



Stadt Montabaur

Bebauungsplan „Quartier Süd“, 1. Änderung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
RECHTSGRUNDLAGEN**

**SATZUNG GEM. § 10 BAUGB
TEIL 2/5**

STAND: 28.08.2017

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet MI 2 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur

1. der Versorgung des Gebiets dienende Läden und
 2. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- allgemein zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Getränkemärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.2 In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6 MI 7, MI 8, MI 9, MI 10 und MI 11 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Getränkemärkte nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.3 In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6 MI 7, MI 8, MI 9, MI 10 und MI 11 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.4 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 11 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2.5 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 11 sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.6 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 11 sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Getränkemärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.3.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.3.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Sondergebiet SO „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet SO „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen.

1.4.2 Zulässig sind:

1. Ein Einkaufszentrum mit den nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetrieben und der jeweils festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche:
 - a. Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m², davon bis zu 1.100 m² für Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 200 m² für Randsortimente.
 - b. Ein Getränkemarkt, der Getränke überwiegend in Kisten abgibt, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m².
 - c. Eine Bäckerei-Verkaufsstelle (Back-Shop) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m².
 - d. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit sie den Einzelhandelsbetrieben in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.
2. Zugehörige Büro- und Verwaltungsräume.
3. Zugehörige Lagerräume und -flächen.
4. Zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen.
5. Zugehörige Nebenanlagen.

1.5 Sortimentsliste²

Zentrenrelevant sind (<u>abschließende</u> Aufzählung):	Nicht zentrenrelevant sind (beispielhafte Aufzählung):
Arzneimittel Bastel-, Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken	Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschlüge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten

² Stadt Montabaur: Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur – Sortimentsliste der Stadt Montabaur; 15.12.2008.

Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Hausrat, Küchenkleingeräte Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel* Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitärwaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräten Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen und Zeitschriften Zooartikel	Büromaschinen (ohne Computer) Elektrogroßgeräte Erde, Torf Fahrräder Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde / Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen Küchen (inkl. Einbaugeräten) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden, Markisen Werkzeuge Zäune
Fußnoten 1. Die Aufzählung der zentrenrelevanten Sortimente ist <u>abschließend</u> . 2. Die Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist <u>beispielhaft</u> . 3. Fußnote zum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel Getränkemarkte, die Getränke überwiegend in Kisten abgeben, werden ausnahmsweise als nicht zentrenrelevant angesehen. Diese Ausnahmeregelung wird damit begründet, dass Getränke in der Regel in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden, so dass der Betrieb eines Getränkemarktes mit einer Reihe störender Faktoren – An- und Ablieferverkehr mit LKW, Be- und Entladen im Kundenverkehr, hoher Flächen- und Parkplatzbedarf usw. – verbunden ist und damit bei der Ansiedelung in den zentralen Versorgungsbereichen immissionsrechtliche Probleme nicht ausgeschlossen werden können. Trotz der Tatsache, dass	

damit nur eine Artikelgruppe und kein Sortiment bewertet wird, wird diese Ausnahme – auch im Hinblick auf die bisherige und ortsübliche Handhabung, Getränkemarkte nahezu ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln – zugelassen.

1.6 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.6.1 In den Gewerbegebietsteilflächen GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Gewerbegebiet	L_{EK} Nacht dB
GE 1	43
GE 2.1	45
GE 2.2	40

Bezogen auf die unterschiedlich betroffenen Gebiete werden gemäß Anhang A 2 der DIN 45691 eine richtungsbezogene Kontingentierung festgelegt.

Für die in Abbildung 1 dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E und F erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK_{k} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	0
B	2
C	0
D	4
E	20
F	1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: Rechtswert: 32416042, Hochwert: 5586691 (Koordinatensystem UTM WGS84)

- Richtungssektor A (24°/64°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor B (64°/97°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor C (97°/ 146°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor D (146°/ 209°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor E (209°/ 288°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor F (288°/ 24°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn

