

## **Textliche Festsetzungen zur V. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“**

### **i. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 2 i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO –**

1.1.1 Die in § 5 II BauNVO unter Nr. 7 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 Tankstellen genannten Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Die in § 5 III BauNVO genannten Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a III Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 VI BauNVO nicht zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 17 ff. BauNVO –**

###### **1.2.1 MD - Teilbereich 1**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,8 festgesetzt.

Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig. Die Tiefgarage wird gemäß § 21 BauNVO nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet

Die maximal statthafte Firsthöhe beträgt 13,50 m.

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe wird der tiefste Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude – NN Höhe 280,71 m Poststraße - festgelegt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkanten Gebäude durch betriebstechnische Anlagen ist zulässig, soweit diese zurückgesetzt errichtet werden und damit nicht zu einer optischen Verlängerung der Fassade führen.

###### **1.2.2 MD – Gebiet**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

**Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt grundsätzlich 11,50 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand – Urgelände - festgesetzt**

**Bei Ausbildung**

- von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung wird die Gebäude-/Firsthöhe auf maximal 10,00 m,

- von Pultdächern ab 15°Dachneigung wird die Gebäude-/Firsthöhe auf maximal 10,50 m,

jeweils gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand – Urgelände - festgesetzt.

Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

### 1.3 Bauweise - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO –

#### 1.3.1 MD – Teilbereich 1

Es wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Demzufolge gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

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

##### 1.4.1 MD – Gebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

#### 1.5 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB –

##### 1.5.1 MD – Teilbereich 1

##### 1.5.1.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

##### 1.5.1.2 Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Ruhezimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts  $L_{rN} > 45$  dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlos-

senen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

### 1.5.1.3 Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche

Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

1.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen - § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB –

### 1.6.1 MD – Teilbereich 1

Bei einer Überschreitung einer GRZ von 0,45 ist eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück vorzusehen und der Abfluss vom Grundstück in den öffentlichen Kanal so zu drosseln, dass die Zulaufmenge zum öffentlichen Kanal dem bei einer GRZ 0,45 entspricht. Die Rückhaltung ist auf ein 5 jährliches Ereignis zu dimensionieren. Ein Gründach darf reduzierend in die Berechnung einfließen.

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB –

### 1.7.1 MD-Gebiet und MD – Teilbereich 1

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.

### 1.7.2 MD – Teilbereich 1

Die Dächer aller Hauptgebäude sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Ergänzend sind die Flächen für Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig mit Drain- oder Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Porenbeton o.ä. herzustellen.

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind grünordnerisch zu gestalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO -**

1. Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen von 0°-45°.

2. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (dunkelrot, schwarz, braun, anthrazit) zulässig.

3. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2. Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### 3. Artenliste

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

#### Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	- Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

### 4. DIN – Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur eingesehen werden.

### 5. Strahlung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radon ist ein in der natürlichen (Boden)Luft vorkommendes radioaktives Edelgas, das sich in geschlossenen Räumen zu gesundheitsschädlichen Konzentrationen anreichern kann. Die Entstehung von Radon hängt vom Uran Gehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung hängt von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind. Als bauliche Maßnahmen können z.B. Abdichtungen des Gebäudes gegen Radoneintritt im Bereich der Bodenplatte etwa mit radondichter Folie oder Verlegung von Gasdrainagen u.ä. in Betracht gezogen werden. Es wird empfohlen im Vollzug des Bebauungsplanes projektbezogene Radonmessungen durchzuführen, um zu prüfen ob sowie ggf. welche Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Bebauung getroffen werden müssen.

## 6. Artenschutzrechtliche Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

## 7. Denkmalschutz

Boden- oder Kulturdenkmäler sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei Erdarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten.

Der Direktion Landesarchäologie liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG -RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

## 8. Hochwasserschutz/Starkregen

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Wasserbehörde – weist daraufhin, dass das Plangebiet in einem potentiellen Überflutungsbereich liegt und bis hohe Abflusskonzentrationen Starkregen im Straßenbereich auftreten können. Gemäß § 5 II Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser/Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichkeiten und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

## 9. Landesbetrieb Mobilität, Diez

9.1 Der LBM teilt mit, dass für die Anlegung einer Zufahrt zu dem Plangebiet die Bestimmungen der Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen – RAS 06 – zu beachten sind. Sollte die verkehrliche Anbindung im Bereich der K 163 vorgesehen sein, ist die Entwurfsplanung der Zufahrt mit dem LBM abzustimmen. Hierbei sollte u.a. die Längsneigung der Zufahrt im Anschlussbereich der Kreisstraße höchstens 4 % betragen.

**9.2 Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemein-dekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungs-einrichtungen im Zuge der K 163 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbau-lasträgers nicht verändert werden.**