

Anlage 2 - Textfestsetzungen zur IX. Änderung des Bebauungsplanes „Christliches Weiher“

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 1-23 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen

Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4: Gartenbaubetriebe und

Nr. 5: Tankstellen

werden gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.

1.1.2 MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die in § 6 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen

Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 6: Gartenbaubetriebe,

Nr. 7: Tankstellen und

Nr. 8: Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiets und sind somit **nicht zulässig**.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Geschossigkeit

In den Bereichen A, G und H sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

In den Bereichen B, C, D, E und F wird die Anzahl der Vollgeschosse auf höchstens II + D festgelegt.

Für die mit D bezeichneten Geschosse (II+ D) gelten besondere gestalterische Anforderungen (siehe Festsetzung Nr. 14.1.3).

1.2.2 Die Firsthöhe (FH max.) darf folgende Maße nicht überschreiten:

In den Bereichen A, B, C, D, F, G und H beträgt die Firsthöhe bei einer Bebauung mit einem Einzel – oder Doppelhaus maximal 9,50 m.

In den Bereichen B + D beträgt die Firsthöhe bei einer Bebauung mit einer Hausgruppe/Reihenhäuser bzw. im Bereich E mit einem Mehrfamilienhaus maximal 11,50 m.

1.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe wird der tiefste Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude festgelegt.

1.2.4 Grund- und Geschossflächenzahlen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Planbereich A 0,4/0,6 E/D
Planbereich B 0,4/1,0 E/D/H
Planbereich C 0,4/1,0 E/D
Planbereich D 0,4/1,0 E/D/H
Planbereich E 0,3/0,9 E
Planbereich F 0,4/1,0 E/D
Planbereich G 0,3/0,6 E/D
Planbereich H 0,3/0,6 E

Die Grundflächenzahl auf dem Grundstück Flur 8, Parzelle 178, Werrastraße 5, von 0,3 darf durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten - § 19 IV BauNVO – auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2. Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1** Die in der Planzeichnung mit Pfeil dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind bis zu zwei Dritteln der Länge des Hauptfirstes zulässig. Bei den in der Planzeichnung mit gekreuztem Pfeil gekennzeichneten überbaubaren Flächen kann die Hauptfirstrichtung zwischen den beiden angegebenen Richtungen frei gewählt werden. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
- 2.2** Darüber hinaus ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich B neben der Errichtung von Hausgruppen auch der Bau von Einzel – und Doppelhäusern zulässig. Sollte im Bereich B bereits ein Reihenhaus als Teil einer Hausgruppe errichtet worden sein bzw. errichtet werden, müssen sich die auf einer bzw. zwei Seiten unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer in dem betroffenen Baufenster dieser Bauweise mit einem Reihen – oder Doppelhaus anschließen.

3. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den in der Planzeichnung mit **E** gekennzeichneten Bereichen beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1000 qm.

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

- 4.1** Die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten im Bereich der Einzel – und Reihenhäuser wird zugelassen.
- 4.2** Darüber hinaus sind in einem Doppelhaus zwei Wohneinheiten bzw. eine pro Doppelhaushälfte möglich.
- 4.3** In den mit E gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind 8 Wohneinheiten erlaubt.
- 4.4** Im Bereich H wird nur eine Wohneinheit pro Gebäude gestattet.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen i. V. mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.1** Sind in der Planzeichnung Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, so sind die Stellplätze **zunächst** auf diesen Flächen zu errichten.

- 5.2** **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3** Vollständig offene Carports – überdachte Stellplätze – können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfosten einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.
- 6.** **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen in Verbindung mit Geboten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1** Eine Ein- und Ausfahrt der westlich der Weserstraße gelegenen Baugrundstücke zur Weserstraße ist bis auf die Erschließung der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze nicht zulässig.
- 6.2** Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke an die Straße. Das tieferliegende Gelände soll im Regelfall höhengleich zur angrenzenden Verkehrsfläche aufgefüllt werden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen sowie erforderliche Böschungen und Betonrückensteinen sowie Stützmauern zu dulden.
- 7.** **Öffentliche und private Grünflächen in Verbindung mit Geboten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 7.1** **Private Grünfläche** gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Die auf der gekennzeichneten Privaten Grünfläche südlich der Straße "Im Grubenfeld" bestehenden Hecken und Feldgehölze sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2** **Öffentliche Grünflächen**, Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage (Stadt Montabaur) gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen insbesondere nachfolgende Laubbäume berücksichtigt werden:

Gehölzliste:

- Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Betula pendula	Sandbirke
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- Pyrus pyraster	Holzbirne

- Malus sylvestris	Holzapfel
- Sorbus domestica	Speierling

Die am südlichen Plangebietsrand in einer Breite von 3 m festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines offenen, mit Kaskaden versehenen Grabens. Durch diesen Graben sind die nicht verschmutzten Niederschlagswässer aus dem Plangebiet zu dem im Südosten des Baugebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die Festsetzung dieser 3 m breiten Grünfläche umfasst die Befugnis der Verbandsgemeindewerke zur Herstellung, und Unterhaltung dieses Grabens sowie das Recht der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung nicht verschmutzter, überschüssiger Oberflächenwässer. Die Gestaltung des Grabens ist in einer gesonderten Fachplanung zu bestimmen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen ist nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster etc.) zulässig.