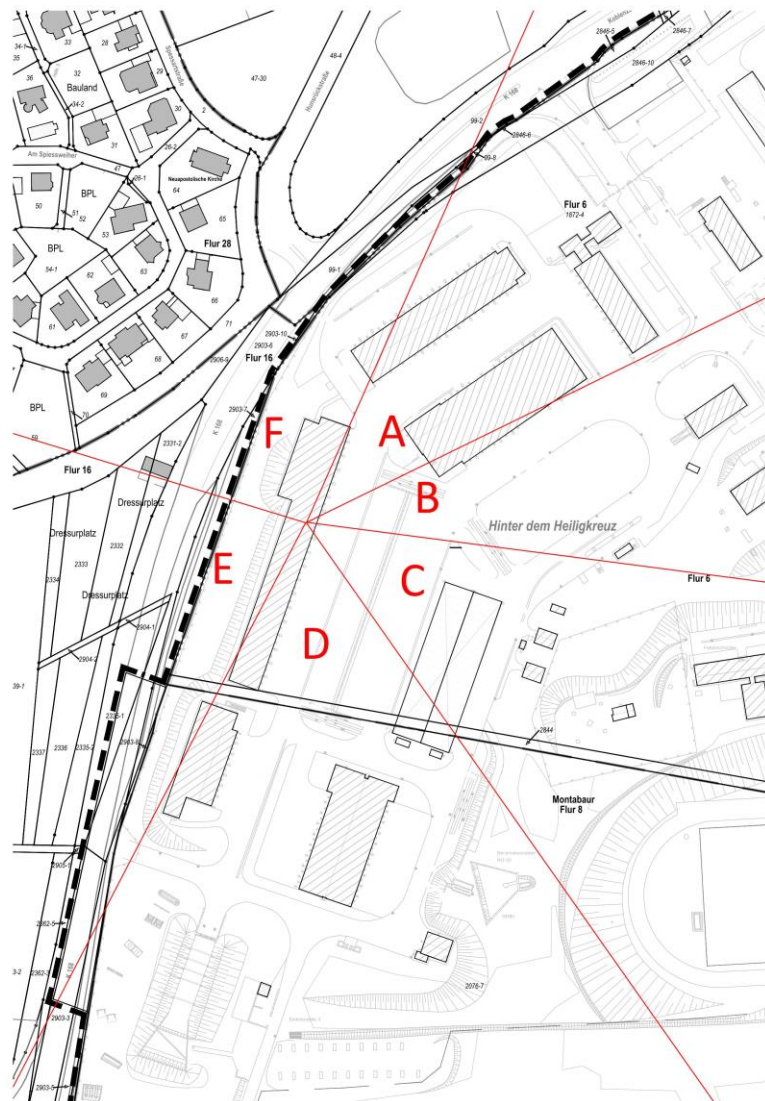


Abbildung 1: Lage der Richtungssektoren (ohne Maßstab)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf Teilflächen innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingenten, des Baugrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Baugrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen

Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (Immissionskontingent + Zusatzkontingent) des Baugrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Geräuschkontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 In den nachfolgend bezeichneten Baugebieten darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu den nachfolgend festgesetzten Obergrenzen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

1. Sondergebiet SO „Nahversorgung“:	0,9.
2. Gewerbegebiet GE 1.2	0,85.
3. Gewerbegebiet GE 1.3, GE 2.1 und GE 2.2:	1,0.
4. Mischgebiet MI 5:	1,0.
5. Allgemeine Wohngebiete WA 8, WA 9, WA 11 und WA 12:	0,6.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über NN oder über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.2.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Abbildung 2).

