

## **Anlage 2 - Textfestsetzungen zur III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“**

**Die Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimente sowie die Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und diesen in Form einer Anlage beigelegt.**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO**

#### **I. Eingeschränktes Gewerbegebiet**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1** Für einen Teil des Plangebiets (siehe Planeintrag) wird ein GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt.

##### **1.1.1** Die in § 8 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 1 Beherbergungsbetriebe, sonstige Unterkünfte aller Art, Bordelle, sowie Speditionen, Logistikfirmen und vergleichbare Unternehmen,
- 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 Gewerbegebietes und sind somit nicht zulässig.

**1.1.3** Gemäß § 1 V BauNVO sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV i.S.d. Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.2.1992 – Az. 10615-83 150-3- über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen bzw. zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Schweinen i.S.d. Ziffer 157 des Abstandserlasses und Kompostieranlagen nicht zulässig.

**1.1.4** Pro Betrieb wird ausnahmsweise nach § 31 I BauGB eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, nach § 8 III Nr. 1 BauNVO zugelassen, wenn durch Gutachten eines öffentlich – bestellten Lärmgutachters im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm – 50 dB/A nachts und 65 dB/A tags – eingehalten werden.

**1.1.5** Gemäß § 1 VII Nr. 2 und IX Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur in den Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Einzelhandelsnutzung in den Obergeschossen wird ausgeschlossen.

Die im Erdgeschoss statthaften Einzelhandelsbetriebe dürfen ausschließlich nicht innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente - siehe Anlage zu den textlichen

Festsetzungen – führen. Zulässig sind weiterhin innenstadtrelevante Randsortimente der Sortimentsliste – siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen -, soweit ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes 10 %, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>, nicht überschreitet.

Die zulässige Fläche für innenstadtrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment belegt werden. Der zulässige Umfang für ein einzelnes Sortiment wird dabei auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Einrichtung eines Shop – in – Shop – Systems ist nicht statthaft.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung – § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO –**

**1.2.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl auf maximal 2,8 festgesetzt.

Die GRZ für den Parkplatz West – siehe Planeintrag – wird auf 0,85 bestimmt. Die GRZ für die privaten Stellplätze und die Fläche für die Abfallentsorgung nördlich der Bahnallee – siehe Planeintrag – wird auf 1,0 bestimmt.

**1.2.2** Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf VI bestimmt und die Gebäudehöhe auf maximal 20,00 m und die Wandhöhe auf mindestens 9 m bestimmt.

**1.2.3** Gemäß § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und die Grundfläche von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleibt.

**1.2.4** Als Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte, senkrecht zum Gebäude) bestimmt. Soweit die öffentliche Verkehrsfläche ein Gefälle oder eine Steigung aufweist, ist die Bezugshöhe spätestens alle 30 m neu festzulegen.

## **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise zugelassen, die wie folgt definiert wird: Zulässig sind Gebäude wie in der offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbeschränkung von 70 m.

Die straßenseitigen Gebäudekanten sind nur auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

**3.1** Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind in allen Baugebieten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; müssen aber von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m einhalten.

**3.2** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Befestigung von Parkplätzen ist wasserdurchlässig herzustellen (Schotter o.ä.).

**4. Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**4.1** Im Plangebiet wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3, gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w = 35-39$  dB im eingebauten Zustand vorgeschrieben.

**4.2** In der Nordfassade der Gebäude sind schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen, sofern eine Stoßlüftung für diese Räume nicht ausreichend sein sollte. Dabei ist darauf zu achten, dass das Schalldämm-Maß der Fensteranlage hierdurch nicht vermindert wird.

**Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter:**

Für alle sonstigen, nicht von der Festsetzung 4.2 betroffenen Bereiche des Plangebietes sollte grundsätzlich angestrebt werden, dass Schlafräume nur in südlicher Richtung Fenster aufweisen. Diese Räume sollten zusätzlich mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen ausgestattet werden, damit auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch gegeben ist.

**III. Natur- und artenschutzrechtliche Regelungen**

**1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a und b BauGB)**

**1.1** Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Der vorhandene Bachlauf und der ihn säumende Gehölzbestand sind zu erhalten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen des Gewässers durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu verhindern.

Die natürliche Eigendynamik des Aubachs ist durch die abschnittsweise Entfernung der Uferbefestigung (Steinschüttung) zu fördern. Die Auefläche dient auch der natürlichen Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Durch regelmäßige Mahd (nicht vor dem 1. Juli eines Jahres) und Verzicht auf Düngung sind auf mindestens 50 % der Fläche artenreiche Auewiesen zu entwickeln.

Die Bachaue ist an der Grenze zu den Baugebieten mit einer dreireihigen versetzten Strauchhecke zu bepflanzen (Maßnahme **M10**). Dabei ist im Schnitt eine der in Gehölzartenliste C (siehe Anlage) genannten Straucharten pro 1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

**1.2** Der im Plan mit **M2** gekennzeichnete vorhandene Waldbestand ist zu erhalten. Durch naturnahe Bewirtschaftung ist insbesondere die Bestockung aus einheimischen, standortgerechten Baumarten zu sichern sowie Strukturvielfalt und Altholzanteil zu erhöhen.

**1.3** An der inneren Erschließungsstraße sind 5 Straßenbäume gemäß Gehölzartenliste A (siehe Anlage) zu pflanzen. Der Mindeststammumfang muss 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Von den Standorten kann ausnahmsweise in Anpassung an die örtliche Situation (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume ist jedoch einzuhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 6 m<sup>2</sup> als offene oder überfahrbare Baumscheiben vorzusehen (Maßnahme **M7**).

**1.4** Oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind mindestens alle 6 Stellplätze unter Verwendung der in Gehölzartenliste B (siehe Anlage) genannten Arten mindestens ein Baum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 6 m<sup>2</sup> als offene oder überfahrbare Baumscheiben vorzusehen. Weitergehende Vorschriften zur Bepflanzung der Straßenränder bleiben unberührt (Maßnahme **M8**).

**1.5** Die in der Planzeichnung mit **M9** gekennzeichneten Flächen sind als Offenland zu erhalten, als artenreiches Grünland zu pflegen und soll zur eidechsenfreundlichen Gestaltung nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Fläche ist jährlich nach dem 15.09. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Ansonsten ist die Fläche der freien Entwicklung zu überlassen. Sollte eine zu starke Verkräutung eintreten, ist die Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mehrfach zu abgestimmten Zeitpunkten zu mähen.

Die mit **M9a** gekennzeichnete Fläche ist zu zwei Dritteln mindestens aber dreireihig mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich ein Strauch der in Anlage genannten Gehölzarten pro 1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Im gekennzeichneten Abschnitt ist die Anlage eines Zugangs zum Aubach zulässig.

#### **1.6 Maßnahmenfläche N1**

Auf den mit N1 gekennzeichneten Flächen – Gemarkung Eschelbach, Flur 9, Flurstücke 873 – 881, 804 (Teilfläche) – 805, 886, 889 – 899, 901 - 902 – siehe Planeintrag – mit einer Gesamtfläche von 14.139 m<sup>2</sup> erfolgt eine Aufwertung des verbrachten, flächenhaft ausgeprägten feuchten Hochstaudensaums durch Entbuschung und Pflegemaßnahmen. Durch eine Beweidung der Fläche kann diese dauerhaft offengehalten werden. Zudem ist eine Beseitigung der entlang des Aubachs aufkommenden Neophyten (Drüsiges Springkraut) und des Riesen-Bärenklaus (*Heracleum mantegazzianum*) vorzunehmen.

Innerhalb der Fläche sind zwei Flutmulden mit einer Länge von 4 bis 5 Metern und einer Breite von ca. 2 Metern anzulegen.

