

Anlage II – Textfestsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Farenau-Acker-Mittelwald“

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für den entsprechend in der Planurkunde gekennzeichneten Teil des Plangebiets wird ein **GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 BauNVO für das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe festgesetzt.

1.1.1 Die in § 8 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 1 Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe,
- Nr. 3 selbständige Tankstellen - ausgenommen sind Tankstellen für ansässige Betriebe
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen der § 8 III Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - werden gemäß § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

1.1.3 Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss also dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen - ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw. -, höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 400 m² wird zugelassen.

1.2 Dorfgebiet (MD)

1.2.1 Die in § 5 Abs. 2 BauNVO unter

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens,
- Nr. 7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen und

genannten Arten von Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandel im Dorfgebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss also dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen - ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw. -, höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

1.2.2 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für den Bereich des Dorfgebietes (MD) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Allgemeines Wohngebiet – WA –

Für die entsprechend in der Planurkunde gekennzeichneten Teile des Plangebiets wird ein WA = Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Die in § 4 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

1.3.2 Die Ausnahmen der § 4 III Nr. 1,3, 4 und 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden gemäß § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

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

2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf höchstens 0,6 festgelegt.

2.1.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.

2.1.3 Die maximale Firsthöhe wird auf 9 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgelegt.

2.1.4 Es werden maximal II Vollgeschosse zugelassen.

2.2 Dorfgebiet

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

2.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,8.

2.2.3 Die maximale Firsthöhe wird auf 9 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgelegt.

2.2.4 Es werden maximal II Vollgeschosse zugelassen.

2.3 Allgemeines Wohngebiet – WA –

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

2.3.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,8.

2.3.3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3.4 Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, bestimmt. Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

2.4 Allgemeines Wohngebiet 1 – WA 1 –

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

2.4.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,0

2.4.3 Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

2.4.4 Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, bestimmt. Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

2.5 Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung wird die Gebäude- /Firsthöhe

- im WA und WA 1 - siehe Planeintrag – auf maximal 8,50 m
und
- im GEE und MD siehe Planeintrag - auf maximal 7.00 m -

festgesetzt.

2.5 Sportanlagen

2.5.1 Die zulässige Grundfläche entspricht der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Fläche.

2.5.2 Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

2.5.3 Eine Bebauung der privaten Park- und Lagerfläche als Bestandteil der Fläche für Sportanlage „Reiten“ ist unzulässig.

3. Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (– § 9 I Nr. 6 BauGB –)

3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Ausnahmsweise wird pro Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2 Dorfgebiet

Es werden maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zugelassen.

3.3 Allgemeines Wohngebiet – WA –

Es werden maximal drei Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zugelassen.

3.4 Allgemeines Wohngebiet 1 – WA 1 –

Es werden maximal sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.

3.5 Besondere Vorschriften für Dorf- und allgemeines Wohngebiet - § 9 V BauGB -

In dem nach § 9 V BauGB gekennzeichneten Geländestreifen von 25 m Breite parallel zum Waldrand – siehe Planeintrag - sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich, weshalb nur maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte und Reihenhaus zulässig sind.

Darüber sind Aufenthaltsräume – Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer – grundsätzlich auf dem Waldrand abgewandten Seite anzuordnen und die Außenwohnbereiche wie Terrassen usw. außerhalb der 25 m Linie vorzusehen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. weitere Maßnahmen wie z.B. verstärkter Dachstuhl, Ringanker, vorgesetzte Wandscheibe usw. zu fordern, um mögliche Schäden zu verringern und ggf. eine andere Anordnung der Aufenthaltsräume gestatten zu können.

Außerdem ist vom Bauherrn gegenüber der Stadt Montabaur als Eigentümerin des angrenzenden Waldes eine Haftungsausschusserklärung abzugeben.

4. Bauweise– § 9 I Nr. 2 BauGB –)

4.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es darf ohne Längenbegrenzung, aber mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

4.2 Dorfgebiet

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es darf ohne Längenbegrenzung, aber mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

4.3 Allgemeines Wohngebiet – WA –

Es werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zugelassen.

4.4 Allgemeines Wohngebiet – WA 1 –

Es werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

5. Flächenversiegelung (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten aus den Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss über entsprechend dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 mit Koaleszenzstufe geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Daher sind Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, mittels Niederbordsteinen, Dränrinnen oder entsprechenden Geländeneigungen von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen und über Abscheideanlagen zu entwässern. Entsprechende Genehmigungsanträge sind in zweifacher Ausfertigung an die Verbandsgemeindewerke Montabaur zu richten.

6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 I Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen im Plangebiet sind als Pflanzfläche anzulegen. Die Mindestbreite der anrechenbaren Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Je angefangener 45 m² Pflanzfläche sind 15 standortgerechte Sträucher und ein Baum zweiter Ordnung aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Diese Vorgaben gelten auch für die Bepflanzung/Eingrünung der am westlichen und nördlichen Plangebietsrand vorgegebenen privaten Grünflächen.

