

Anlage 2 – Textfestsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes „Alter Galgen“ für die Grundstücke Flur 45, Parzellen 81/4 (Oase), 87/21 (Schützengesellschaft) und 87/18 bzw. 87/22 (Deco Glas/tlw.)

II. 3 Textfestsetzungen für die Grundstücke Flur 45, Parzellen 81/4 (Oase) und 87/21 (Schützengesellschaft)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 5 BauGB)

Für die beiden Grundstücke Flur 45, Parzellen 81/4 und 87/21 wird jeweils eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – Parzelle 81/4/Theater „Oase“ – sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – Parzelle 87/21/Schützengesellschaft – festgesetzt – siehe Planeinträge -.

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgelegt.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgelegt.

2.3 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.4 Die maximale Firsthöhe wird auf 8,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgelegt. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Windräder, PV-Anlagen usw. können von der Stadt Montabaur im Einzelfall zugelassen werden.

II.4 Textfestsetzungen für einen Teilbereich GI 1 der Grundstücke Flur 45, Parzellen 87/18 (tlw.) und 87/22 (tlw.)

1. Firsthöhe – siehe Planeintrag –

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude (Parkhaus) festgelegt. Dieser Bezugspunkt gilt auch für die Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Gebäude (Parkhaus).

Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Windräder, PV-Anlagen usw. können von der Stadt Montabaur im Einzelfall zugelassen werden.

2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes - § 9 I Nr. 24 BauGB/siehe Planeintrag -

Als seitliche Sicherung ist entlang der neuen nördlichen Grenze der Grundstücke Flur 45, Parzellen 87/18 bzw. 87/22 (Deco Glas) und 87/21 (Schützengesellschaft/Stadt Montabaur) eine Stahlbetonwand zu errichten, welche die gleiche Höhe hat wie die Oberkante der vorhandenen Höhenblenden zur Sicherung der Schießbahn – NHN + 238,32 m - / mindestens 2,39 m über Höhe OK Umfahrung.

Der auf dem Nachbargrundstück liegende Weg dient als Feuerwehrumfahrt. Als Sichtschutz und Beschusssicherung ist eine Wand in einer Höhe von mindestens 2,39 m vorzusehen.

Auf der obersten begehbaren Etage des Parkhauses ist ebenfalls ein Sichtschutz in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

Die Fassade des Parkhauses ist oberhalb einer Höhe von 238,32 m über NN und der Sichtschutz sind als geschlossene Stahlbetonwände (C 20/25) in einer Stärke von mindestens 15 cm auszuführen. Öffnungen sind nicht zulässig.

3. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen - § 9 I a BauGB

- V 1 Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen. Bei Rodungen von Bäumen mit Höhlenvorkommen (z. B. Obstbäume) muss im Vorfeld rechtzeitig von Fachkundigen überprüft werden, ob der betroffene Baum von Höhlenbewohnern als Habitat bzw. Quartier genutzt wird, um Individuenverluste von Höhlenbewohnern zu vermeiden. Sollten sich gefährdete Tierarten in den Baumhöhlen befinden, muss die Rodung verzögert werden, bis der Ausflug oder das Auswandern stattgefunden hat. Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar nach der Kontrolle zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.
- V 2 Zur Verhinderung von baubedingten Tötungen von Fledermäusen ist der Schuppen außerhalb der Aktivitätsphasen mit Schwerpunkt während der vegetationsfreien Zeit von Anfang Januar bis Mitte Februar (Stichtag 20.02.) zu beseitigen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle auf Quartierstandorte durch eine sach-und fachkundige Fachkraft durchzuführen.
- V 3 Zur Kompensation des Verlustes von (potentiellen) Baumhöhlen und des Schuppens als Quartiermöglichkeit, sind in den angrenzenden Gehölzbeständen 6 Nistkästen für Vogel, 3 Fledermauskästen (Sommerkästen) sowie 1 Ganzjahreskasten für Fledermäuse anzubringen. Die Anbringung hat vor Beseitigung des Schuppens oder der Bäume zu erfolgen.

Diese Ersatzlebensstätten für Höhenbrüter und Fledermäuse sind nach Anbringung einzumessen. Die genauen Standorte sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

III. Hinweise

1. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

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 Um- und Anbauten (insbesondere mit Lastveränderungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur

Die SGD Nord weist u.a. daraufhin, dass es gemäß der Starkregengefährdungsanalyse im Bereich der Straße „Am Alten Galgen“ und im Gallbach bei Starkregenereignissen zu geringen bis hohen Abflusskonzentrationen kommen kann.

3. DB AG, Frankfurt

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Signale und Bahnanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Das Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle bisherigen Zufahrtswege an dem o.g. Streckenabschnitt sind für zukünftige Inspektionen, Rettungs- und Notfallmanagement weiterhin jederzeit freizuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

4. Deutsche Telekom, Koblenz

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere 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, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer 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.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.