Die im Eigentum der Stadt Montabaur stehenden Grabenparzellen Flur 9, Flurstücke 2721, 2720 und 2715/4 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine Verbindung zwischen den Ausgleichsflächen herzustellen.

#### **1.7 Maßnahmenfläche N 2**

Auf den mit N 2 gekennzeichneten Flächen – Gemarkung Montabaur Flur 29, Flurstück 4141/2 (Teilfläche) und 4747/2 (Teilfläche) – siehe Planeintrag – mit einer Gesamtfläche von 25.262 m<sup>2</sup> ist im Uferbereich des Biebrichsbaches sowie auf

zwei angrenzenden Flächen an diesen eine starke Durchforstung mit Herausnahme der Fichtenbestände vorzunehmen. Aufkommende Naturverjüngung aus standortgerechten Baumarten im Unterwuchs soll jedoch erhalten bleiben, um eine Naturverjüngung zu begünstigen.

## **1.8 Maßnahmenflächen N 3 und N 4**

Auf den mit N 3 und N 4 gekennzeichneten Flächen –Gem. Montabaur Flur 16, Flurstück 2362/3: 870 m<sup>2</sup>, Flur 16, Flurstück 2363/2: 2.095 m<sup>2</sup> und Flur 16, Flurstück 2364/1 (Teilfläche von 3.498 m<sup>2</sup>): 315 m<sup>2</sup>, Flur 16, Flurstück 2364/1 (Teilfläche von 3.498 m<sup>2</sup>): 2.066 m<sup>2</sup> - siehe Planeintrag – mit einer Gesamtfläche von 5.346 m<sup>2</sup> erfolgt folgende Aufwertung:

Die Ackerflächen sind mit kräuterreichem Regionalsaatgut einzusäen. Anschließend sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen als artenreiches Extensivgrünland dauerhaft zu entwickeln. Dabei ist eine weitere Nutzung als Mähwiese, oder auch eine extensive Beweidung umzusetzen. Es sind folgende Auflagen zu beachten:

Die Fläche ist in den ersten drei Jahren zur Ausmagerung dreimal jährlich (1x bis Mitte Mai, 1x bis zum 30. Juni und 1x ab dem 01. September) zu mähen. In den Folgejahren sind die Flächen zweimal jährlich (1x zwischen 15. Juni bis 30 Juni und 1x ab dem 01. September) zu mähen. Das Mahdgut ist spätestens nach 14 Tagen aus der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pestiziden, Herbiziden, Fungiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Entwässerungsmaßnahmen oder Beregnungen sind nicht zulässig.

Sonderregelungen sind aus naturschutzfachlichen Gründen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises möglich. Die Maßnahmenflächen sind dinglich zu Gunsten der Stadt Montabaur zu sichern.

- 1.8** Innerhalb des Plangebiets ist auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche eine Begrünung vorzunehmen. Die Mindestbreite der anrechenbaren Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Die Begrünung von Dachflächen unterirdischer Bauteile (z.B. Tiefgaragen) ist anrechenbar, sofern die Erdbedeckung mindestens 0,8 m beträgt. Ebenfalls anrechenbar ist die Begrünung von Dächern, wenn die Mindestsubstratschicht von 8 cm sichergestellt ist (Maßnahme **M11**).

## **1.9 Vermeidungsmaßnahme V 1**

**V 1** Gehölze dürfen während der Brut- und Nestlingszeit gemäß den Vorgaben des BNatSchG vom 01. März bis zum 30. September 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 daher nur innerhalb der zulässigen Zeiten zu räumen. Nicht beanspruchte Gehölzbestände im Nahbereich des Baufeldes (z. B. Ufergehölze am Aubach) sind durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen während der Bautätigkeit zu schützen.

Die Gehölze unmittelbar am Aubach und in dem ausgewiesenen 10 m breiten Uferstreifen sind zu erhalten. Eine Bebauung oder Geländeänderungen in dieser Zone sind nicht zulässig.

### 1.10 **Maßnahme 2.1**

Der westliche Teil des Fußwegs weist eine Flächengröße von 0,0473 ha auf und ist nach der durchgeführten Entsiegelung mit Mutterboden anzufüllen. Zudem sind die zu entsiegelnden Teilflächen der Flurstücke 25/18 und 85/8 in Flur 35 mit Initiaipflanzungen aus Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel und Gewöhnlichem Schneeball zu bepflanzen um eine Weiternutzung als Wegeverbindung zu verhindern.

Alle weiteren Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Wie bei der angrenzenden Maßnahmenfläche M2 steht auch hier anschließend die Erhaltung und Entwicklung von standortgerechtem Wald im Vordergrund. Im Fachbeitrag Naturschutz zum B-Plan „In der Au“ wird die Maßnahme wie folgt beschrieben: „Durch naturnahe Bewirtschaftung ist insbesondere die Bestockung aus einheimischen, standortgerechten Baumarten zu sichern sowie Strukturvielfalt und Altholzanteil zu erhöhen.“ Ziel der Maßnahme ist es, einen naturnahen Uferhochstaudensaum mit Auegehölzen zu entwickeln.

Lage: Gem. Eschelbach,  
Flur 35, Flurstücke 25/18, 85/8 (teilweise), 86  
Flur 36, Flurstücke 55/15, 58 (teilweise)  
Gesamtfläche: 0,0473 ha

### 1.11 **Maßnahme 9.1**

Auch der östliche Teil des Fußwegs ist auf einer Fläche von ca. 198 m<sup>2</sup> zu entsiegeln und anschließend mit Mutterboden anzufüllen, ebenso wie ca. 180 m<sup>2</sup> im Südosten der Maßnahmenfläche im Bereich des vorhandenen Fußweges und des angrenzenden Lagerplatzes.

Nach vollständiger Entsiegelung wird die Fläche, die sich südlich der ehemaligen Wegeführung erstreckt, wie die Maßnahmenfläche M9, als extensive Offenlandfläche gepflegt. Ziel ist es, ein arten- und blütenpflanzenreiches Grünland wie in der unmittelbar nördlich angrenzenden Kompensationsfläche zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren und der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Nass- und Feuchtwiesenbereiche sind durch Offenhaltung und regelmäßige Gehölbeseitigung zu pflegen und vor Verbuschung zu bewahren. Die Maßnahmenfläche weist insgesamt eine Flächengröße von 0,1170 ha auf.

Lage: Gem. Eschelbach,  
Flur 24, Flurstücke 1/23, 2/6, 2/7  
Flur 36, Flurstücke 55/14, 55/15 (teilweise)  
Gesamtfläche: 0,1170 ha

#### **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Wie die Bilanzierung zeigt, reichen die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht aus.

Es werden daher weitere Maßnahmen den im Geltungsbereich vorgesehenen Vorhaben zugeordnet.

Zu diesem Zweck wurden Flächen in der Gemarkung Rückeroth (Verbandsge-  
meinde Selters) angekauft. Die dortigen Maßnahmen stehen im räumlichen und  
funktionalen Zusammenhang zu weiteren, im Rahmen der Entwicklungsmaßnah-  
me erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen (B-Plan ICE-Bahnhof). Für  
die Kompensationsflächen „Rückeroth“ wurde eine Pflege- und Entwicklungspla-  
nung angefertigt.