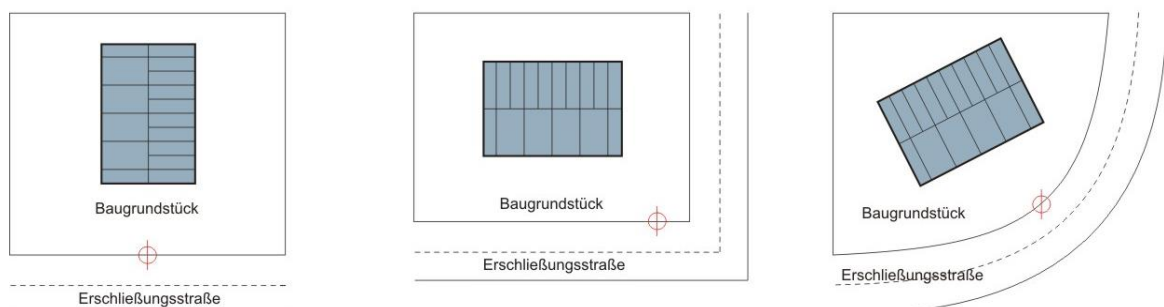


Abbildung 2: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender unterer Bezugspunkt in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Gebäudefassade zur Planstraße K mit dem vorhandenen Gelände in der Mitte der Gebäudefassade. Bei mehreren straßenseitigen Gebäudefassaden ist die längere Gebäudefassade maßgebend.

2.2.3. Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Bei Pultdächern darf die obere Trauflinie die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Traufhöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 1 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist der maßgebende obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe die Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses, wenn die straßenseitige und die seitlichen Außenwände des Staffelgeschosses an allen Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurücktreten; dabei bleiben unberücksichtigt die Außenwände von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen.

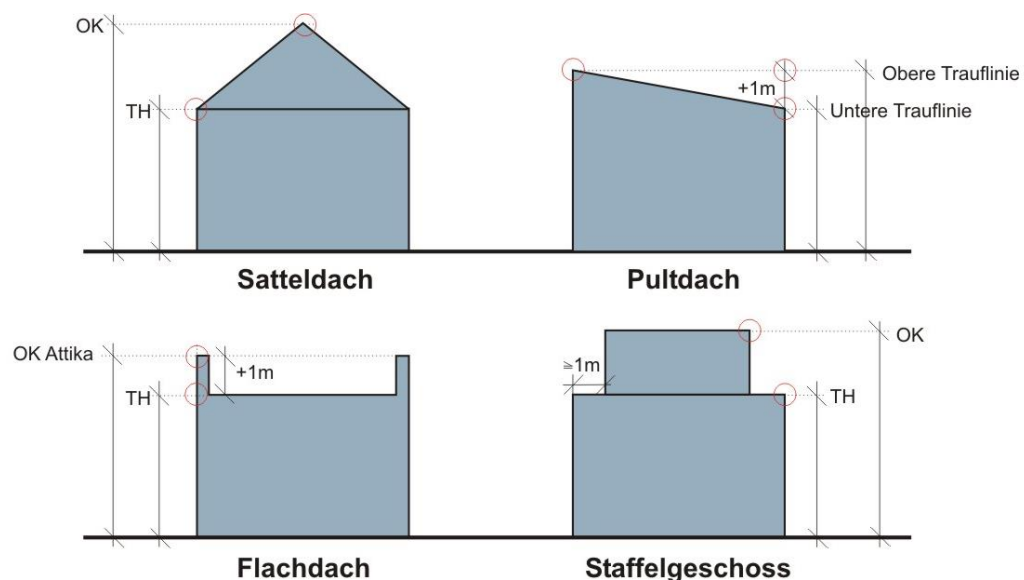


Abbildung 3: Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte

2.2.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,5 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15°. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2.6 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,3 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.1.7 Im Sondergebiet SO „Nahversorgung“ und im Mischgebiet MI 2 ist abweichend von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen eine selbstständige Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 286,5 m ü. NN zulässig.

2.2.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.2 und WA 6.2 ist bei Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 15° eine Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 8,0 m zulässig. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ab 15° Dachneigung ist eine Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 9,0 m zulässig.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise „a 1“ gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

3.2 Als abweichende Bauweise „a 2“ gilt die offene Bauweise, wobei Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.3 Als abweichende Bauweise „a 3“ gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von bis zu 60 m zulässig sind.

