

Anlage II - Textfestsetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sommerwiese“ der Stadt Montabaur

I. Bauplanungsrechtliche Bestimmungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Für eine Zone – siehe Planeintrag - wird ein **WA = allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 BauNVO mit 8 Teilbereichen WA 1 – WA 8 festgesetzt, wobei der Teilbereich WA 8 nochmals in WA 8.1 – WA 8.8 gegliedert wird.

1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 VI BauNVO).

1.1.3 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nach § 1 VI Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Für eine Zone – siehe Planeintrag – wird ein **MI = Mischgebiet** im Sinne des § 6 BauNVO mit 3 Teilbereichen festgesetzt.

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

1.3.2 Die nach § 6 II Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Einzelhandelsbetriebe wird gemäß § 1 V BauNVO wie folgt geregelt:

1.3.2.1 Zulässig sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und innenstadtrelevanten (Kern-)Sortimenten (vgl. zum Begriff unten Ziffer 1.3.2.3).

1.3.2.2 Einzelhandel ist außerdem in im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehenden unselbstständigen Verkaufsstellen zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wird.

Diese Einzelhandelsnutzung muss dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), maximal 350 m², festgesetzt.

1.3.2.3 Soweit vorstehend und nachfolgend Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und innenstadtrelevanten (Kern-)Sortimenten vorgesehen sind, gelten diese für Einzelhandelsbetriebe mit solchen (Kern-)Sortimenten, die nicht in der enumerativen Aufzählung der Liste der nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimente nach Anlage 1 enthalten sind.

1.3.2.4 Soweit vorstehend Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und innenstadtrelevanten (Kern-)Sortimenten als zulässig festgesetzt werden, sind auch nahversorgungs- und innenstadtrelevante Randsortimente zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente wird gemäß § 1 V BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass innenstadtrelevante Randsortimente in einem sachlichen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen müssen und auf maximal 10 % der Fläche des Hauptsortiments begrenzt werden.

Die danach zulässige Fläche für nahversorgungs- und innenstadtrelevante Randsortimente darf nicht ausschließlich mit einem einzigen Sortiment der Anlage 1 belegt werden.

1.3.3 Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Nr. 4: sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Bordelle und bordellähnliche Betriebe handelt
- Nr. 5: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen und
- Nr. 8: Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

1.3.4 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

1.4 Für eine Zone – siehe Planeintrag – wird ein **GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 BauNVO für das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe festgesetzt.

1.4.1 Die in § 8 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 1 Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 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**.

1.4.2 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 eingeschränkten Gewerbegebietes und sind somit **nicht zulässig**.

1.4.3 Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet ist nur mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Die Handelsnutzung muss also dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der gewerblich genutzten Gebäudegrundflächen - ohne Lager-, Stellplätze, Zufahrten usw. -, höchstens 350 m² Verkaufsfläche, festgesetzt.

1.4 Gemäß § 1 X BauNVO wird festgesetzt, dass der vorhandene holzverarbeitende Betrieb im GE/E bestandsgeschützt ist und sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme - § 16 BauNVO - erweitern kann. Wobei in denen in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen WA 7, WA 8.8 und WA 8.9 - die Lärmwerte eines Misch- und in den übrigen WA – Flächen die eines allgemeinen Wohngebietes einzuhalten sind.

Darüber hinaus ist Nacharbeit – 22.00 Uhr – 6.00 Uhr – nicht statthaft und die betrieblichen Aktivitäten dürfen sich grundsätzlich nur im Gebäudeinnern abspielen.

1.5 Ausnahmsweise können mit Zustimmung des Bauausschusses auf den Grundstücken Flur 10, Parzellen 1073/15, 1076/9 und 1076/10 Stellplätze zur Deckung des durch die Nutzungen im Plangebiet ausgelösten Bedarf hergestellt werden, wenn die Erschließung – insbesondere die Anbindung an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße – sichergestellt und nachgewiesen werden kann. Die Einhaltung der straßen- und natur/artenschutzrechtlichen Vorgaben – vor allem die einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Bundesstraße 49 – ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahlen

2.1.1 Die Grundflächenzahl - GRZ – für den Teilbereich WA – **WA 1 – WA 8** - wird auf 0,4 festgelegt.

2.1.2 Die Grundflächenzahl – GRZ – für den Teilbereich MI – **MI 1 - MI 3** - wird auf 0,6 festgelegt.

2.1.3 Die Grundflächenzahl – GRZ – für den Teilbereich **GE/E** wird auf 0,6 festgelegt.

2.1.4 Allgemein gilt für die Ziffern 2.1.1 – 2.1.3, dass die Grundflächenzahl – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. zu ermitteln ist. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück ermittelt werden.