Die dort vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, sowie Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen können hierauf angerechnet werden.

Wenn durch spätere Grundstücksteilungen neue Baugrundstücke geschaffen werden, gilt diese Begrünungsverpflichtung auch für jedes neu gebildete Teilgrundstück.

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss der eines PKW-Stellplatzes entsprechen.

-

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und geschlossene, auch nur einseitig geschlossene, Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7.2 Vollständig offene Carports – überdachte Stellplätze – und Stellplätze können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

8. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 I LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung im eingeschränkten Gewerbegebiet

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

9.2 Dachform und Dachneigung im Dorf – und allgemeinen Wohngebiet

Es sind alle Dachformen bis 45 ° Dachneigung zulässig. Innerhalb einer Baugruppe – Doppelhaus – müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

9.3 Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig.

9.4 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

9.4.1 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 0,80 m zulässig.

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

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

9.4.4 Stützmauern zum Abfangen von Höhen- oder Geländeunterschieden sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

9.4.5 Stützmauern mit aufgesetzten licht-, luft- und sonnenundurchlässigen Einfriedungen und Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2 m zulässig.

Die Höhe von Stützmauern mit aufgesetzten licht-, luft- und sonnenundurchlässigen Einfriedungen wird auf maximal 3 m begrenzt, wobei die Stützmauer maximal 2 m hoch sein darf.

Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen oder eine Böschung angelegt werden.

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

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils gültigen Fassung.

10. Hinweise

10.1 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 An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen; spätestens wenn bei Bauvorhaben auf Indizien für frühere Bergbautätigkeiten gestoßen wird.

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

10.2 Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Montabaur

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – Regelwerkes zu bestimmen und beträgt für die geplante bauliche Nutzung mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

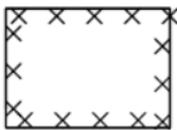
Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im potentiellen Überflutungsbereich bei Starkregen. Für künftige Nutzungsänderungen wird daher eine entsprechend angepasste Bauweise empfohlen.

Dort befindet sich außerdem der Stadtbach, ein Gewässer III. Ordnung, sowie ein weiteres Gewässer III. Ordnung, welches um den Tennisplatz dem Stadtbach zufließt, von denen bei An- und Neubauten ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen – auch Einfriedungen usw. - nach § 31 Landeswassergesetz wird hingewiesen.

Darüber hinaus dürfen nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz Stoffe an oberirdischen Gewässern nur so gelagert werden, dass nicht zu befürchten ist, dass diese in das Gewässer eingetragen werden und zu nachteiligen Veränderungen führen. Dies gilt auch bei Niederschlägen, Starkregen oder Hochwasser. Außerdem ist das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern, die fortgeschwemmt oder durch Niederschlag ausgewaschen werden können innerhalb eines Abstandes von 10 m zum Gewässer untersagt.

10.3 SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz, Montabaur

Der mittlere und nördliche Teil des Plangebietes – Grundstücke Flur 15, Parzelle 2468/29 – 2481/6 – umfasst eine kartierte Altablagerung. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Siedlungsabfällen, Bauschutt, Erdaushub usw. verwendet wurde und daher als altlastenverdächtig eingestuft wurde. Der fragliche Bereich wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.



15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Eine Nutzung/Bebauung ist nur zulässig, wenn durch einen unabhängigen Gutachter der Nachweis geführt wurde, dass von der Altablagerung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen. Inhalt und Umfang des Gutachtens sind mit der SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz, Kirchstraße, Montabaur, abzustimmen. Solche Beeinträchtigungen könnten Standsicherheitsprobleme, Depositionsgasbildung, Grundwasserverunreinigungen usw. sein. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die neue Nutzung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.

10.4 Energienetze Mittelrhein GmbH, Koblenz

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Netzanlagen und damit einhergehenden Versorgungsausfällen sollen die Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn Netzanlagen- und Leitungsauskünfte bei den Energienetzen Mittelrhein GmbH, Koblenz, einholen.

10.5 Gehölzartenliste

Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Anpflanzung von Laubbäumen an Stellplätzen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Alnus

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Mehlbeere
Eberesche
Erle

Pflanzung von Strauchhecken Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Corylus avellana
Frangula alnus
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Zweiggriffliger Weißdorn
Haselstrauch
Faulbaum
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Schwarzer-Holunder
Sal-Weide
Wasser-Schneeball

Anpflanzung von Gehölzen Sträucher

Frangula alnus
Sambucus nigra
Salix aurita
Salix viminalis
Viburnum opulus

Faulbaum
Schwarzer Holunder
Öhrchen-Weide
Korbweide
Wasser-Schneeball