3.4 In der abweichenden Bauweise „a 4“ dürfen Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand an der seitlichen nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Zur seitlichen südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Wenn an die Grundstücksgrenze herangebaut wird, ist die Abschlusswand als Brandwand ohne Öffnungen herzustellen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Im Sondergebiet SO „Nahversorgung“ und im Mischgebiet MI 2 ist je eine selbstständige Werbeanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB – mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für die festgesetzten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 12 und in den Mischgebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB – mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter – in einem Streifen von 3 m entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für die festgesetzten Flächen zulässig. Allseitig offene Carports können auch im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zugelassen

werden. Die straßenseitigen Stützpfeiler müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 12 und in den Mischgebieten sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig. Allseitig offene Carports können auch im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zugelassen werden. Die straßenseitigen Stützpfeiler müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.3 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen – mit Ausnahme allseitig offener Carports – einen Abstand von mind. 5 m zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die straßenseitigen Stützpfeiler von allseitig offenen Carports müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und WA 10 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GL1" bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Gehrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke im Mischgebiet MI 6.
2. Ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

7.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GL2" bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

7.3 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 1" bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke in den Mischgebieten MI 5 und MI 6.
2. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

7.4 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 2" bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke im Mischgebiet MI 9.
2. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung.

7.5 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 3" bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

1. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
2. Ein Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Herstellung eines gestuften Waldrandes – Maßnahmenfläche „M 1“

Auf der Maßnahmenfläche „M 1“ ist der vorhandene Hochwald in einen gestuften Waldrand umzuwandeln und dauerhaft zu entwickeln. Der Waldrand wird folgendermaßen aufgebaut:

- Entnahme von Bäumen 1. Ordnung.
- Anlage eines Saumes aus Kräutern und Gräsern von rd. 3-5 m Breite, dieser entsteht durch Sukzession ohne Einsaat oder Bepflanzung. Der Saum ist gehölzfrei zu halten und max. einmal jährlich bzw. mind. alle drei Jahre einmal zu mähen.
- Anlage eines Mantels aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Mindestqualität: dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 cm in einem Meter Höhe gemessen), z.B. gemäß Pflanzliste B.

8.2 Neuanlage gestufter Waldrand – Maßnahmenfläche „M 2“

Auf der Maßnahmenfläche „M 2“ ist ein gestufter Waldrand entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 herzustellen. Die vorhandenen Eichen sind zu erhalten.

8.3 Maßnahmen zum Waldumbau – Maßnahmenfläche „M 3“

Auf der Maßnahmenfläche „M 3“ ist der vorhandene Fichtenwald in einen standortgerechten Laubwald umzuwandeln. Die vorhandenen Fichtenbestände werden abschnittsweise entnommen. Es werden Laubbäume der Arten Steileiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche, in feuchten Bereichen Schwarzerle und Esche gepflanzt. Aufkommende Nadelgehölze sind zu entfernen.

Mit der Maßnahme ist innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

8.4 Maßnahmen zum Waldumbau – Maßnahmenfläche „M 4“

Auf der Maßnahmenfläche „M 4“ wird der vorhandene Mischwald in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt. Hierzu werden die vorhandenen Fichten einzeln entnommen. Die verbleibenden Freiflächen bleiben der Sukzession überlassen. Aufkommende Nadelgehölze sind zu entfernen.

Mit der Maßnahme ist innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

8.5 Maßnahmen zum Verzicht auf die forstliche Nutzung „M 5“

Auf den Maßnahmenflächen „M 5“ ist auf die forstliche Bewirtschaftung zu verzichten.

8.6 Maßnahme zum Erhalt des Grünlandes als Orchideenstandort „M 6“

Auf der Maßnahmenfläche „M 6“ ist das vorhandene Grünland zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Für den langfristigen Erhalt des Lebensraumes ist die einmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes nach der Orchideenblüte im Juli bis August durchzuführen.

8.7 Zur Beleuchtung von Straßen und Wegen sind ausschließlich „insektenfreundliche“ Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum zu verwenden.

8.8 Gestaltung des Lärmschutzwalles als Trockenbiotop (Artenschutzmaßnahme „AS 1“)

Der Lärmschutzwall westlich des allgemeinen Wohngebietes WA 11 ist als Lebensraum für Insekten und Reptilien als Trockenbiotop mit Saumstrukturen zu entwickeln.

Der Wall wird nach Herrichtung der erforderlichen Kubatur mit nährstoffarmem Boden (unter Beimischung von Sand) in einer Stärke von rd. 0,20 m angedeckt. Die Einsaat der Böschungflächen des Lärmschutzwalls erfolgt mit einer Regelsaatgutmischung für Halbtrockenrasen RSM 8.1 Variante 3.

