

Anlage II - Textfestsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen

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

1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl – GRZ – wird auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,4 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

1.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl – GFZ – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,8 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bei einem Einzelhaus wird auf **6 pro Einzelhaus** und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bei einem Doppelhaus auf **3 pro Doppelhaushälfte** festgelegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesem Bereich ist eine verkehrliche Anbindung untersagt.

5. Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, auszuführen.

6. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche sind mindestens ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum (z.B. Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Salweide) oder drei heimische Sträucher (z.B. Kornelkirsche, Haselstrauch, Hundsrose, Schneeball) zu pflanzen.

7. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 pro Wohneinheit festgesetzt.

II. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Mühlenweg“ und der I. Änderung des Bebauungsplans gelten in vollem Umfang auch für den Änderungsbereich weiter.

III. Hinweise

1. Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen 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 anzugeben. 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 eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

2. Telekom

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, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: Dominik.Speier@telekom.de) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergab, dass der Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlenweg" von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Molsberg I" (Eisen) und "Langwiesen" (Braunkohle) überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

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.

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie

und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinem Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

4. Straßenbeleuchtung

Auf dem Dachständer des Gebäudes befinden sich Kabel der Straßenbeleuchtung. Diese müssen bei einem Umbau erhalten bleiben. Alternativ wäre eine Umverkabelung mit neuen Masten zu prüfen und im Vorfeld mit der Verbandsgemeindeverwaltung abzusprechen.

5. Starkregengefährdung

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Starkregen gefährdet sein kann. Nach einem Starkregenereignis sind hier Abflusskonzentrationen möglich. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

6. Grundwasserschutz

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen liegt in der Schutzzone III des mit Datum vom 22.02.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Goldhausen“, WSG-Nr.: 403 061 854, zugunsten der Verbandsgemeinde Montabaur.

Gem. § 3 Abs. 3 der Rechtsverordnung (RVO) ist in der Schutzzone III der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen zu gewährleisten. So ist u. A. gem. § 3 Abs. 3 Nr. 3.3 der RVO die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten verboten, da von Baugebieten von einem hohen bzw. mittleren Gefährdungspotenzial für das Grundwasser auszugehen ist. Im Gegensatz zu Industrie- und Gewerbegebieten ergibt sich bei allgemeinen Baugebieten die größte Gefährdung durch den Bau und nicht durch den Betrieb der baulichen Anlagen.

Eingriffe im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen stellen in der Schutzzone III ein Gefährdungspotential dar. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, hier insbesondere bezüglich des notwendigen vorbeugenden Schutzes von Wassergewinnungsanlagen für die öffentliche Wasserversorgung, sind alle möglichen negativen Auswirkungen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu bewerten. Der Schutz des genutzten Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere durch nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe, ist zu gewährleisten.

Grundlage bei der Bewertung von Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge in einem Wasserschutzgebiet ist das technische DVGW-Arbeitsblatt W 101, Ausgabe März 2021, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1, Schutzgebiete für Grundwasser. Dieses Arbeitsblatt entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und stellt in Bezug auf Trinkwasserschutzgebiete ein technisches Grundsatzgutachten dar.

Gem. Tabelle 1 der W 101 werden die „potentiellen Gefährdungen mit Prüfungsbedarf“ aufgeführt, welche den Schutz vor Verunreinigungen beeinträchtigen können.

Bei den geplanten Maßnahmen sind vor Allem bauliche Eingriffe in die schützenden Deckschichten zu berücksichtigen. Folgende Handlungen in Bezug auf die v. g. geplante stellen unter Berücksichtigung der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 101 vom März 2021 ein Gefährdungspotential für das Grundwasser dar. Aus diesem Grund ist folgendes zu beachten:

- Bohrungen für Erdwärmegewinnung (Bohrlochbergbau) sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sind nicht zulässig.
- Die Lagerung sowie der Umgang und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen über den normalen Hausgebrauch hinaus sind unzulässig.
- Sofern eine Photovoltaik-Anlage betrieben wird und/oder vorgesehen ist, darf für die erforderlichen Transformatoren Öl als Kühlmittel nicht verwendet werden. Die Transformatoren müssen als Trockentransformatoren (z. B. Gießharztransformatoren) ausgeführt werden. Sofern anwendbar, können feste Isoliermittel auf Basis fester synthetischer Ester (nwg) verwendet werden. Die Verwendung von flüssigen synthetischen Ester (awg) ist nicht zulässig.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich folgende Kriterien zu beachten:

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (keine unbeschichtete Metalleindeckung wie bspw. Zinkblecheindeckung!) kann dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.
- Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in einen zentralen Versickerungsbereich vorsehen sollte, ist eine entsprechende Einleitungserlaubnis erforderlich.

Bei der Schmutzwasserkanalisation ist zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 142 i. V. m. A 139 durchzuführen ist. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die weiterführende Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Montabaur vorzulegen.

Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrungen, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur abzustimmen.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im August 2025