Falls eine Versickerung aufgrund der vorgefundenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, können ausnahmsweise auch nicht versickerungsfähige Pflastermaterialien verwendet werden, wenn die damit befestigte Fläche leicht geneigt angelegt, das anfallende Oberflächenwasser dadurch in eine zu installierende Drainagerinne und von dort dem Versickerungsbereich bzw. der Zisterne – vgl. 8.2 - zugeführt wird.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg dürfen ebenfalls nur mit versickerungsfähigen oder wassergebundenen Belägen befestigt werden. Geschlossene Beton- oder Bitumendecken sind nicht zulässig.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Entsorgungsträger, Leitungen zur Abwasserentsorgung anzulegen und zu unterhalten.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minde rung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen i.V. mit Geboten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 a BauGB)

10.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall lückenlos mit immissionshemmender Pflanzung zu errichten. Auf der Fläche sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen lückenlos - ohne Freihaltung für Wege etc.- zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, wobei insbesondere nachfolgende Gehölzarten berücksichtigt werden sollen:

Gehölzartenliste:

Mittelkronige Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<u>Sträucher:</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

10.2 Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich eine, in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnete Altablagerung. Sollte während den Ausschachtungsarbeiten auf den unmittelbar in südlicher, westlicher und östlicher Richtung angrenzenden Baugrundstücken Schicht – oder Sickerwasser auftreten, ist dieses im Rahmen der Wasserhaltung zu fassen und durch einen Fachgutachter untersuchen zu lassen. Außerdem ist eine Benachrichtigung der Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasser – und Abfallwirtschaft zwingend vorzunehmen.

10.3 Ergänzende Regelungen zum Teilbereich „H“

- Tritt im Rahmen der Bauarbeiten im Teilbereich „H“ Schicht/Grundwasser auf, ist dieses zu fassen, zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Die Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.
- Die allgemeinen Nebenbestimmungen bei Erdarbeiten und Nutzungsänderungen im Bereich von Altablagerungen und Altstandorten der SGD Nord, Montabaur, ist zwingend zu beachten – siehe Anlage -.

11. Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Auf der festgesetzten Fläche zur Ortsrandeingrünung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Straßenseitige Bepflanzungen (Einfriedungen) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In den Bereichen der Sichtdreiecke ist eine Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Die Fläche ist mit Gehölzen gruppenweise zu je 3-5 Stück einer Art im Abstand von 2m x 2m zu bepflanzen, wobei für die öffentlichen Flächen insbesondere die nachfolgenden Bäume und Sträucher berücksichtigt werden sollen. Dies gilt jedoch nicht für die Hausgärten.

Gehölzartenliste:

Mittelkronige Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Espe

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Pyrus pyraster	Holzbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
<u>Sträucher:</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Aschweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Straucharten sind vornehmlich in den Randbereichen zu verwenden.

Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkel sind ausschließlich Gehölze zu verwenden, die mit Ausnahme einzelner nicht sichtbehindernder hochstämmiger Bäume eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hierzu sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

- Deutzia gracilis	Mailblumenstrauch
- Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwergliguster
- Mahonia aquifolia	Mahonie
- Rosa nitida	Glanzrose
- Salix purpurea "Nana"	Zwergpurpurweide
- Salix repens argentea	Zwergsilberweide
- Salix repens rosmarinifolia	Rosmarinweide
- Salix wehrhannii	Engadinweide
- Spiraea arguta	Schneespire

11.2 Zu pflanzende Bäume:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann in Anpassung an die örtliche Situation (z.B. aufgrund von Leitungen, Einfahrten oder dergleichen) bis zu 3 m abgewichen werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

11.3 Hausgärten:

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstück ist wenigstens ein Laubbbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein heimischer Nadelbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Je angefangene 200 qm sind zusätzlich mindestens 3 Laubsträucher oder 1 Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen.

12. Lärmschutz – Grundstücke Flur 8, Parzellen 177 – 183 und 163 -

Die Aufenthaltsräume im Ober- bzw. dem Dachgeschoss dürfen nur auf der westlichen, betriebsabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte aus zwingenden Gründen ein Aufenthaltsraum im Ober- oder Dachgeschoss an die dem Gewerbegebiet zugewandte, d.h. östliche Seite, gelegt werden müssen, dürfen die Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen ausschließlich in dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudefronten vorgesehen werden.