Im Einzelnen werden folgende Grundstücke und Maßnahmen zugeordnet:  
Flur 9 / Parzelle 49 /Größe: 1,27 ha (von 4,41 ha)

- Entwicklung einer Obstwiese
- Entwicklung Magerwiese (frischer Standorte)
- Errichtung von Lesestein-/ Totholzhaufen
- Pflanzung von Hochstamm-Oberstbäumen und Einzelbäumen.
- 

**2. Soweit die natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen aus dem Grundbe-  
bauungsplan sowie der I. und II. Änderung nicht ausdrücklich aufgehoben  
oder ersetzt wurden, sind sie nach wie vor beachtlich und verbindlich umzu-  
setzen.**

**3. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9  
Abs. 1a BauGB)**

Der Ausgleich für Eingriffe als Folge des Baus der Erschließungsstraßen wird  
durch zugeordnete Maßnahmen im Plangebiet selbst erbracht.

Den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken werden als Sammel-  
zuweisung innerhalb des Geltungsbereiches die Maßnahmen M3 – M5, M9 – M11,  
N 1 und N 2 sowie alle Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Gemar-  
kung Rückeroth, VG Selters Flur 9, Nr. 49/historisch) zugeordnet.

Die Maßnahmen 2.1 und 9.1 werden ausschließlich dem Bau des neuen Verbind-  
ungsweges von der Bahnallee nach Montabaur – Eschelbach zugeordnet.

**IV. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur  
Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Erforderliche Böschungen und Stützmauern dürfen, soweit sie außerhalb der fest-  
gesetzten Verkehrsflächen liegen, in dem sich aus der Planzeichnung ergebenden  
Umfang auf den Baugrundstücken errichtet werden und verbleiben weiterhin in der  
Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Davon ausgenommen bleiben die  
Flächen im Übergangsbereich von der Bahnallee zu den DBAG-Flächen. Straßen-  
rückenstützen u.ä. sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,20 m auf den angrenzen-  
den Privatgrundstücken zu dulden.

**V. Versorgungsflächen – Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
(GFL 1)**

Innerhalb des 10 m-Schutzstreifens (Geh-, Fahr – und Leitungsrechts) der Open  
Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, der Viatel Deutschland  
GmbH, Frankfurt Ferngasleitung, Betriebskabel und LWL – KSR Anlage (vertreten  
durch PLEdoc, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen) und des 6 m breiten Geh-,  
Fahr- und Leitungsrechts der Gasversorgung Westerwald GmbH Gas- Hochdruck-  
leitung (vertreten durch ENM Koblenz, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz)  
im Plan gekennzeichneten Hauptversorgungsleitungen ist folgendes nicht zulässig:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Fernleitungen sowie innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der enm -Gas-Hochdruckleitung.
- Die Einleitung aggressiver Abwässer.
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können.
- Ein Streifen in Breite von je 3 m rechts und links der Leitungsachsen bzw. in Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der enm-Gas-Hochdruckleitung (beiderseits der Leitungsachse 3 m) muss frei von Bebauung, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben und jederzeit zugänglich sein. - Entlang der Gashochdruckleitung sind Baumpflanzungen nur mit einem horizontalen Abstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage zulässig. Ein Kronenschluss über der Leitung ist unzulässig.

#### **Hinweise ohne Festsetzungscharakter:**

Alle Eingriffe in den Schutzstreifen und parallel zum Schutzstreifen geplante Vorhaben sind bereits bei der Planung mit PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen und der ENM, Schützenstraße 80 – 82, 56068 Koblenz abzustimmen.

#### **VI. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bestehender Wasserlauf des Aubaches gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

#### **VII. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

##### **1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Zur Befestigung von, Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Bei Pflaster soll der Fugenabstand mindestens 1cm betragen. Soweit betriebliche Belange (z.B. Befahren mit schweren LKW) eine andere Befestigung erfordern, ist dies ausnahmsweise zulässig (=Maßnahme **M13** des landespflegerischen Planungsbeitrages).

##### **2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **2.1 Verbot sonstiger Fremdwerbung**

Es sind grundsätzlich nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe statthaft. Weitere kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

###### **2.2 Unzulässige Werbeanlagen**

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind generell unzulässig.

Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden. Durch die Beleuchtung der Anla-

gen dürfen weder die Verkehrsteilnehmer auf der L 313 noch auf der Autobahn A 3 geblendet oder abgelenkt werden.

Werbeanlagen müssen einen Abstand von 20 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der L 313 einhalten.

## **2.3 Außenwerbung**

### **2.3.1 Größe und Anzahl von Außenwerbeanlagen**

Für bauliche Anlagen, die vollständig von einem Unternehmen genutzt werden, wird maximal eine Werbeanlage pro Gebäudeseite, insgesamt jedoch höchstens vier Werbeanlagen an den Gebäudefassaden, und eine freistehende Werbeanlage zugelassen:

- a) Die Größe der einzelnen Werbeanlagen – egal, ob an den Fassaden oder freistehend errichtet –, wird auf höchstens 10 m<sup>2</sup> pro Anlage (Schild o.ä.) beschränkt.
- b) Die Fassadenwerbung darf nicht über die Gebäudehöhe hinausragen.
- c) Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird auf die maximal im jeweiligen Teilbereich zulässige Gebäudehöhe beschränkt.
- d) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, wobei jegliche Fern- oder Blendwirkung auszuschließen ist.

### **2.3.2 Errichtung von Sammelwerbeanlagen**

Bauliche Anlagen, z.B. Büro- oder sonstige Gebäude, Lagerplätze usw., die von mehreren Unternehmen, d.h. zwei oder mehr, genutzt werden, dürfen außerhalb der Gebäude nur über Sammelwerbeanlagen auf den Standort der jeweiligen Firma aufmerksam machen.

Die Größe der Werbeanlagen inklusive Rahmen usw. wird auf 1,50 m Breite x 2,50 m Höhe und die Anzahl pro Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

Selbstleuchtende Werbung wird ausgeschlossen.

### **2.3.3 Fahnenwerbung**

An den Haupteingängen der Gebäude wird eine Werbung mit maximal zwei Fahnen gestattet. Die Anzahl der Fahnenstandorte wird dabei auf höchstens drei pro Gebäude und die Höhe dieser baulichen Anlagen auf höchstens 5 m beschränkt.

### **2.3.4 Hinweis der ENM Koblenz**

Um Beschädigungen der im Planbereich vorhandenen Kabelanlagen durch die Fahnenmastfundamente zu vermeiden, haben sich die jeweiligen Bauherren vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Service Center Westerwald der ENM, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See, in Verbindung zu setzen.

## **2.4 Innenwerbung**

### **2.4.1 Schaufensterwerbung**

Im Erdgeschoss der Gebäude wird eine uneingeschränkte Werbung hinter oder an den Schaufenstern / Fenstern zugelassen.

### **2.4.2 Fensterwerbung**

In den Obergeschossen dürfen maximal 20 % der Fensterflächen mit Werbung beklebt werden.

## **2.5 Ausnahmen**

Ausnahmen i.S.d. § 31 I BauGB können von den unter Ziffern 2.1, 2.3 und 2.4 genannten Vorgaben vom Bauausschuss zugelassen werden, wenn für einzelne oder mehrere Gebäude aufeinander abgestimmte Konzepte für eine angepasste und sich einfügende Innen- bzw. Außenwerbung vorgelegt wird.

### **▪ Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

#### **Landespflege / Boden / Niederschlagswasser / Gewässer**

- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu möglichst 100% in Tanks und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Nicht speicherbares Niederschlagswasser (z.B. bei Starkregenereignissen) sollte möglichst vor Ort versickert bzw. verdunstet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist auszuschließen. Die Ableitung in Versickerungs- und Verdunstungsmulden bzw. in den Aubachsee oder Rückhaltebecken sollte möglichst in offenen Gräben erfolgen.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich oder Bauwerken ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist -bis zur Wiederverwendung- in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.
- **Befreiungen nach § 67 BNatSchG**

In Teilbereichen ist die Inanspruchnahme von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopen unvermeidbar. Hierfür ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig.