2.2 Geschossflächenzahlen

2.2.1 Die Geschossflächenzahl - GFZ – für den Teilbereich WA – **WA 1 – WA 8** - wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2.2 Die Geschossflächenzahl – GFZ – für den Teilbereich MI – **MI 1 – MI 3** - wird auf 1,2 festgesetzt.

2.2.3 Die Geschossflächenzahl – GFZ – für den Teilbereich **GE/E** wird auf 1,2 festgesetzt.

2.2.4 Allgemein gilt für die Ziffern 2.2.1 – 2.2.3, dass die Geschossflächenzahl – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. zu ermitteln ist. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Geschossflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück ermittelt werden.

2.3 WA – Gebiet

2.3.1 WA 1

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 14,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus und maximal 3 pro Doppelhaushälfte bestimmt.

2.3.2 WA 2

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 4 pro Einzelhaus und maximal 2 pro Doppelhaushälfte bestimmt.

2.3.3 WA 3

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 12,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.4 WA 4

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 15,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 12 pro bestimmt.

2.3.5 WA 5.1

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 10,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.6 WA 5.2

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.6 WA 6

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 14,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 8 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.7 WA 7

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 10,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 16 pro Einzelhaus bestimmt.

Die Errichtung von Flachdächern ist zulässig.

2.3.7.1 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot; Pflanzgebot (§ 9 I Ziffer 25 a und b BauGB)

a) Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m² sind mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen. Die anliegende Pflanzliste ist für die Auswahl der Gehölze verbindlich.

b) Der Teilbereich ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierbei ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzenbe-

darf von 10 Sträuchern und 1 Laubbaum 2. Ordnung auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen. Pflanzungen nach Ziffer 6.1.1 sind anzurechnen.

2.3.7.2 Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung (§§ 1 IV und 9 I Nr. 24 BauGB)

a) Für das Grundstück 199/2 wird festgesetzt, dass nach Osten – in Richtung Zimmerei – mit zu öffnenden Fenstern ausschließlich Nebenräume, wie Bäder, Flure, Küchen, Abstellräume, Hauszugänge usw., zulässig sind.

Zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume, insbesondere Schlafräume, sind grundsätzlich betriebsabgewandt nach Westen anzuordnen oder mit einer feststehenden Verglasung und schallgedämmter Be- und Entlüftung zu versehen.

b) Zu öffnende Fenster in Richtung Süden sind nur zulässig, wenn an der südlichen Gebäudeseite noch zusätzlich eine Wand aus Glas oder ähnlichem vorgesehen wird. Im Schallschatten dieser Wand könnte z.B. auch ein Balkon oder eine Terrasse angeordnet werden.

c) Auf die Umsetzung der unter den Buchstaben a und b genannten Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen die Einhaltung der Grenzwerte und die Beschreibung der dafür notwendigen Maßnahmen nachgewiesen wird.

2.3.8 WA 8

2.3.8.1 WA 8.1 Roßbergstraße 1 – 1e

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Fristhöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 pro Reihenhaushaus bestimmt.

2.3.8.2 WA 8.2 Roßbergstraße 3 – 3 a

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Fristhöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 22 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.3 WA 8.3 Roßbergstraße 5 – 5 a

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Fristhöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 16 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.4 WA 8.4 Roßbergstraße 7 - 9

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Fristhöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 12 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.5 WA 8.5 Roßbergstraße 11 - 15

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Fristhöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 18 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.6 WA 8.6 Roßbergstraße 17 - 27

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Fristhöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 pro Reihenhaushaus bestimmt.

2.3.8.7 WA 8.7 Roßbergstraße 29 - 33

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.8 WA 8.8 Hammerweg 5 – 9

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 15,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 24 pro Einzelhaus bestimmt.