Für den langfristigen Erhalt des Lebensraumes ist eine regelmäßige Mahd im Frühjahr mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

8.9 Vermehrungshabitat der Zwergfledermaus („AS 2-1“)

Das vorhandene Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus an Gebäude Nr. 17 ist zu erhalten. Die Bauarbeiten an der Fassade sind außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) durchzuführen. Sofern ein Erhalt des Wochenstubenquartiers durch Veränderungen am Gebäude (z.B. Umbaumaßnahmen) nicht möglich ist, ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Fassadenbereich neu herzustellen.

8.10 Vermehrungshabitat des Mauerseglers („AS 2-2“)

Der vorhandene Brutplatz des Mauerseglers ist an Gebäude Nr. 36 zu erhalten. Die Bauarbeiten an der Fassade sind außerhalb der Brutzeiten (April bis Juli) durchzuführen. Sofern ein Erhalt der Niststätte durch Veränderungen am Gebäude (z.B. Umbaumaßnahmen) nicht möglich ist, ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Fassadenbereich neu herzustellen.

8.11 Ehemaliger Brutplatz der Schleiereule („AS 2-3“)

Der vorhandene Brutplatz und die vorhandenen Euleneinfluglöcher an Gebäude 57/58 sind zu erhalten.

8.12 Nisthilfe für den Turmfalken („AS 2-4“)

Die vorhandene Nisthilfe für den Turmfalken an Gebäude 57 ist zu erhalten.

8.13 Einrichtung vorhandener Schutzräume als Fledermausquartiere (Artenschutzmaßnahme „AS 3“)

Der vorhandene Schutzraum des Gebäudes Nr. 17 ist als Fledermausquartiere einzurichten. Hierzu sind Räumlichkeiten durch teilweise Abtrennung umzugestalten, Hohlblocksteine im Deckenbereich anzubringen und die Außenzugänge durch fledermaustaugliche Eisengitter zu vergittern.

Am Gebäude 55 sind an der Ost- und Westseite des Gebäudes jeweils 3 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Die Kästen müssen in einer Höhe von mind. 3,0 m angebracht werden.

8.14 Einrichtung von Dachböden als Fledermausquartiere (Artenschutzmaßnahme „AS 4“)

Am Gebäude Nr. 57 / 58 wird ein Dachbodenteil als Fledermausquartier abgetrennt. Es sind ausreichende Hangmöglichkeiten in Form von unbehandelten Balken im Giebelbereich anzulegen. An den Stirnseiten sind durch Brettverschalung mit dahinter liegenden Hohlräumen Spaltenquartiere anzulegen.

8.15 Anlage von Spaltenquartieren für Fledermäuse durch Brettverschalungen (Artenschutzmaßnahme „AS 5“)

An den Gebäuden 16 und 17 (Planeintrag „AS 5“) sind auf der nordöstlichen Fassadenseite durch Brettverschalungen, mit dahinter liegenden Hohlräumen, Spaltenquartiere für Fledermäuse anzulegen.

8.16 Anlage eines Kleingewässers als Amphibienlaichbiotop (AS 6“)

Innerhalb der östlichen Maßnahmenfläche „M 2“ (Planeintrag AS 6) ist im Bereich der Waldflächen an einem halbschattigen Standort ein Feuchtbiotop als Laichplatz für Amphibien anzulegen. Das Feuchtbiotop ist mit einer Mindestgröße von 10 x 5 m und einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante anzulegen.

Das Feuchtbiotop ist mit Ton abzudichten und im Randbereich mit einzelnen Röhrichtpflanzen anzupflanzen.

8.17 Anbringung von Nistkästen für Höhlenbrüter („AS 7“)

Im Plangebiet sind insgesamt 10 im Handel erhältliche Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen. Diese sind im Bereich der mit „AS 7 im Plan gekennzeichneten Stellen in Südexposition entweder unter dem Dachgiebel von Gebäuden oder an Bäumen, jedoch mindestens in 2,00 m Höhe anzubringen. Die Nistkästen sind einmal im Jahr vor dem Winter (September bis November) von Nistmaterial und Kot zu säubern.