Der landespflegerische Planungsbeitrag integriert Eingriffsanalyse und Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Flächen in ein stimmiges Gesamtkonzept als Teil der Entwicklungsmaßnahmen M 1 und M1 §30 entlang des Aubaches. Art und Umfang sind aber ausdrücklich vorbehaltlich des Befreiungsbescheides bzw. dort enthaltener, ggf. auch weitergehender Auflagen und Bedingungen zu verstehen.

Im Einzelnen handelt es sich um:

Bachlauf und Uferwald im Zusammenhang mit dem Bau der Brücke (Westtangente). Die Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da die Querung des Aubaches für die Erschließung des Gebietes unverzichtbar ist. Zur Minimierung des Trenneffektes wird eine (Mindest-Spannweite von 20m sowie eine möglichst naturnahe Ausgestaltung des Bachlaufs, natürlich unter Beachtung der im Brückenbereich er-

forderlichen Sicherungsmaßnahmen insbesondere gegen Erosion, festgesetzt (M6).

#### – **Brückenbauwerk –Westtangente-**

Gemäß Untersuchungen des Ing. Büros Dr. Manns und Conrad GmbH, Wirges, wird der Überschwemmungsbereich (HQ100) des Aubaches durch die Brückenspannweite von 20m nicht beeinträchtigt.

- Bachverlegung (Entwässerungsgraben Süd-Nord zum Aubach)  
Im Rahmen des Straßenbaus für die Westtangente wird die Verlegung eines Entwässerungsgrabens (Süd-Nord-Verlauf in Richtung Aubach) erforderlich. Der neue Graben soll östlich der Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) verlaufen. Für dieses Vorhaben ist eine Genehmigung gemäß § 31 WHG erforderlich. Dieses Genehmigungsverfahren kann parallel mit dem erforderlichen Verfahren für das o.a. Brückenbauwerk durchgeführt werden.

#### **Ver- und Entsorgung / Leitungen / Straßenwesen / Lärm**

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Drei Monate vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, Bezirksbüro Netze (BBN), Am Sender 1, 56070 Koblenz, zu informieren.
- Infostelle ENM: Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 567244 Hahn am See
- Für Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der L 313 ist ein Abstand von mindestens 4,50m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.
- Im Gebiet MK-2 ist aufgrund der derzeitigen und prognostizierten Lärmemissionen der L 313 eine erhebliche Lärmimmission von bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts zu erwarten. Bei der Genehmigung gewerblicher Vorhaben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die einschlägigen Richtlinien insbesondere die DIN 4109 zu beachten.
- Bei der Genehmigung von Wohnungen (im Gebiet MK-2) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ebenfalls die einschlägigen Richtlinien insbesondere die DIN 4109 zu beachten.

#### **Altlasten**

- Gemäß historischer Recherche wird der Bereich zwischen dem Aubach und der DB-Trasse der Altlastenverdachtsklasse 1 (unbedenklich) zugeordnet.

Die Bereiche nördlich der Gebäude „Bahls-Mühle“ zwischen alter Bahntrasse und Aubach (Festsetzungen M2-M4) werden der Verdachtsklasse 2 und Flächen um die Gebäude „Bahls-Mühle“ und die ehemalige Bahntrasse der Verdachtsklasse 3 zugeordnet. Flächen im Querungsbereich Aubach / Neue Westtangente sind wiederum der „unbedenklichen“ Verdachtsklasse 1 zugeordnet.

Für die Verdachtsbereiche der Klassen 2 und 3 sind auf der Grundlage der historischen Erkundung orientierende Gefahrerforschungsmaßnahmen durchzuführen.

Diesbezüglich ist die Obere Abfallbehörde zu beteiligen. Die Ergebnisse fließen in das laufende Verfahren ein.

Die Verdachtsklassen-Bereiche sind im B-Plan informativ dargestellt.

### **Schnittstelle DBAG-Fläche - Bebauungsplan**

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen **Immissionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahme auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DBAG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn, z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Werbeanlagen, Informations- und Werbetafeln usw., ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebwagenführer 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.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Oberleitungsanlage, weshalb ausdrücklich auf die Gefahren, die durch die 15.000 Volt Spannung der Oberleitung entstehen können und die einzuhaltenden einschlägigen Vorschriften hingewiesen wird.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Geräte, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m, entspricht VDE 0105, Teil 1, eingehalten werden. Wegen weiterer Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der 15 Kooperationsvereinbarung – Oberleitung/Speiseleitung tätigen Personen wird auf die DB-Druckschriften Durchschrift 132 02 (UVV 2 Unfallverhütungsmaßnahmen) und Durchschrift 462 (VES) Vorschrift für den Dienst auf elektrisch betriebenen Strecken verwiesen.

Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe müssen zu - § 15 Kooperationsvereinbarung - Oberleitungsanlagen und deren spannungsführenden Teilen einen Schutzabstand von mindestens 3,50 m, entsprechend VDE 0105, Teil 1, aufweisen und dürfen den Eisenbahnbetrieb auf keinen Fall gefährden. Werden Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m aufgestellt, so

sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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 u.ä.. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Werden Großgeräte, z.B. Turmdrehkran, Autokran usw. während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen bzw. den Abstand zur Oberleitung von 3,50 m unterschreiten können, ist eine Kraneinweisung zu beantragen und eine Einweisung in die Örtlichkeiten erforderlich. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze, Zufahrten und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, wo dies nötig erscheint, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei Straßenbaumaßnahmen in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper, könnte sich nach deren Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnstrecke ausgehen. Es ist daher, wo es notwendig erscheint, entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahngelände mit einzuplanen.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr daraufhin zu weisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften, z.B. solche des Eisenbahnrechts, einhält und die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Die Antragsunterlagen müssen frühzeitig mit der DB abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden. Die nach der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen zum Bahngelände müssen eingehalten werden.

Von Verkehrsflächen, die teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant sind, könnte nach Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge ausgehen. Es sind daher entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen Straße und Bahngelände einzuplanen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und dort 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 verändert werden.

Lagerungen von Baumaterial, Geräten o.ä. auf Bahngelände werden nicht gestattet.

- **Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen**

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß 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.

- **Bepflanzung des Grundstücks** zur Bahnseite hin:

Abstand und Art der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Mindestpflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt o.ä.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Der Bereich vor den Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

**Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DBAG verändert werden.

- Für die Herstellung der bahnparallelen Straße sind alle Auflagen aus den durchgeführten Verhandlungen mit der Stadt Montabaur, respektive BauGrund AG Bonn, insbesondere hinsichtlich der Setzungsproblematik und der gutachterlichen Baubetreuung zu erfüllen.

- Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen des Bahndammes für die Herstellung der Bahnallee werden von der Stadt Montabaur erworben und gehen nach Fertigstellung entsprechend der Schlussvermessung in das Eigentum der Stadt Montabaur über. Die Grenze zum Bahndamm bildet hierbei die straßenseitige Begrenzung des Entwässerungsgrabens.

- Die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Mehrversiegelung des Bahndammes aufgrund der Herstellung der Bahnallee erforderlich werden, sind durch die Stadt Montabaur auszugleichen.

**Sonstiges**

- Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Eingesetzte Baufirmen sind entsprechend zu belehren.

- Bei der Realisierung des Bebauungsplanes gelten bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung die besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 ff. BauGB.
- Der dargestellte **Verlauf des Aubaches** resultiert aus einer Vermessung und gibt somit die tatsächliche Lage des Aubaches wieder. Dieser tatsächliche Verlauf stimmt größtenteils mit der im Kataster ausgewiesenen „Aubachparzelle“ nicht überein.
- Die erforderlichen und festgesetzten Abstandsflächen vom Aubach beziehen sich in der Vermaßung deshalb auf die tatsächliche Lage des Aubaches. Es wird empfohlen, das Kataster an die tatsächliche Lage des Aubaches anzupassen.
- Ergänzend wird auf die anliegend beigefügte Stellungnahme der DB AG vom 10.08.2023 verwiesen.