2.3.8.9 WA 8.9 Hammerweg 11

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III und die Firsthöhe auf maximal 15,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 8 pro Einzelhaus bestimmt.

2.4 MI – Gebiet

2.4.1 MI 1

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 4 pro Einzelhaus und 2 pro Reihnhaus bestimmt.

2.4.2 MI 2

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus bestimmt.

2.4.3 MI 3

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 4 pro Einzelhaus bestimmt.

2.5 GE – Gebiet

Die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 11,00 m begrenzt.

2.6 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe wird für das gesamte Plangebiet jeweils der tiefste Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände – am Gebäude festgelegt.

2.7 Besondere Regelungen für Flach- und flachgeneigte Dächer

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung sowie Pultdächern ab 15 °Dachneigung sind die in den Ziffern 2.3 – 2.5 genannten Gebäude-/Firsthöhen – mit Ausnahme des WA 7 - um 1,50 m zu reduzieren.

2.8 Zulässige Ausnahmen von der festgelegten Firsthöhe

2.8.1 Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll. Die Firsthöhe des Bestands darf dabei nicht überschritten werden.

2.8.2 Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann bei einem Ausbau des Dachgeschosses, bei Veränderungen der Dachform – oder der Dachneigung abgewichen werden. Die Firsthöhe des Bestands darf dabei nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Für die Teilbereiche WA, MI und GE/E wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

3.2 In den Teilbereichen MI 2, WA 8.1 und WA 8.6 wird außerdem eine offene Bauweise mit Hausgruppen zugelassen.

3.3 In den Teilbereichen WA 8.5 und 8.8 wird außerdem eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

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

4.1 Ergänzend zu den Regelungen unter den Ziffern 2.3 und 2.4 wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in zweiter Reihe grundsätzlich auf 2 pro Einzelhaus bzw. 1 pro Doppelhaushälfte bestimmt. Die Errichtung eines Gebäudes in zweiter Reihe ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn in der ersten Bauzeile bereits vier oder mehr Wohneinheiten realisiert wurden.

5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)

Garagen, Nebenanlagen und auch nur an einer Seite seitlich geschlossene Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der neuen Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen verbindlich vorgegeben.

7. Mindestgrundstücksgröße -§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB –

Die Mindestgröße von Grundstücken wird wie folgt festgelegt:

7.1 Teilbereiche WA, MI und GE/E auf grundsätzlich 500 m².

Konkrete teilbereichsbezogene Festsetzungen ersetzen diese generellen Regelungen.

7.2 Konkret werden für die Teilbereiche

- WA 8 die Mindestgrundstücksgröße für Hausgruppen auf 250 m² und für Einzelhäuser auf 1.000 m²

- WA 2 die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser auf 250 m²

und

- WA 4, 5.2 und WA 7 die Mindestgrundstücksgröße auf 1.000 m²

festgelegt.

7.3 Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße zugelassen werden, wenn ein Flurstück bereits mit zwei oder mehr Häusern bebaut ist und die Teilung nicht zum Zweck der Errichtung eines weiteren Gebäudes vorgenom-

men werden soll, sondern nur dazu dient, dass jedes Haus grundbuchrechtlich einer Parzelle zugeordnet werden kann.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Regelungen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen, müssen durch die vorhandene Bebauung auf den neu gebildeten Flurstücken zwingend eingehalten werden.

8. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (= Carports), Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Vollständig offene Carports (= überdachte Stellplätze) und Stellplätze können in einer Breite von maximal 6,00 m auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler hierzu einen Mindestabstand von 1 m einhalten müssen.

Die Breite von Zufahrten zu Stellplatz-, Garagenanlagen u.ä. dürfen eine maximale Breite von 6,00 m an der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 – 38°.

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

1.3 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch die Installation von Solaranlagen nicht überschritten werden.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

Es gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen

Pflanzbindungen und Erhaltungsbindungen auf den Baugrundstücken - § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB -

1. Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bereits vorhandene Laubbäume und heimische Sträucher werden entsprechend angerechnet und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Die im Bereich der Limburger-, Herder-, Kopernikus- und Eichendorffstraße zwischen den Bauzeilen vorhandenen Grünstrukturen – Laubbäume und heimische Sträucher – sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen

IV. Bestandsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur für Neu-, Um – und Anbauten oder sonstige Veränderungen von baulichen Anlagen. Bereits bebaute oder bepflanzte Grundstücke sind bestandsgeschützt.

