

## **Anlage II - Textfestsetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Koblenzer Straße“ 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 5 Teilbereichen WA 1 – WA 5 festgesetzt.

##### **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 sowie Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 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 MI 1 – MI 5 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 m<sup>2</sup>, 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 oder Ferienwohnungen 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.

## **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 5** - 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** Allgemein gilt für die Ziffern 2.1.1 – 2.1.2, 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 5** - 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** 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 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Firsthöhe/Wohneinheiten - WA – Gebiet**

### **2.3.1 WA 1**

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 8 pro Einzelhaus bestimmt.

### **2.3.2 WA 2**

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.

### **2.3.3 WA 3**

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 2 pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte bestimmt.

### **2.3.4 WA 4**

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 8 pro Einzelhaus bestimmt.

### **2.3.5 WA 5**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 6 pro Einzelhaus und 3 pro Doppelhaushälfte bestimmt.

## **2.4 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Firsthöhe/Wohneinheiten – MI – Gebiet**

### **2.4.1 MI 1**

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 8 pro Einzelhaus bestimmt.

### **2.4.2 MI 2**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe auf maximal 13,00 m begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 8 pro Einzelhaus bestimmt.

### **2.4.3 MI 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.

## **2.5 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.

## **2.6 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.

## **2.7 Zulässige Ausnahmen von der festgelegten Firsthöhe**

**2.7.1** 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.

**2.7.2** 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 1, WA 2, WA 4, MI 1 – MI 3 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen.

**3.2** In den Teilbereichen WA 3 und WA 5 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

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

Ergänzend zu den Regelungen unter Ziffer 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 –**

**7.1** Die Mindestgröße von Grundstücken wird im gesamten Plangebiet auf 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

**7.2** 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 vorgenommen 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 grundsätzlich alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 – 45° zulässig.

**1.2** Im Bereich des WA 2 sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 – 45° zulässig.

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

**1.4** 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 -**

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.

#### **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**

Der Bebauungsplan „Auf dem oberen und unteren Wassergraben“ mit allen bisherigen Änderungen wird aufgehoben und in vollem Umfang durch den neuen Bebauungsplan „Nördlich der Koblenzer Straße“ 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                                             |
| Vahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)         |                                                                                                                       |                                                                 |                                                         |
| 17.11.1                                                       | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren                                                                                  | 45.32.0                                                         | Ausnahme: Getränkemarkte                                |
| 17.11.2                                                       | Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren |                                                                 |                                                         |
| 17.73                                                         | Apotheken                                                                                                             |                                                                 |                                                         |
| aus 47.75                                                     | Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)                                                 |                                                                 |                                                         |
| aus 47.78.9                                                   | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel                                                                                       |                                                                 |                                                         |
|                                                               |                                                                                                                       | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze |                                                         |
| Bekleidung, Schuhe, Sport                                     |                                                                                                                       |                                                                 |                                                         |
| 17.71                                                         | Bekleidung                                                                                                            | aus 47.64.2                                                     | Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel |
| 17.72                                                         | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck                                                                                    |                                                                 |                                                         |
| aus 47.64.2                                                   | 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 47.54                                                       | elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)            |
| 17.63                                                         | Ton- und Bildträger                                                                                                   |                                                                 |                                                         |
| 17.41                                                         | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software                                                               |                                                                 |                                                         |
| 17.42                                                         | Telekommunikationsgeräte                                                                                              |                                                                 |                                                         |
| aus 47.54                                                     | 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, Kucheneinrichtungen, 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. 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 [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-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](mailto: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.