### **Landesamt für Geologie und Bergbau**

Das Baugebiet „In der Au“ liegt im Bereich des ehemaligen Bergwerkfeldes „Lingesweg“ Dort wurden zwei Schächte mit Teufen bis zu 9,5 m Tiefe angelegt, die sich räumlich nicht verorten lassen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese im Gebiet des Bebauungsplanes befinden.

Sollten daher bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau gefunden werden, wird die Einschaltung eines Baugrundberaters zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, 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 Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

### **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises**

#### **- Brandschutz**

Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt VV 405 des DVGW – Regelwerkes zu bestimmen und beträgt für die geplante bauliche Nutzung mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.

**Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Einrichtungen genutzt werden:**

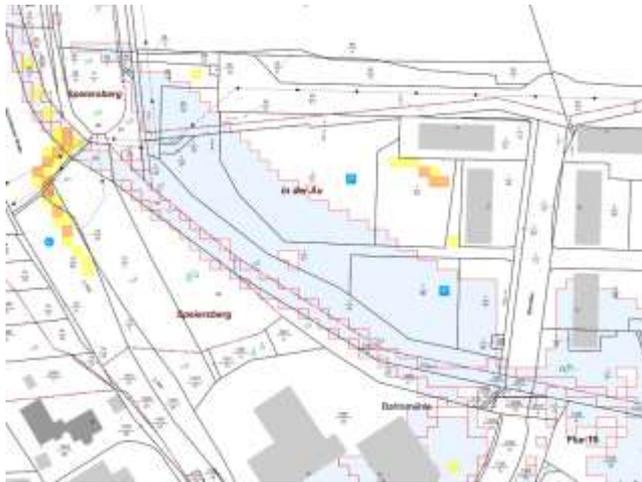
- **an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222,**
- **Löschwasserteiche nach DIN 14210,**
- **unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230,**
- **offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.**

## - Starkregen/Hochwasser

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überflutungsbereich bei Starkregen. Es wird daher eine entsprechend angepasste Bauweise empfohlen.

Gemäß § 5 II Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen; insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz dürfen Stoffe an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert werden, das nicht zu besorgen ist, dass diese in das Gewässer – hier den Aubach – eingetragen werden und zu nachteiligen Veränderungen führen können. Dies gilt auch bei Niederschlägen, Starkregen oder Hochwasser. Daher ist das Ablagern und nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können, die fortgeschwemmt oder durch Niederschlag ausgewaschen werden können – gilt auch für Erdaushub, Gartenabfälle, Komposthaufen etc. – im Abstand von 10 m zum Gewässer untersagt.



### **Deutsche Telekom**

Es wird auf die anliegend beigefügte Stellungnahme vom 14.08.2023 verwiesen.

### **Pledoc Netzauskunft**

Es wird auf die anliegend beigefügte Stellungnahme vom 06.09.2023 verwiesen.

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz**

Die GDKE stuft das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten 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. Aus archäologischer Sicht wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von Fundstücken hingewiesen - §§ 16 – 21 DSchG RLP -.

Dementsprechend ist frühzeitig – mindestens zwei Wochen vorher - der Beginn privater oder öffentlicher Bautätigkeiten der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/66753000 anzuzeigen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in

archäologischen Verdachtsbereichen sind ordnungswidrig und können mit Geldbußen bis zu 125.000,- € geahndet werden - § 33 I Nr. 13 DSchG RLP -.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

### **Autobahn GmbH – Niederlassung West**

Im Plangebiet befindet sich eine bundeseigene LWL-Kabelschutzrohranlage der Autobahn GmbH mit entsprechenden Technikschränken. Für eine erforderliche Umverlegung/Standortveränderung dieser Anlagen ist eine frühzeitige Abstimmung in der Planungsphase mit der Autobahn GmbH des Bundes, NL West, sowie dem FIT Koblenz, [FU-WES-FIT-Koblenz@Autobahn.de](mailto:FU-WES-FIT-Koblenz@Autobahn.de) durchzuführen.

## Anlagen

### Gehölzartenliste

#### **Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße (Liste A)**

##### **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 (Liste B)**

##### **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

##### **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### **Pflanzung von Strauchhecken (Liste C)**

##### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

#### **Anpflanzung von Gehölzen am Rand der Bachaue (Liste D)**

##### **Sträucher**

Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## Montabaurer Sortimentsliste

Zentrenrelevant sind ( <u>abschließende</u> Aufzählung):	Nicht zentrenrelevant sind (beispielhafte Aufzählung)
Arzneimittel Bastel-, Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Hausrat, Küchenkleingeräte Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel * Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Büromaschinen (ohne Computer) Elektrogroßgeräte Erde, Torf Fahrräder motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden, Markisen Werkzeuge Zäune

Fußnoten:

1. Die Aufzählung der zentrenrelevanten Sortimente ist abschließend.
2. Die Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist beispielhaft.

### 3. Fußnote zum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Getränkemärkte, die Getränke überwiegend in Kisten abgeben, werden ausnahmsweise als nicht zentrenrelevant angesehen. Diese Ausnahmeregelung wird damit begründet, dass Getränke in der Regel in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden, so dass der Betrieb eines Getränkemarktes mit einer Reihe störender Faktoren - An- und Ablieferverkehr mit LKW's, Be- und Entladen im Kundenverkehr, hoher Flächen- und Parkplatzbedarf usw. - verbunden ist und damit bei der Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen immissionsrechtliche Probleme nicht ausgeschlossen werden können. Trotz der Tatsache, dass damit nur eine Artikelgruppe und kein Sortiment bewertet wird, wird diese Ausnahme - auch im Hinblick auf die bisherige und ortsübliche Handhabung, Getränkemärkte nahezu ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln - zugelassen.



DB AG - DB Immobilien  
Karlstraße 6 | - 60329 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung  
Montabaur

56402 Montabaur

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht I  
CR.R 041  
Karlstraße 6  
60329 Frankfurt am Main  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Stefanie Lösch

Telefon: 069-265-41345

Allgemeine Mail-Adresse:  
[Baurecht-mitte@deutschebahn.com](mailto:Baurecht-mitte@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: **TÖB-RP-23-164027/Lö**

10.08.2023

**Bauleitplanung der Stadt Montabaur  
III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ Stadt Montabaur Gemarkung  
Eschelbach**

**Beteiligung der TÖB gemäß § 4 I BauGB**

**Plangebiet**

an der DB-Strecke: 2690 Köln – Frankfurt/Main am Stadion  
von Bahn-km ca. 88,540 bis 88,810  
rechts der Bahn

Ihr Zeichen: 2.1/BE Herr Becher

Ihr Schreiben vom: 01.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Der Gestattungsvertrag Az: LW-FFM-411-2020 vom 18.03.2021 ist zu beachten und einzuhalten.

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

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Mackotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Kontext finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Unser Anliegen:



Seite 1 / 3



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

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist in Besondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschließen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Dach-, Oberflächen- und 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.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

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.

Die Parkplätze, Zufahrt, öffentliche Straße 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.

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.



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

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Die Zuwegung zur Bahnstrecke muss für die DB Mitarbeiter, Rettungsdienst gewährleistet bleiben.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließl. des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. 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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

i.V.

Digital  
unterschieden von  
Comelia Co Lorenz  
Datum: 2023.08.10  
14:11:40 +02'00'

i.A.

