

## **Anlage 3 - Textfestsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Auf der Holzwiese" der Ortsgemeinde Niedererbach**

### **1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **2. Nachrichtliche Übernahmen**

Die Schutzstreifen zum Erbach, Sandbach und Fischbach als Gewässer dritter Ordnung sowie die vorhandenen Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **3. Hinweise**

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

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) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

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

#### **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

**1.** Der vorgelegte Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den „Brunnen Niedererbach“. Das Wasserschutzgebiet wurde mit Rechtsverordnung (RVO) vom 27.06.1995, Az.: 56-61-43-6/92, festgesetzt. Die in der Schutzzone III festgesetzten Verbote und Beschränkungen gemäß § 3 der o. a. RVO sind zwingend einzuhalten.

**2.** Das ausgewiesene Gebiet wird von Gewässern III. Ordnung, nämlich Fischbach, Sandbach, Erbach und weiteren Gräben durchflossen. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei allen Gewässern ein 5 m Bereich von Bebauung freizuhalten ist. Des Weiteren bedürfen Anlagen im 10 m Bereich des Gewässers III. Ordnung einer Genehmigung (§ 31 LWG). Um weitere Nachteile für die Gewässerentwicklung zu vermeiden, sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

**3.** Gemäß der Gefährdungsanalyse zu Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen sind im betrachteten Bereich geringe bis hohe Abflusskonzentrationen wahrscheinlich. Es wird empfohlen dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und die Betroffenheit der vorhandenen Bebauung zu prüfen.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur im August 2022