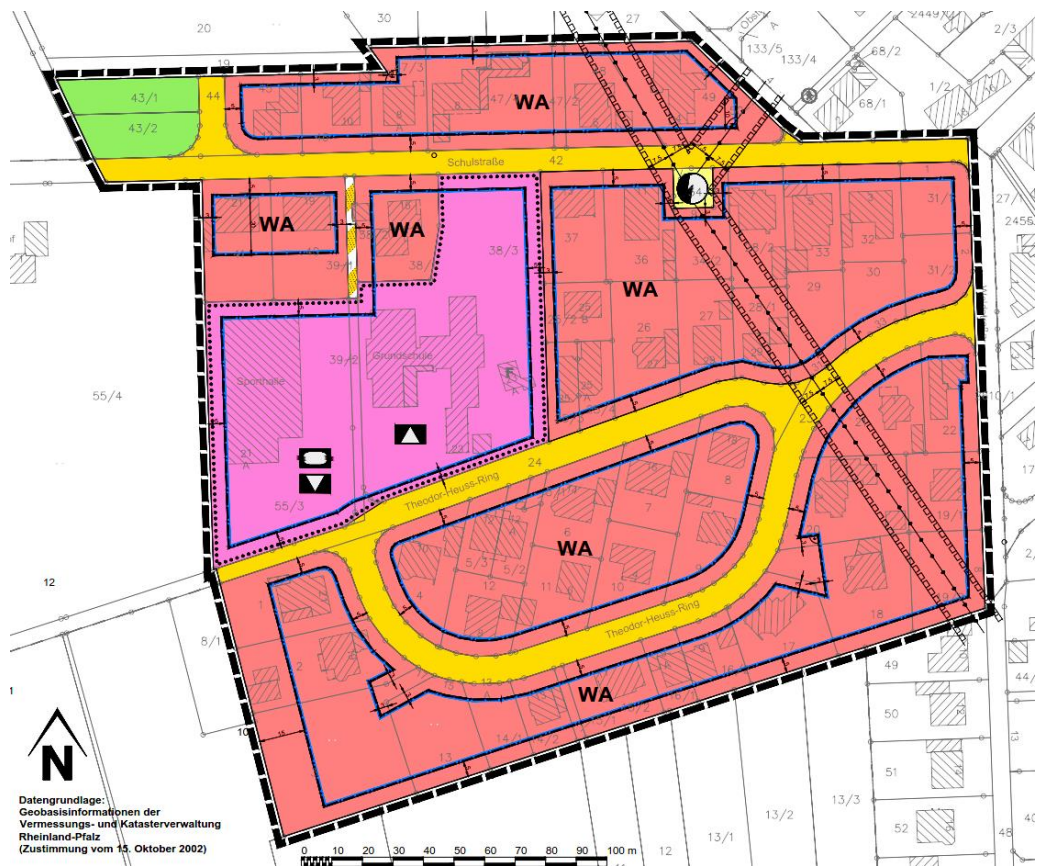
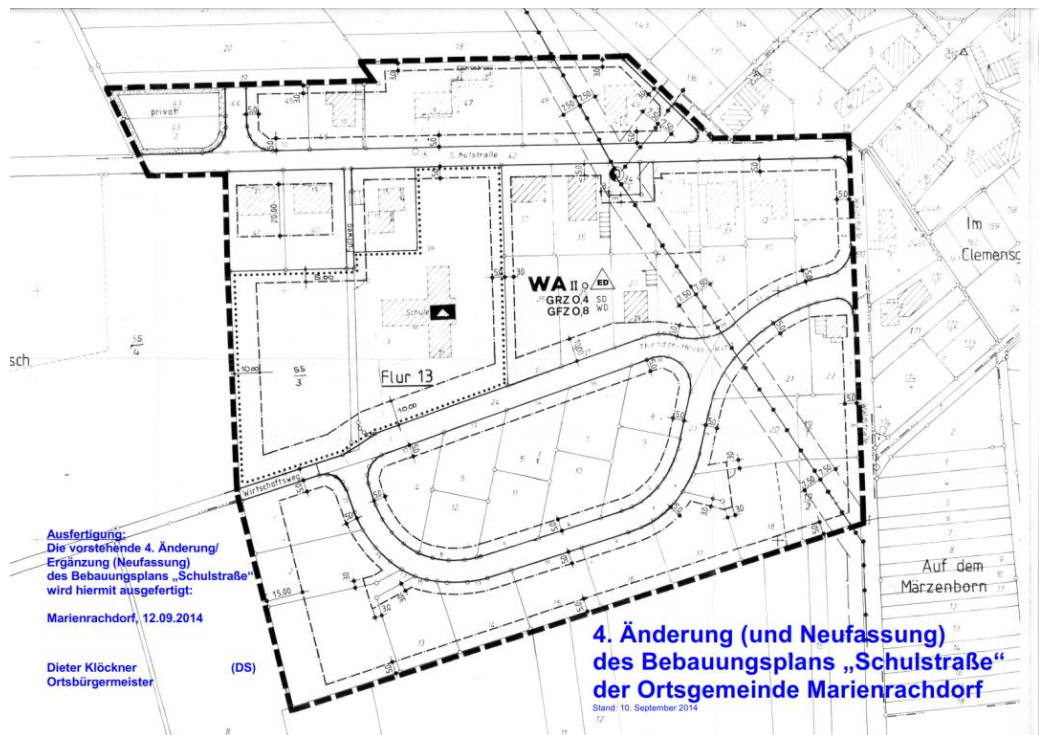
Der Rat der Ortsgemeinde Marienrachdorf hat am 15. April 2025 über die Änderungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan „Schulstraße“ wie folgt zu ändern:

- Im Zuge der 5. Änderung sollen die Baugrenzen nördlich des Theodor-Heuss-Rings auf 5m bzw. im Bereich der Grundschule auf 3m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgenommen werden.
- Im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Grundschule und Sportplatte mit DGH) soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 erhöht werden.

Auf dieser Basis gemäß den Erläuterungen der Verwaltung wurden anschließend die nunmehr vorliegenden Unterlagen erstellt und insbesondere die zeichnerischen Festsetzungen angepasst und aktualisiert. Dafür wurde das aktuelle Liegenschaftskataster verwendet und die zeichnerischen Festsetzungen entsprechend den Maßangaben der bisherigen Planfassung nachvollzogen.

Die nunmehr aktualisierte Planfassung soll beim Erreichen der Rechtskraft nach erfolgter Bekanntmachung die bisher geltende Planfassung des Stammpplanes einschließlich der vorherigen Änderungen vollständig ersetzen.

F. Umweltbelange



Vergleich der Planfassung von 2014 mit der aktuelle Planung

Wie der Vergleich zeigt, hat sich außer den in Kapitel E benannten und erläuterten Anpassungen, insbesondere der Baugrenzen, im Wesentlichen nur die Planoptik unter Verwendung der farbigen Planzeichen der Planzeichenverordnung geändert. Die Flächenfestsetzungen sind nunmehr farbig und an das aktuelle digital vorliegende Liegenschaftskataster angepasst. Relevante Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich als bereits zulässig.

Die Belange des Arten- und Naturschutzes bleiben somit unberührt. Die Frage des Schallschutzes ist ggf. weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

G. Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0

Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de

info@pd-dittrich.de