Stefanie  
Lösch

Stellvertretende  
Geschäftsführerin  
Stefanie.Loesch@db  
10.24.2010

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



## Becher, Gerd

---

**Von:** K.Barth@telekom.de  
**Gesendet:** Montag, 14. August 2023 08:12  
**An:** Becher, Gerd  
**Betreff:** Montabaur, 3. Änderung Bebauungsplan "In der Au"; Verfahren nach § 4.1 BauGB  
**Anlagen:** Anschreiben.pdf; Montabaur 3. Änderung Bebauungsplan In der Au.pdf; KSA\_Deutsch\_20150624.pdf

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von außerhalb der Organisation. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie erkennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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](mailto: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 enthält 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.

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.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: [Daniel.Wagner02@telekom.de](mailto:Daniel.Wagner02@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: [Karl-Heinz.Wolf@telekom.de](mailto:Karl-Heinz.Wolf@telekom.de)).

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.

**Mit freundlichen Grüßen**

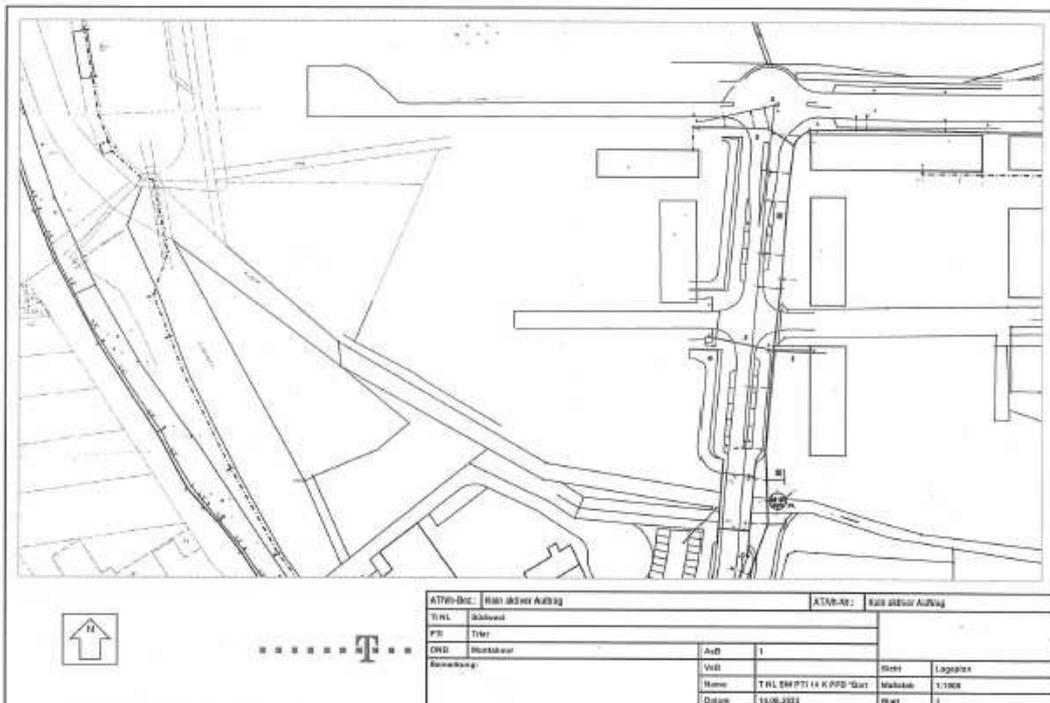
**Karl-Heinz Barth**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Karl-Heinz Barth  
PT114  
Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz  
+49 261 490-6523 (Tel.)  
+49 521 5224-5474 (Fax)  
E-Mail: [k.barth@telekom.de](mailto:k.barth@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**Erleben, was verbindet.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.





PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

Verbandsgemeinde Montabaur  
Bauverwaltung  
Gerd Becher  
Konrad-Adenauer-Platz 8  
56410 Montabaur

### Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

zuständig Saskia Gaster  
Ralf Sulzbacher  
Durchwahl +49 201 3659325

Ihr Zeichen 2.1/Be  
Ihre Nachricht vom 01.08.2023  
Anfrage an PLEdoc  
unser Zeichen 20230802360  
Datum 06.09.2023

### Bauleitplanung der Stadt Montabaur; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der III. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ gemäß § 4 1 BauGB

#### Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung	In Betrieb	RG008000000	300	47, 48, 49	10	Kai Rippl 06439/918-00 Scheidt
		Begleitkabel	ausser Betrieb					
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	In Betrieb	RG008000000		47, 48, 49	5	Kai Rippl 06439/918-00 Scheidt

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die von Ihnen zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet.

Geschäftsführer: Marc-André Wagemer  
PLEdoc GmbH • Grottecker Straße 404 • 47029 Essen  
Telefon: 0201 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de  
Angelegenheit Essen - Montabaur 404 - W 9334 • 1134/161 - 02 170733421

Qualitätsmanagement  
ISO 9001



Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2015

Als Ziel der Änderung des Bebauungsplanes geben Sie an, die Festsetzung eines neuen Parkplatzes nördlich der Bahnallee, die Ausweisung einer neuen öffentlichen inneren Erschließungsstraße mit daran angepassten Baufenstern und privaten Stellplatzflächen, die Aufgabe der nördlich der Bahnallee gelegenen naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen „M 9“ und der nordöstlich angeordneten Maßnahmenbereiche „M 9“ und „M 9.1“ und Ausweisung als private Stellplatzflächen und schließlich die Einziehung eines Teils des am östlichen Ende der Bahnallee gelegenen Wendehammers und Festsetzung als private Baufläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungen verläuft die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungssachse). Parallel zur Ferngasleitung verläuft innerhalb des Schutzstreifens die ebenfalls aufgeführte KSR-Anlage der GasLINE. Wir haben den Leitungsverlauf in den Entwurfsplan (hier: Plankonzept) grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. In dem Plan ist außerdem die alte und weitestgehend ausgebaute Trasse der Ferngasleitung eingetragen. Diese kann bei den weiteren Planungen vernachlässigt werden.

Für eine exakte Übernahme des Leitungsverlaufes in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Darstellung der Ferngasleitung und der KSR-Anlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die Ferngasleitung verläuft im Bereich der geplanten privater und öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze. In der Trasse sind außerdem Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Ausweisung privater und öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze ist im Schutzstreifen grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrbereiche der Ferngasleitung eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind uns daher zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Um eventuelle Fehlanpflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan eingereicht werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse. Die Anforderungen und Vorkehrungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