Ist dies nicht oder nicht vollständig möglich und wird die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen in den Ober – und Dachgeschossen auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite erforderlich, so müssen diese gemäß den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w = 35$ bis 39 dB im funktionsfähigen eingebauten Zustand entsprechen. Zur Dokumentation ist durch ein Prüfzeugnis zu belegen, dass die funktionsfähigen Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w,p$ größer 39 dB einhalten.

Weiterhin sind für diese Fenster zusätzlich schallgedämmte Be – und Entlüftungsanlagen vorzusehen, um auch bei einem geschlossenen Fenster einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Der Firstverlauf der Gebäude ist möglichst parallel zur Weserstraße auszurichten.

13. Bauweise - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO -

Bei einer Bebauung der Parzellen 89 und 90 mit einem Doppelhaus gilt die westliche Baugrenze als Baulinie.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)**

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

14.1 Dachgestaltung

14.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (Dachneigung 5 - 45°) zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind darüber hinaus auch flacher geneigte Dächer (kleiner/gleich 5°) und Flachdächer zulässig, sofern sie begrünt werden.

Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Innerhalb einer Baugruppe (Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr angeordnet werden.

14.1.2 Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Satteldach, Schleppgauben, Tonengauben, Dreiecksgauben sowie Dachflächenfenster zulässig.

Die Breite von **Dachgauben** darf in der Summe nicht mehr als 60% der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen an der größten Ausdehnung der Gaube. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie ein rechteckiges Format aufweisen. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der seitliche Abstand zwischen Außenkante Dach und Fenster muß mindestens 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf 4,0 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

14.1.3 Vollgeschosse im Dachraum

Für die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) mit **D** bezeichneten Geschosse (II + D) gilt folgende besondere gestalterische Anforderung: Diese Geschosse sind auch als Vollgeschoß im Dachraum im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz zulässig.

14.2 Fassadengestaltung und Farbgebung

Die Gebäudeaußenwände sind als Putzfassaden auszuführen. Zulässig ist auch die Verwendung von Klinker, Naturschiefer und Naturstein oder Holz.

Bauliche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Ausgenommen hiervon sind Materialien, die der Energieeinsparung dienen (z.B. transparente Wärmedämmung).

Baustoffe und Fassadenverkleidungen, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBau0)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind - soweit sie nicht als Stellplatz, Zufahrt oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Mindestanteil der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 60 %. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Anstelle von pflegeintensiven Zierrasenflächen sollten Blumenwiesen und Wildstaudenbereiche angelegt werden.

Es wird empfohlen, Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Kompoststätten usw. als Teillebensraum für die heimische Tierwelt zu schaffen und zu erhalten und die Gartenanlagen sowie Grün- und Freiflächen naturnah zu gestalten und zu pflegen.

16. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von **maximal** 0,80 m zulässig.

In den Bereichen der Sichtdreiecke ist eine Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese Formen von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Darüber hinaus sind zwischen Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken an die Gebäude anschließende Mauern bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

17. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

18. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. §47 LBauO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils verbindlichen Fassung.

Hinweise für das Teilgebiet „H“ – siehe Planeintrag -

SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur

Das anfallende Regenwasser ist, sofern der Nachweis über die Unbedenklichkeit der Altablagerung vorliegt und die Bodeneigenschaften für eine Versickerung geeignet sind, vor Ort zu versickern. Andernfalls ist die Planung bezüglich der Entsorgung des Niederschlagwassers frühzeitig mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur, abzustimmen und das Regenwasser nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur in das vorhandene Trennsystem abzuführen.

Verbandsgemeindewerke

Bei einer Bebauung des Teilbereichs „H“ muss ein Wasserhausanschluss an die öffentliche Wasserversorgung ausschließlich über die Grundstücke Flur 8, Parzellen 2073/8 bzw. 2073/2 zum Wasserzählerschacht und der Messeinrichtung an der Straße „Im Grubenfeld“ hergestellt werden. Es fallen ein Baukostenzuschuss und laufende Entgelte für die Wasserversorgung an.

Auch für die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung werden mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung einmalige und wiederkehrende Beiträge erhoben.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz

Die Landesarchäologie stuft das Plangebiet aus topographischen Gründen 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.

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der jeweilige Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über Landesarchaeologie-Koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzugeben. Weiterhin sind der Vorhabenträger und die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 I Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Im maßgeblichen Teilbereich H der Bebauungsplanänderung wurde im 19. Jahrhundert Brauneisenstein abgebaut und zu Konzentraten aufgearbeitet. Dabei fielen stark metallhaltige Rückstände an, die die heutigen nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz VO erfahrungsgemäß deutlich übersteigen. Der Grundstückseigentümer hat daher die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Bauantragsverfahren überprüfen zu lassen.

Aufgrund der bergbaulichen Nutzung besteht grundsätzlich die Gefahr einer möglichen Beeinflussung der Tagesoberfläche, z.B. durch geänderte Grundwasserhorizonte und/oder Setzungen.

Es wird daher die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. eines Sachverständigen für Altbergbau empfohlen.