

Anlage II - Textfestsetzungen zur III. Änderung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Görghausen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt - siehe Planeintrag -.

1.2 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des durch den Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes und sind somit nicht zulässig.

1.3 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden nach § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets und sind somit nicht zulässig. Darüber hinaus werden Bordelle, bordellartige sowie vergleichbare Betriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl – GRZ – wird auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke ab 500 m² Fläche auf maximal 0,3 und bis 500 m² Fläche auf maximal 0,4 festgelegt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl – GFZ – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke ab 500 m² Fläche auf maximal 0,6 und bis 500 m² Fläche auf 0,8 festgelegt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird – auch für eine Bebauung in zweiter Reihe - auf maximal II begrenzt.

2.4 Höhen der baulichen Anlagen

2.4.1 Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m, gemessen vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Hauskante, festgeschrieben.

2.4.2 Die maximale Firsthöhe für eine Bebauung in zweiter Reihe wird auf maximal 9,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Eine Hinterliegerbebauung / bebauung in zweiter Reihe wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.3 Eine Hinterliegerbebauung / bebauung in zweiter Reihe im Sinne dieses Bebauungsplans ist nur dann gegeben, wenn auf einem Grundstück zwei hintereinanderliegende Gebäude errichtet werden, die beide über die gleiche Straße erschlossen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I Nr. 6 BauGB)

4.1 Die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte wird zugelassen.

4.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in zweiter Baureihe wird auf eine pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgelegt.

5. Anschluss an Versorgungsleitungen (§ 9 I Nr. 13 BauGB)

Für jedes Gebäude ist eine eigene Wasserhausanschlussleitung zu verlegen. Die Versorgung von zwei Gebäuden über eine gemeinsame Wasserhausanschlussleitung ist nicht zulässig. Die Messeinrichtung für die Erfassung des Wasserverbrauches des in zweiter Baureihe errichteten Gebäudes ist in einem Wasserzählerschacht oder – schrank zu installieren, der auf Kosten des Anschlussnehmers im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Fläche nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke zu erstellen ist.

6. Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der neuen Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen grundsätzlich verbindlich vorgegeben.

7. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße von Grundstücken wird auf 450 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhäuser festgelegt.

8. Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, auszuführen.

II. Die übrigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ und aller Änderungen, insbesondere der II. Änderung, gelten in vollem Umfang auch für den Änderungsbereich und damit für eine bebauung in zweiter Reihe.

III. Hinweise

1. Verbandsgemeindewerke

1.1 Das Entwässerungskonzept bei einer Bebauung im hinteren Bereich bzw. in zweiter Reihe ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen möglichst frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

1.2 Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

1.3 Der Eigentümer des Grundstücks in welchem der Wasserzählerschacht oder – schrank sowie der Wasserhausanschluss zur Versorgung des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe errichtet wird, hat sich gegenüber den Verbandsgemeindewerken zu verpflichten, für die vorgenannten Anlagen der Wasserversorgung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zuzustimmen. Anfallende Kosten trägt der Anschlussnehmer des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe.

1.4 Für die Herstellung der Kanalhausanschlüsse für die Anwesen in der zweiten Baureihe wird vorgeschlagen, dass über die dem hinteren Grundstück zugeschlagene Grundstückszufahrt eine Hausanschlussleitung verlegt und über einen neuen Anschluss an den vorhandenen Kanal angeschlossen wird. In den gleichen Graben könnte auch der Wasserhausanschluss verlegt werden. Wird die Hausanschlussleitung über ein in fremdem Eigentum stehendes Grundstück verlegt, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse dringend anzuraten. Die Kosten für den Hausanschluss gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es ist nicht auszuschließen, dass das Abwasser über eine Hebeanlage der Kanalisation zugeführt werden muss.

1.5 Die Zufahrten zur Anbindung des Hinterliegergrundstücks sind auf eigene Kosten und über das eigene Grundstück herzustellen. Die verkehrliche Andienung ist daher ausschließlich über die „Brunnenstraße“ zulässig, die Zufahrt über den gemeindlichen Wirtschaftsweg (braune Einfärbung) ist unzulässig. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen.

1.6 An der aktuellen Grenze des Grundstücks befindet sich eine Leuchte der Straßenbeleuchtung. Die Kosten für eine eventuelle Versetzung wären vom Eigentümer zu tragen.

2. Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

3. Telekom

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

III. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Görgeshausen

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: Dominik.Speier@telekom.de) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4. Landesamt für Geologie und Bergbau

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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinem Beauftragen (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

5. Starkregengefährdung

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Starkregen gefährdet sein kann. Nach einem Starkregenereignis sind hier Abflusskonzentrationen möglich. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im September 2025