



Ortsgemeinde Görgeshausen
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

BEBAUUNGSPLAN
„Im Weidenfeld II“

Textfestsetzungen
(Planurkunde Blatt B1-B6)

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß §§ 10 BauGB und 24 GemO

Mai 2019

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Reines Wohngebiet**" [WR und WR1] nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

1. *Wohngebäude,*
2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen werden ausnahmsweise zugelassen, während kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer **maximalen Grundflächenzahl [GRZ]**, einer **maximalen Geschossflächenzahl [GFZ]** und einer **maximalen Firsthöhe [FH]** sowie der Anzahl der **Vollgeschosse als Höchstgrenze** wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GRZ	Maximale GFZ	Anzahl Vollgeschosse	maximale FH
WR	0,3	0,6	II	9,0 m
WR1	0,4	0,8	II	9,0 m

Als unterer Bezugspunkt der FH gilt für alle Dachformen der Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die FH ist der Schnittpunkt des Gebäudes mit der oberen Dachbegrenzungslinie.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3 und 5) BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. Dabei sind die unter Ziffer 5 (Garagen und Nebenanlagen) genannten Regelungen zu beachten.

5. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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

- Vollständig offene Carports (überdachte Stellplätze) können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

- Nebenanlagen bis zu 50 m³ umbauten Raums sind auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze statthaft.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich **WR** sind **pro Gebäude max. zwei Wohnungen [2 Wo]** zulässig.

Im Teilbereich **WR 1** sind **pro Gebäude max. vier Wohnungen [4 Wo]** zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Ortsgemeinde Görgeshausen nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 88 Nr. 1 LBauO)

Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 und 45° zulässig.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachneigung und Dachform frei wählbar.

Die Gesamtbreite der Gauben darf maximal die Hälfte der Länge der Gebäudeseite, auf der die Gauben angebracht sind, betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachgauben dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

2. EINFRIEDUNGEN

2.1 Straßenseitige Einfriedungen

- Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- Auf den ersten 5 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen sind blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

- Durchsichtige Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße und in einer Tiefe von 5 m entlang der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen bzw. an Stellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

2.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen

Blickdichte Einfriedungen, auch Hecken, sind an den nicht straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.3 Einfriedungen auf Stützmauern (vgl. 2.4) an den übrigen Grundstücksgrenzen

- Blickdichte Einfriedungen auf Stützmauern sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe (Stützmauer und Einfriedung) von 2 m zulässig.

- Licht-, luft- und sonnendurchlässige Einfriedungen, auch Hecken, auf Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.4 Stützmauern

Stützmauern zum Abfangen von Höhen- oder Geländeunterschieden sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen oder eine Böschung angelegt werden.

2.5 Bezugspunkt

Die Höhe der Einfriedungen, Stützmauern bzw. der Stützmauern mit aufgesetzten Einfriedungen wird jeweils gemessen vom natürlichen Gelände an der Stützmauer/Einfriedung bzw. der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2.6 Nachbarrecht

Die unter Ziffer 2.1 - 2.4 getroffenen Regelungen entbinden nicht von den Verpflichtungen zur Einhaltung der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung (Grenzabstände für Pflanzen, §§ 44ff.).

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN V1 und V 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz), also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar auszuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

2. Vermeidungsmaßnahme V 2 (CEF-Maßnahme)

Zur Vermeidung des Schädigungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden in der Vegetationsperiode vor Beseitigung der Baumbestände in umliegenden geeigneten Gehölzbeständen der Dorfrandzone und angrenzenden Feldflur 4 Spaltenkästen für Fledermäuse und 4 Höhlenkästen für Singvogelarten aufgehängt und dauerhaft funktionsfähig unterhalten.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZUM BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. NUTZUNG NIEDERSCHLAGSWASSER (Vermeidungsmaßnahme, Empfehlung)

Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Bewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

4. ABGRABUNGEN VON BÖSCHUNGSFLÄCHEN (Ergänzend zu I. Ziffer 7)

Jegliche Abgrabung im Bereich der im Bebauungsplan und in der Dienstbarkeit festgesetzten - natürlich vorhandenen oder künstlich angelegten - Böschungsflächen bedarf der **vorherigen schriftlichen** Zustimmung der Ortsgemeinde Görghausen. Die Genehmigung ist – vor dem Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur schriftlich zu beantragen, dabei sind – soweit erforderlich – auch geeignete statische Nachweise vorzulegen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

5. RADONVORKOMMEN

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 17.05.2017 liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial 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 Urangehalt des geologischen Untergrundes, die Ausbreitung von der Durchlässigkeit des Untergrundes ab, so dass kleinräumig erhebliche Schwankungen möglich sind.

Von der Ortsgemeinde Görghausen wurde daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachbüro mit der Erstellung eines Gutachtens und der Ermittlung der Radonbelastung in der Bodenluft beauftragt. Im Bericht vom 02.01.2018 kam der Gutachter zum Ergebnis, dass das Plangebiet maximal der Radonvorsorgegebietsklasse II zuzuordnen ist:

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen werden für das Baugebiet Radonpräventionsmassnahmen gemäß der **Radonvorsorge-gebietsklasse II (RVK II) empfohlen.**

5.1 Empfehlung - Präventivmassnahmen in einem **Radonvorsorgegebiet RVK II** umfassen:

5.1.1 Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: = 20 cm).

Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

5.1.2 Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.

5.1.3 Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen

kleinen Durchmesser besitzen, können sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.

5.1.4 Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

5.1.5 Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluß an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

5.1.6. Ggf. eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

5.2 Radonpräventionsmassnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I) sind nur dann zu empfehlen und ausreichend, wenn deren Eignung durch bauplatzspezifische Radonuntersuchungen nachgewiesen werden konnte.

Empfehlung - Präventivmassnahmen in einem **Radonvorsorgegebiet RVK I** umfassen:

5.2.1 Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: = 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

5.2.2 Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.

5.2.3 Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdulagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.

5.2.4 Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Dieses Gutachten beruht auf punktuellen Messungen. Sollten durch bauvorbereitende Aushubarbeiten andere als hier beschriebene Bodenverhältnisse angetroffen werden, wird dringend empfohlen den Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der hier vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen.

Solange Gründungspläne nicht vorliegen, ist obiger Massnahmenkatalog als allgemeine Empfehlung zu betrachten. Welche Radonpräventionsmassnahmen davon am konkreten Bauprojekt umgesetzt werden sollten, bzw. durch welche anderen

5.3 Nähere Informationen zum Thema sowie über Art, Umfang und Methode der Messung geben:

Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Mainz (radon@luwg.rlp.de) oder das Landesamt für Geologie und Bergbau/Mainz (office@lgb-rlp.de).

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

6. Brandschutz

Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

V. Aufhebung von Bebauungsplänen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidenfeld I“ für die Grundstücke Flur 10, Parzellen 12/1 (tlw.), 13, 25/1, 26/1, 27 und 28 werden aufgehoben und in vollem Umfang durch die Regelungen des neuen Bebauungsplanes „Weidenfeld II“ ersetzt.