8.18 Anbringen von Schwalbenbrettern („AS 8“)

Als Nisthilfe für die Rauchschnalbe sind an der Nordseite des Gebäudes 21 (Planeintrag AS 8) Schwalbenbretter anzubringen. Da die Rauchschnalbe ein nach oben geöffnetes Nest baut, ist ein Brett der Größe 12 x 12 cm anzubringen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen ist unterhalb des Brettes ein weiteres Kotbrett anzubringen.

8.19 Errichtung von Steinriegeln als Lebensraum für Reptilien („AS 9“)

Innerhalb der privaten Grünfläche „pG1“ sind im Bereich des Planeintrags „AS 9“ zwei Steinriegel aus ortsüblichem Naturstein (z.B. Grauwacke) folgendermaßen anzulegen:

Die einzelnen Steinriegel sind in nierenförmiger Aufschüttung mit einer Grundfläche von mind. 15 m² in einer Ausdehnung mit mind. 5 m Länge, mind. 2 m Breite und 2 m Höhe anzulegen und um 1 m ins Erdreich einzubauen. Auf der Steinschüttung ist kleinräumig ein nährstoffarmes Substrat aufzubringen. Die Steinriegel sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser jederzeit abfließen kann und die Steinriegel nicht vollständig beschattet werden. In einem Abstand von 2-3 Jahren ist die aufkommende Spontanvegetation zu entfernen.

8.20 Begrünung von Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsrasen für Halbschatten RSM 7.4.1 einzusäen.

9 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

9.1 Private Grünflächen „pG 1“ bis „pG 5“

Auf den privaten Grünflächen „pG 1“ bis „pG 5“ sind die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten.

9.2 Private Grünfläche „pG 6“

Die Böschungflächen des Lärmschutzwalls innerhalb der privaten Grünfläche „pG 6“ westlich und südlich des allgemeinen Wohngebietes WA 11 sind gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 8.8 herzustellen und zu pflegen.

Die Böschungflächen des Lärmschutzwalls innerhalb der privaten Grünfläche pG 6 westlich des allgemeinen Wohngebietes WA 10 sind zu mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, z.B. gemäß Pflanzliste A, zu bepflanzen. Auf den restlichen Flächen der privaten Grünfläche ist je angefangene 100 m² mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Mindestqualität: dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 cm in einem Meter Höhe gemessen), z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.3 Flächen für die Erhaltung „P 1“

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P 1“ ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

9.4 Flächen für das Anpflanzen „P 2“

Die mit „P 2“ gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Die Anlage von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen – mit Ausnahme von Einfriedungen – innerhalb der Flächen ist nicht zulässig.

9.5 Flächen für das Anpflanzen „P 3“

In den mit „P 3“ gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende und geschlossene Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist je angefangene 2 m² mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Strauch (Mindestqualität: Höhe 80 cm, 2 mal verpflanzt), z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.6 Flächen für das Anpflanzen „P 4“

Innerhalb der mit „P 4“ gekennzeichneten Flächen sind die Böschungflächen des Lärmschutzwalls gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 8.8 herzustellen und zu pflegen.

9.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Mischgebiet MI 9 und MI 10 festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

9.8 Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist bei ebenerdigen Stellplätzen, die in fortlaufender Reihe angeordnet sind, nach jedem achten Stellplatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Mindestqualität: dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 cm in einem Meter Höhe gemessen), z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 cbm Volumen zu erfolgen.

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

9.9 Begrünung der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 cm in einem Meter Höhe gemessen), z.B. gemäß Pflanzliste A, zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze sowie aufgrund von anderen Festsetzungen zu pflanzende Gehölze können angerechnet werden.

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

9.10 Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 9.2 und Nr. 9.4 bis Nr. 9.9 zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „S 1“ ist ein Lärmschutzwall mit der in der Planzeichnung angegebenen Oberkante über NN zu errichten.

10.2 Im Mischgebiet MI 6 ist die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe über der Oberkante des im Sondergebiet SO „Nahversorgung“ hergestellten Parkplatzes zu errichten.

