

Textfestsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplans „Montabaurer Straße“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Die Flächen des Bebauungsplanes werden als **Allgemeines Wohngebiet** [WA] gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.3 Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.2 Es wird ein Teilbereich WA1 gebildet. Nur für diesen Teilbereich wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgendes festgesetzt:

1.2.1 Die Fläche des Teilbereichs WA1 wird als Allgemeines Wohngebiet [WA] gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Neben den Regelzulässigkeiten des § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind im Teilbereich WA1 Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

1.2.3 Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

1.2.4 Hinsichtlich der Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO wird auf die Regelungen im übrigen Plangebiet (siehe Punkt 1 der Textfestsetzungen) verwiesen.

2 Fortbestand der übrigen Festsetzungen

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Montabaurer Straße“ gelten unverändert weiter.

Nachstehende Festsetzung unter Ziffer 3 sowie die Hinweise unter Ziffer 4 werden ergänzt.

3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur bzw. der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den zuständigen Versorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung ihrer dort verlaufenden Versorgungsleitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist grundsätzlich eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m (je 1,5 m beidseits der Leitungsachsen) für anfallende Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten von tiefwurzelnden Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen freizuhalten.

Auch Einfriedungen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen und bedürfen deren Zustimmung.

Ein Abweichen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nach Zulassung durch die betroffenen Versorgungsträger sowie der Ortsgemeinde Neuhäusel möglich.

4 Hinweise

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, E-Mail: Dominik.Speier@telekom.de oder Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen, Rufnummer: 02681/83305, E-Mail: Elmar.Seibert@telekom.de) zu verständigen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§ 16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die örtlich eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur

Kartierung von Altlasten

Im Plangebiet ist eine Altablagerung „ESSO Tankstelle“ (Nr. 143 04 052-5001) kartiert. Sofern es in diesem Bereich im Rahmen einer konkreten baulichen Maßnahme zu Auffälligkeiten

kommt, ist dies der SGD Nord in Montabaur zu melden und das weitere Vorgehen mit der Behörde abzustimmen.

Starkregengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Umfeld des Plangebietes punktuell zu Sturzfluten nach einem Starkregenereignis kommen kann. Im Rahmen von Vorsorgemaßnahmen werden zur Reduzierung der Gefährdungen hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.