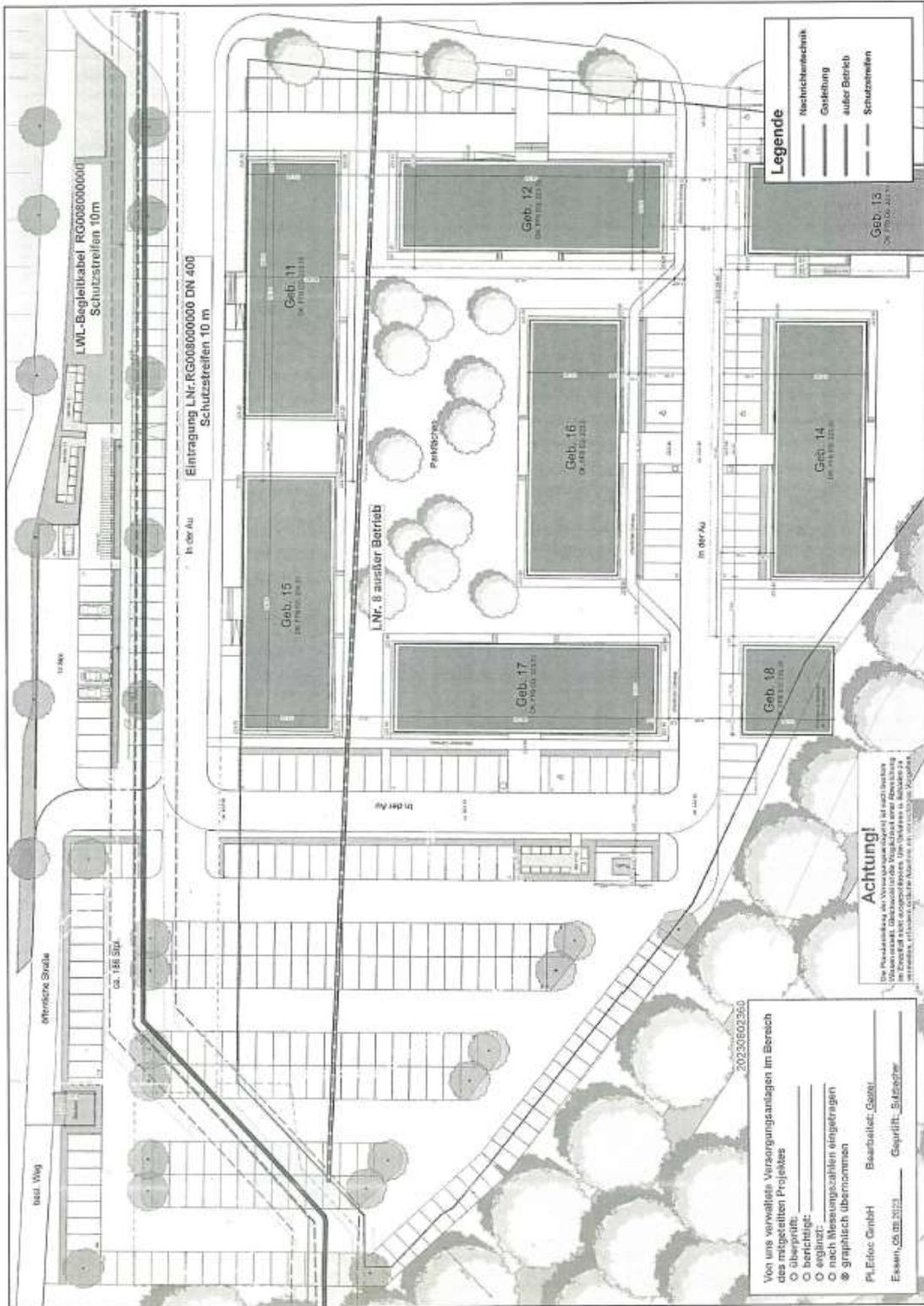
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

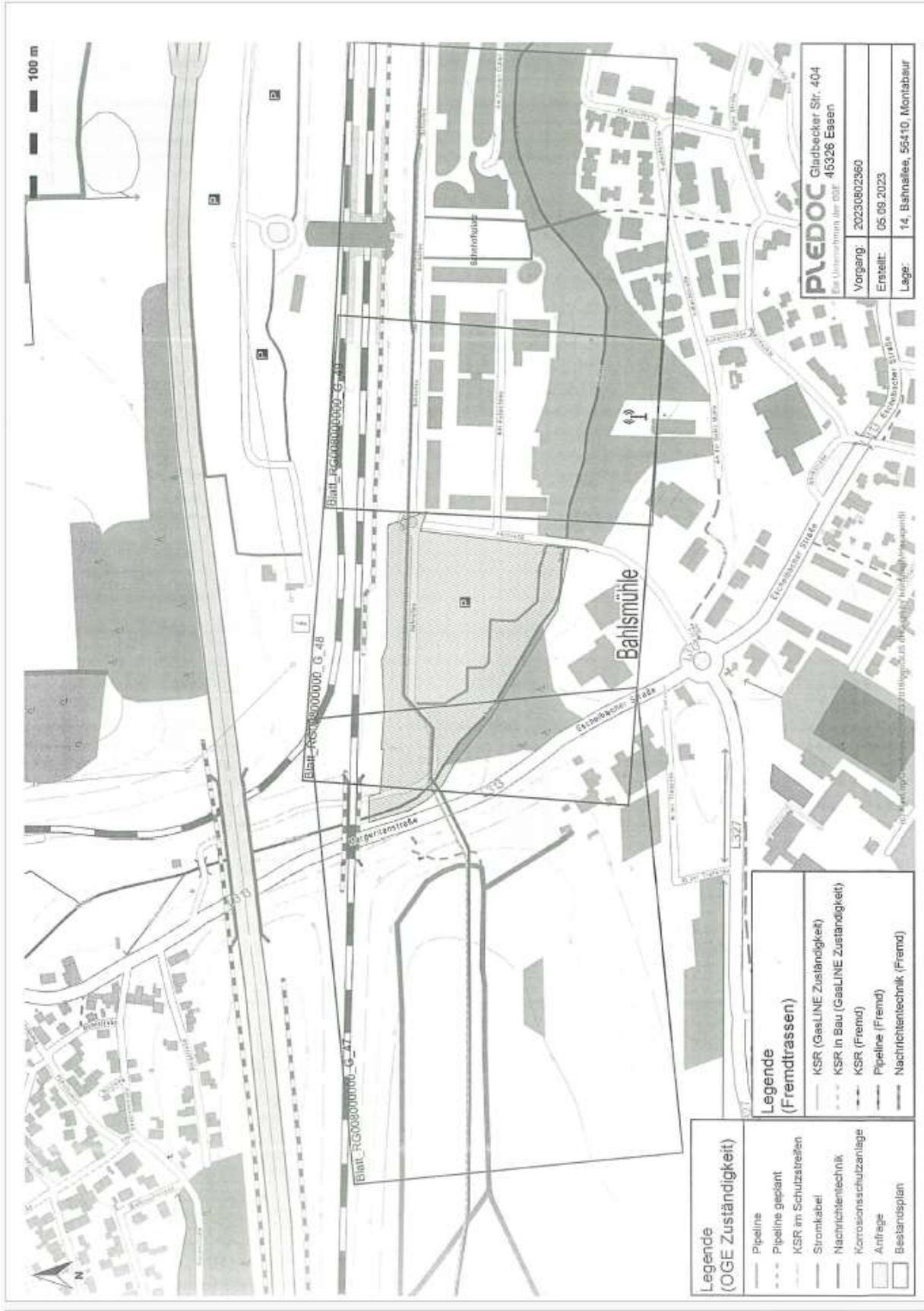
**Anlagen**  
Planunterlagen  
Merkblatt zur Dokumentation  
Merkblatt der OGE

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.