V. Aufhebung von Bebauungsplänen/Satzungen

Die Bebauungspläne „Sommerwiese“, „Am Roßberg I“, „Am Roßberg II“ und die Ergänzungssatzung „Hammerweg“ mit allen dazu ergangenen Änderungen werden aufgehoben und in vollem Umfang durch den neuen Bebauungsplan „Sommerwiese“ ersetzt.

VI. Anlagen

1. Sortimentsliste

Abbildung 8: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Montabaur

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
NZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)			
17.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	45.32.0	Ausnahme: Getränkefachmärkte
17.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
17.73	Apotheken		
aus 17.75	Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 17.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
Bekleidung, Schuhe, Sport			
17.71	Bekleidung	aus 17.64.2	Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
17.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 17.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)		
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
17.61.0	Bücher		
17.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
17.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
17.65	Spielwaren und Bastelartikel		
17.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
17.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	aus 17.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
17.63	Ton- und Bildträger		
17.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
17.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 17.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)		
17.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		

Fortsetzung folgt

Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf

aus 47.76.1	Schnittblumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Möbel, Einrichtungsbedarf

aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, -Kork Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Sonstige Sortimente

47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

* WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

2. Pflanzlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Acer platanoides -	Spitzahorn
Fagus sylvatica -	Rotbuche
Fraxinus excelsior -	Esche
Tilia cordata -	Winterlinde
Quercus petraea -	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus sylvestris -	Holzapfel
Prunus avium -	Vogelkirsche
Prunus padus -	Traubenkirsche
Pyrus communis -	Holzbirne
Salix caprea -	Salweide
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Sorbus aria -	Mehlbeere

Für die Pflanzung im Westerwald geeignete Obstsorten:

Äpfel:

Apfel von Cronceles
Berlepsch
Boikenapfel
Boskoop
Cox Orange
Elstar
Geflammtter Kardinal
Geheimrat Oldenburg
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Rote Rheinische Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Nordhausen
Von Zuccalmaglio Renette
Winterrambour
Zabergäu Renette

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Dönissens gelbe "
Große schwarze "
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumen, Zwetschen und Mirabellen:

Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Emma Leppermann
Essinger Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetsche
Nancy Mirabelle

Wildobst:

Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Speierling
Vogelkirsche
Walnuß

Birnen:

Alexander Lukas
Amanlis Butterbirne
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Luise von Avanches
Köstliche von Charneux
Madame Verte
Pointeau
Wasserbirne

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus –	Hainbuche
Cornus sanguinea –	Hartriegel
Cornus mas –	Kornelkirsche
Corylus avellana –	Haselnuß
Crataegus monogyna –	Weißdorn
Euonymus europaea –	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare -	Liguster
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Prunus spinosa –	Schlehe
Rhamnus catharica -	Kreuzdorn
Rhamnus frangula -	Faulbaum
Rosa canina -	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia -	Bibernellrose
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa -	Traubenholunder
Salix caprea -	Salweide
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus –	Wasserschneeball

VII. Hinweise

1. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau RLP anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen RLP unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

2. Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

3. SGD Nord, Regionalstelle Wasser – und Abfallwirtschaft, Montabaur

3.1 Die SGD Nord weist daraufhin, dass sich im Plangebiet eine kartierte Altablagerung befindet – Parzellen 315/14, 202/1 und 2699/15 – GE/E – Gebiet -

Die benannten Grundstücke – mit Ausnahme des durch die Roßbergstraße überbauten Teilbereichs – wurden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Vor einer weiteren Bebauung des bzw. in der Nähe des Bereichs sollte daher mit der SGD Nord Kontakt aufgenommen und möglicherweise notwendige Untersuchungen abgestimmt werden.

3.2 Teile des Plangebietes liegen im Rückstaubereich des Au/Gelbaches. Dementsprechend wird dort 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 Gel/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.

Bebauungen im Gewässerrandbereich bzw. im Bereich eines Überschwemmungsgebietes bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Denkmalschutz

Der Planungsbereich wird von der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

Im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben ist Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich 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.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

VIII. DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, beim Sachgebiet 2.1 Planen und Bauen bereitgehalten.