

Anlage II – Textfestsetzungen zur II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ der Stadt Montabaur

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die unter Nr. 2 bezeichneten Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1, 3 – 5 genannten Ausnahmen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO),

Im gesamten Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ 0,6.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom Niveau der Eichendorffstraße in der Gebäudemitte, darf 9,50 m nicht übersteigen.

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung wird die Gebäude- /Firsthöhe im WA auf maximal 7,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser werden ausdrücklich ausgeschlossen und gelten auch nicht als Einzelhäuser, wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden sollen.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen statthaft.

Der Mindestabstand von Garagen, Nebenanlagen und nur einseitig seitlich geschlossenen Carports muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m betragen.

Vollständig offene Carports - sog. überdachte Stellplätze – und Stellplätze können unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen in den dort festgesetzten nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, wobei die ersten Stützpfeiler jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Die Rodung von Gehölzbeständen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Brutnester der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

6.2 Vermeidungsmaßnahme V 2

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen quartierfähiger Bäume ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. November und 15. März, unter Beachtung der Regelung zur Avifauna (vgl. V1) jedoch im Zeitraum 1. November bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der Bäume dann keine Vorkommen der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen. Bei einem Besatzbefund ist eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorzunehmen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

6.3.1 Zum vorgreifenden Ersatz der durch Baumrodungen mit Höhlenpotenzial entstehenden Quartierverluste sind 6 Fledermausflachkästen spätestens nach Rechtskraft der II. Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 500 m Umkreis) vor Rodung der Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anbringen der Kästen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung oder Anleitung einer faunistischen Fachkraft bzw. der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises erfolgen.

6.3.2 Zum vorgreifenden Ersatz der durch Baumrodungen mit Höhlenpotenzial entstehenden Quartierverluste sind für den Änderungsbereich – Flur 2, Parzellen 179/3 und 179/4 - 2 weitere Fledermausflachkästen spätestens nach Rechtskraft der II. Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 500 m Umkreis) vor Rodung der Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anbringen der Kästen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung oder Anleitung einer faunistischen Fachkraft bzw. der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises erfolgen.

6.3.3 Allgemein gilt, dass die Hangorte mittels UMTS Koordinaten zu dokumentieren sind. Die Funktionalität der Ersatzquartiere ist mittels eines fünfjährigen Monitorings nachzuweisen. Sollten innerhalb dieser Zeit nicht mindestens 3 Flachkästen als Ersatzquartier angenommen worden sein, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises geeignete Hangorte zu wählen.

Die Gehölzrodungen dürfen erst durchgeführt werden, wenn die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere nachgewiesen ist.

7. PFLANZBINDUNGEN UND –PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzenanordnung und Verwendung

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen im Gebiet der Änderungsplanung sind als Grünflächen zu entwickeln. Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt (private Grünflächen).

7.2 Innere Durchgrünung des Baugebietes

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, angerechnet werden.

Ausgewiesene private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.3 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

7.3.1 Die Pflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.3.2 Die auf den öffentlichen Grünflächen – siehe Planeintrag, Grundstücke Flur 2, Parzelle 146/69 (tlw.) und 186/1 – vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

7.3.3 Die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die nachfolgend aufgeführte Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

8. Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ aus dem Jahre 2004 werden für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und –erweiterung vollständig aufgehoben und durch die neuen vor- und nachstehenden Regelungen ersetzt.

Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht für die Flächen, für die im Rahmen der I. und II. Änderung und Erweiterung keine wohnbauliche Verwendung zugelassen wird – Parzelle 166/3 – und für die außerhalb der Wohnbauflächen liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die nach wie vor entsprechend den Regelungen des Grundbebauungsplanes „Sondergebiet Kleingartennutzung“ für eine Kleingartennutzung und die Errichtung entsprechender Gartenhäuser genutzt werden können.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 – 45° zulässig..

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

2. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

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

3. 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. Von der maximal zulässigen Einfriedungshöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

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 2 m statthaft.

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

4. Die nachstehenden Regelungen für das Sondergebiet „Gartenhäuser“ gelten ausschließlich nur noch für den im Plangebiet befindlichen Teil des Grundstücks Flur 2, Parzelle 166/3.

III. Nachrichtliche Darstellung der Textfestsetzungen für das Sondergebiet „Gartenhäuser“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 I Nr. 1 BauGB -

Für den gesamten Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Gartenhäuser i.S.d. § 11 BauNVO festgelegt.

Zulässig sind ausschließlich Gartenhäuser ohne Keller, die der Aufbewahrung von Gartengerätschaften und als witterungsbedingte Unterstellmöglichkeit dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind. Der An- oder Einbau sämtlicher Schmutzwasser produzierender Anlagen wie z.B. Aborte oder sonstigen sanitären Anlagen - Duschen usw. - ist unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche für ein Gartenhaus wird auf 25 m² - inklusive Vordach oder einer überbauten Terrasse – pro Grundstück festgelegt. Die Grundfläche für eine nicht überdachte Terrasse wird auf maximal 25 m² begrenzt.

2.1.2 Die unter 2.1.1 genannte Grundfläche kann auf ein oder mehrere Bauvorhaben verteilt werden.

2.1.3 Die Errichtung von einzelnen Zufahrten zu den Grundstücken bzw. von Stellplätzen auf den Grundstücken wird nicht gestattet. Den einzelnen Grundstückseigentümern wird lediglich ein Betretungsrecht für die parallel zur Eichendorffstraße verlaufenden städtischen Parzellen 2707/1, 2708 und 2718 eingeräumt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe wird auf maximal 3,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Gebäudekante, festgelegt.

