



Kreisverwaltung des Westerwaldkreises • 56409 Montabaur

**Verbandsgemeindeverwaltung
Selters
Fachbereich 2
Am Saynbach 5-7
56242 Selters**

1.1	1.2	2	3	4	5
Verbandsgemeindeverwaltung 56242 Selters/Ww.					
Eingang: 18. Juli 2024					
+	b. R.	Ww.	z. d. A.		

Peter-Altmeier-Platz 1
56410 Montabaur

Telefon: 02602 124-0
Telefax: 02602 124-238

www.westerwaldkreis.de
kreisverwaltung@westerwaldkreis.de

Öffnungszeiten (durchgehend):

Mo: 7:30 bis 16:30 Uhr

Di, Mi, Fr: 7:30 bis 12:30 Uhr

Do: 7:30 bis 17:30 Uhr

Weitere Termine nach Vereinbarung.

Telefon (Fax)

02602 – 124480

E-Mail

Thomas.Stahl@westerwaldkreis.de

Rückfragen an

Herrn Stahl

Abt. / Az.

2A /610-13/
7.121.31

Datum

16.07.2024

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Herschbach;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schütz“ Ihre E-Mail vom 13.06.2024

Sehr geehrter Herr Wahler,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB haben wir die Stellungnahmen der Fachbehörden unseres Hauses zu dem Satzungsentwurf eingeholt und geben nachfolgend zusammenfassend folgende Stellungnahme ab.

Aus baurechtlicher Sicht ist vorliegend der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen zu beanstanden. Als unterer Bezugspunkt wird die Straßenmittellachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche **nach Endausbau** in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche angegeben.

Der Bezugspunkt ist nicht hinreichend bestimmt. Wählt der Plangeber nämlich einen Bezugspunkt, für den eine Verkehrsfläche maßgebend ist, die noch nicht vorhanden ist, sondern erst noch geschaffen werden soll, ist dies nur dann hinreichend bestimmt, wenn die Lage der Verkehrsfläche bereits im Planaufstellungsverfahren verbindlich geregelt wird (vgl. OVG RP, Urteil vom 05. Mai 2021 – 8 C 10697/20.OVG -, juris Rn. 52). Andernfalls legt nicht der Satzungsgeber den Bezugspunkt fest, sondern es bleibt letztlich Dritten überlassen, mittels des Bezugspunktes die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen.

So liegen die Dinge hier. Die in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen sind bislang weder errichtet worden, noch ist bekannt, welche konkrete Höhe sie nach erfolgtem Endausbau haben werden. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass bei

Satzungsbeschluss ihre Endhöhe feststehen wird. Daher sollte diese Festsetzung nochmals überdacht werden.

Auch ist ein Abstellen auf die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes als unterer Bezugspunkt kritisch zu sehen, wenn die Baugrundstücke bzw. das Plangebiet erhebliche Neigungen und Höhenunterschiede aufweisen. Denn die natürliche Geländeoberfläche ist nicht ohne Weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet, weil sie nicht aus sich heraus gegen Veränderungen gesichert ist. Etwas anders kann nur gelten, wenn mit nachträglichen Geländeänderungen nicht zu rechnen ist, weil etwa das Gelände eben ist oder wenn die beabsichtigten Baumaßnahmen das Gelände nicht oder nur unwesentlich verändern (vgl. OVG RP, Beschluss vom 09.05.2023 – 1 A 10188/23.OVG -, juris Rn. 12). Die natürliche Geländeoberfläche stellt daher nur in Ausnahmefällen einen hinreichend bestimmten Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen dar.

Es wird daher angeregt, als untere Bezugspunkte für die Bemessung der Gebäudehöhen eine Höhenangabe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN) zu benennen. Auch sollten die Bezugspunkte für die Bemessung der baulichen Anlagen nicht nur in der Begründung zum Bebauungsplan benannt werden, sondern vor allem in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Gleiches gilt auch für die erforderlichen Regelungen zum passiven Schallschutzes, die dem schalltechnischen Prognosegutachten der Ingenieurgesellschaft Graner + Partner vom 29.04.2024 entnommen wurden.

Weitere Anregungen und Bedenken werden aus baurechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

Die Straßenverkehrsbehörde unseres Hauses führt unter Bezugnahme auf die Ziffer 5.1 der Begründung des Bebauungsplanes zur Erschließung des Plangebietes aus, dass die zuständige Verkehrsbehörde bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters bei der Planung der Straßen und Gestaltung des Straßenraumes zu beteiligen ist.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Das anfallende Oberflächenwasser soll gedrosselt in den Schimmelsbach eingeleitet werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung zuständig.

Für das Plangebiet muss aus der Sicht des Brandschutzes und Rettungsdienstes 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.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde konnte nicht fristgerecht eingeholt werden. Wir werden Ihnen die Stellungnahme umgehend nachreichen, sobald sie uns vorliegt.

Ansonsten wurden von den Fachbörden in unserem Hause keine Bedenken und Anregungen zu den Planunterlagen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Stahl', written in a cursive style.

(Thomas Stahl)