100 m



Blatt\_RGV00000000\_G\_47  
Blatt\_RGV00000000\_G\_48  
Blatt\_RGV00000000\_G\_49

Bahismühle

Legende (OGE Zuständigkeit)	
—	Pipeline
- - -	Pipeline gepönt
- · - · -	KSR am Schutzstreifen
—	Stromkabel
—	Nachrichtentechnik
—	Korrosionsschutzanlage
□	Anfrage
□	Bestandsplan

Legende (Fremdtrassen)	
—	KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- - -	KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- · - · -	KSR (Fremd)
—	Pipeline (Fremd)
—	Nachrichtentechnik (Fremd)

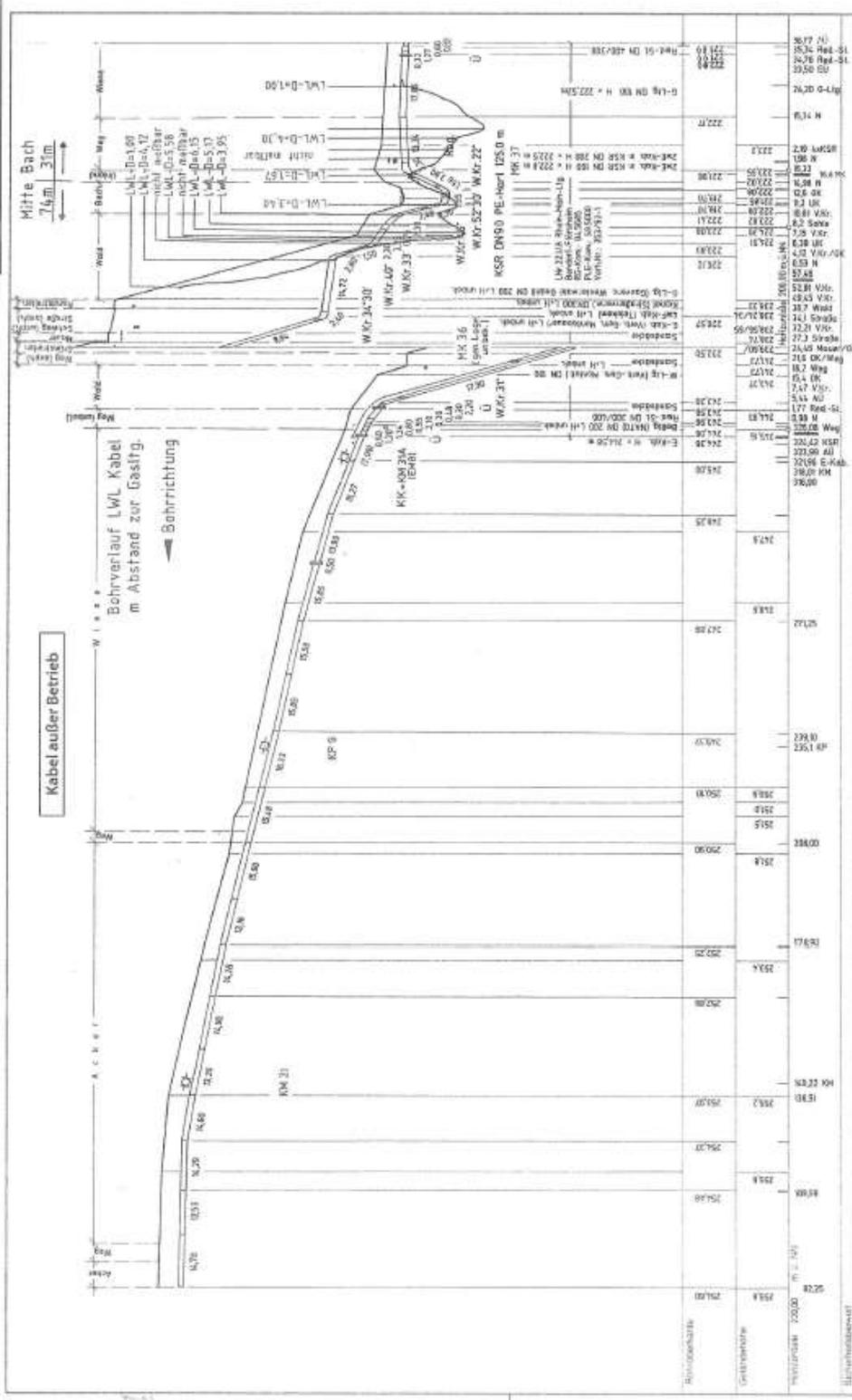
<b>PLEDOC</b> Gladbecker Str. 404 45326 Essen Ein Unternehmen der OGE	
Vorgang:	20230802360
Erstellt:	05.08.2023
Lage:	14, Bahnhalle, 55410, Montabaur







Erstellt: 05.09.2023, Vorgang: 20230902360



Längenschnitt		Rhein-Main Leitung Bandoel-Furahaem		Mittelst. d. 834		PE-Mant. 59 T.1.1		Blatt 47	
Abstand	80	Blatt	47	Blatt	47	Blatt	47	Blatt	47
Abstand	80	Blatt	47	Blatt	47	Blatt	47	Blatt	47

Leitungslehre über NR in Senkungsgebieten und in Gebieten mit sonstigen Bodenbewegungen nur bedingt verwendbar. Angabe von Geländehöhen wegen möglicher Veränderungen des Geländes nicht unvermeidlich, ebenso sind Angaben über Leitungsüberdeckung





### Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der OGE sind im Allgemeinen mit einer Erdeckung von 1 m verlegt worden. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leistungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- die Ausweisung von Flächen als notwendige Feuerwehrbewegungszonen,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

## Merkblatt zur Dokumentation

### Allgemein

Die Darstellung der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen, deren Zubehör (dazu zählen Nachrichten- u. Betriebskabel und Korrosionsschutzanlagen) sowie Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

### Dokumentation von Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen

Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Leitungsverlegung. Nachträgliche Niveauänderungen wurden nicht erfasst. Höhenangaben in Senkungsgebieten sind nur bedingt verwendbar.

### Dokumentation von Betriebskabeln (Begleitkabel)

Betriebskabel sind im Schutzstreifen parallel zur Ferngasleitung / Rohrfernleitung verlegt. Die Lage und Deckung des Kabels sind im Bestandsplan nicht dokumentiert. Betriebskabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

### Dokumentation von Nachrichtenkabeln

#### • In gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Nachrichtenkabel sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen sind separate Bestandspläne angefertigt.

#### • In Solotrasse

Für den Bereich der Solotrassen liegen im Allgemeinen nur Grundrisszeichnungen vor. Deckungsangaben, soweit sie bei der Verlegung erfasst wurden, werden mit D = und dem Maß in Metern angegeben. Bei grabenloser Verlegung ist zusätzlich ein Längenschnitt (Bohrprofil) mit den Auswertungen des Bohrprotokolls vorhanden.

### Dokumentation von kathodischen Korrosionsschutzanlagen (KKS-Anlagen)

KKS-Anlagen sind nur zum Teil in den Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen angeordnet und somit in den Bestandsplänen dokumentiert. Für außerhalb der entsprechenden Leitungspläne liegende Anlagen ist zusätzlich eine separate Dokumentation erstellt. Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen sind zum Schutz gegen Hochspannungsbeeinflussung mit Erden ausgerüstet. Die Erden sind als Bandeisens oder Tiefenerden ausgeführt und können innerhalb oder außerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen verlegt bzw. angeordnet sein.

**Bereiche, die hochspannungsbeeinflusst sind und an denen nur unter zusätzlichen Schutzmaßnahmen gearbeitet werden darf, sind in der Bestandsdokumentation durch den Hinweis eines Stempelaufdrucks gesondert ausgewiesen.**

### Dokumentation von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR)

#### • In gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Kabelschutzrohranlagen sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen wurden separate Bestandspläne angefertigt.

Die Erdüberdeckung der Kabelschutzrohre beträgt bei Verlegung in der Regel mindestens 1 m, im Bereich von öffentlichen Wegen ca. 60 cm. Die derzeitige Deckung kann auch geringer oder größer sein, da vorstehende Angaben sich auf den Verlegezeitraum beziehen und nachträgliche Niveauänderungen nicht berücksichtigen.

Trassenabschnitte, die in grabenloser Verlegung ausgeführt wurden, sind als Sonderzeichnung auf dem Bestandsplan mit zugehörigem Längenschnitt (Bohrprofil) berücksichtigt. Die Höhenangaben der Kabelschutzrohranlagen im Bohrprofil beziehen sich auf die Auswertungen eines Bohrprotokolls.

### Übersichtskarte

© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p)  
by Intergraph/HexagonSI

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen.

3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

4. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

#### **Bauausführung**

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.