3. Bauweise - § 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise mit Einzelgebäuden vorgesehen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 I Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO –

4.1 Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen nur innerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

4.2 Die im Überschwemmungsbereich vorhandenen Gebäude können ausnahmsweise - unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - dort - auf jederzeitigen Widerruf - unter folgenden Voraussetzungen geduldet werden:

- Es erfolgt eine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.
- Die Versiegelung in diesem sensiblen Bereich wird durch eine Anrechnung mit dem Faktor 2 auf die zulässige Grundfläche von 25 m² auszugleichen.
- Die baulichen Anlagen dürfen nicht untrennbar und unmittelbar mit dem Boden verbunden sein. Es muss vielmehr ein ungehinderter Ab- und Durchfluss im Überschwemmungsfalle, z.B. durch Errichtung auf Stelzen, Pfählen o.ä., dauerhaft gewährleistet sein.

4.3 Alle übrigen zwischen Gelbach und der amtlich festgesetzten Überschwemmungslinie vorhandenen Bauten sind vollständig zu beseitigen.

5. Mindestgrundstücksgröße -§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB –

Die Mindestgröße von Grundstücken wird auf 1500 m² festgelegt.

6. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen - § 19 BauGB –

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Die Teilung ist u.a. dann zu versagen, wenn dadurch Grundstücke von unter 1500 m² entstehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 45 ° zulässig.

2. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung werden einheimische Hecken und Sträucher sowie bis zu 2,0 m hohe Holz- oder grüne Maschendrahtzäune zugelassen, wobei Heckenstrukturen und Zäune quer zur Fließrichtung des Gelbaches nicht zulässig sind.

III. Landespflegerische und wasserrechtliche Regelungen - §§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 24 BauGB -

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch und naturnah anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet dürfen nur einzelne Laubbäume oder Sträucher aus der anliegenden Pflanzliste gesetzt werden.
3. Dächer von Gartenhäuser mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10° sollen begrünt werden. Fensterlose Wände sind mit Rank – oder Kletterpflanzen zu gestalten.
4. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet und auch keine Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden.
5. Innerhalb eines 40 m – Bereiches parallel zum Gelbach bedürfen alle baulichen oder sonstigen Veränderungen der wasserrechtlichen Zulassung.
6. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist vielmehr in vollem Umfang auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern. Eine Einleitung in den Gelbach ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig.

Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Habitus	Arten	Verwendungsbereiche			
		Einzelbäume/Streetbäume	Lockere Gehölzbepflanzung	Grenzbeplantungen* im GE 2	Schritttecken
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X		X
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X	X		
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X	X		
B/b	Betula pendula (Birke)	X			
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X	X
s	Corylus avellana (Hasel)		X	X	
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)		X	X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)				X
s	Ligustrum vulgare		X	X	X
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X		
s	Prunus spinosa (Schlehe)		X	X	
B	Quercus petraea (Traubeneiche)	X	X		
s	Rosa canina (Hundsrose)		X	X	
s	Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)		X	X	
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X	
s	Sambucus racemosa (Roter Holunder)		X	X	
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X	X	X	
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X		X	
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X		X	

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Mindestsortimente:

- Obstbäume (2 x v StU 10 - 12 cm)
- Hochstämme (3 x v StU 14 - 16 cm)
- Heister (2 x v 200 - 250 cm)
- leichte Heister (1 x v 100 - 150 cm)
- Sträucher (2 x v 60 - 100 cm)
- leichte Sträucher (1 x v 70 - 90 cm)

IV. Hinweise

1. Natur- und artenschutzrechtliche Empfehlungen

1.1 Die Erschließung und Materialbeschickung soll ausschließlich von zukünftigen Eingriffsflächen aus bewerkstelligt werden. Die durch die Planung nicht in Anspruch genommenen Flächen sollen während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun gesichert werden.

1.2 Die Durchführung der Baumaßnahme soll nur während der Tageslichtzeit und ohne abends und nachts strahlende Leuchtkörper erfolgen.

2. Landesamt für Geologie und Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist daraufhin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird – insbesondere wegen der Lage des Baugebietes im Auenbereich des Aubaches - empfohlen.

3. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Wasserbehörde -

Die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises weist daraufhin, dass das anfallende Niederschlagswasser in vollem Umfang auf dem eigenen Grundstück zu verwerten oder zu versickern ist.

Sollte eine Einleitung des überschüssigen Wassers in den Gelbach erfolgen ist eine entsprechende Genehmigung beim Westerwaldkreis zu beantragen.

4. Forstamt Neuhäusel

4.1 Der Bereich des Überschwemmungsgebietes ist von den anfallenden Rodungsmaterialien freizuhalten. Eine Lagerung von Baum- oder Grünschnitt innerhalb des Überschwemmungsgebietes darf nicht erfolgen.

4.2 Die Rodung der Waldbestände auf den einzelnen Grundstücken bedarf auch nach der Umwandlungserklärung gemäß § 14 V LWaldG einer Umwandlungsgenehmigung des Forstsamtes, die von den jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümern zu beantragen sind.

5. Landesarchäologie

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch 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).