10.3 Im Mischgebiet MI 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 und WA 10 sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die gemäß Abbildung 1 folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich [LPB]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer und Kinderzimmer), und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare geeignete Maßnahmen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Anforderungen erforderlich sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6.2 und WA 10 kann an den von der B 49 abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis auf die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

11 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 11.1 Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist eine Geländemodellierung mit einer Höhe von mindestens 2,0 m bis zu 4,0 m über der Geländehöhe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 zu errichten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

12.1 Dachform / Dachneigung

12.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° zulässig.

12.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 11 und den Mischgebieten MI 1 bis MI 11 sind Flach-, flachgeneigte und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.

12.1.3 Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

12.2 Dachaufbauten

12.2.1 Mehrere Gauben einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.

12.2.2 Solaranlagen und Dachaufbauten – mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (z.B. Schornsteine, Antennen etc.) – dürfen bei geneigten Dächern die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.

12.2.3 Dachaufbauten – mit Ausnahme von Schornsteinen, Abluft- und Abgasrohren sowie Aufzugsanlagen – müssen gegenüber den Außenwänden um mindestens 1 m zurücktreten.

12.3 Dachdeckung in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

12.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Dachdeckungen in den Farbtönen anthrazit oder dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

12.3.2 Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech sind nicht zulässig.

12.3.3 Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

12.3.4 Gründächer sind zulässig.

12.4 Dachüberstand

12.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sind Dachüberstände (Dachvorsprünge) von bis zu 0,5 m zulässig. Hiervon abweichend sind

auf den Traufseiten auf einer Breite von jeweils bis zu 35 % der Trauflänge Dachüberstände von bis zu 3,5 m zulässig.

13 Einfriedungen

- 13.1 Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen angrenzend an die Koblenzer Straße sowie die K 168.
- 13.2 In den allgemeinen Wohngebieten können abweichend von Nr. 13.1 ausnahmsweise Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m auf bis zu 60 % der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- 13.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

14 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

- 14.1 In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen, intensiv begrünte Einfriedungen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.

15 Werbeanlagen in den Mischgebieten, in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet „Nahversorgung“

15.1 Verbot sonstiger Fremdwerbung

- 15.1.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Weitere kommerzielle Fremdwerbung ist nicht zulässig.

15.2 Nicht zulässige Werbeanlagen

- 15.2.1 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig.
- 15.2.1 Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden. Durch die Beleuchtung der Anlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der K 168 nicht geblendet oder abgelenkt werden.

15.3 Außenwerbung

15.3.1 Größe und Anzahl von Außenwerbeanlagen

Für bauliche Anlagen, die vollständig von einem Unternehmen genutzt werden, wird maximal eine Werbeanlage pro Gebäudeseite, insgesamt jedoch höchstens vier Werbeanlagen an den Gebäudefassaden, und eine freistehende Werbeanlage zugelassen:

1. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen – egal, ob an den Fassaden oder freistehend errichtet – wird auf höchstens 10 m² pro Anlage (Schild o.ä.) beschränkt.

2. Die Fassadenwerbung darf nicht über die Gebäudehöhe hinausragen.
3. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die maximal im jeweiligen Baugebiet zulässige Gebäudehöhe beschränkt.
4. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
5. Pro Baugrundstück in den Mischgebieten und Gewerbegebieten kann ein Werbepylon mit einer Grundfläche von bis zu 1,0 m x 1,0 m und einer Höhe von bis zu 4,0 m in der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu den Planstraßen A, B, D, K und J zugelassen werden, wobei der Standort so zu wählen ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch eingeschränkte Sichtmöglichkeiten nicht behindert wird.

15.3.2 Errichtung von Sammelwerbeanlagen

Bauliche Anlagen, z.B. Büro- oder sonstige Gebäude, Lagerplätze usw., die von mehreren Unternehmen, d.h. zwei oder mehr, genutzt werden, dürfen außerhalb der Gebäude nur über Sammelwerbeanlagen auf den Standort der jeweiligen Firma aufmerksam machen.

Die Größe der Werbeanlagen inklusive Rahmen usw. wird auf 1,50 m Breite x 2,50 m Höhe und die Anzahl pro Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

15.3.3 Fahnenwerbung

An den Haupteingängen der Gebäude ist eine Werbung mit maximal zwei Fahnen zulässig. Die Anzahl der Fahnenstandorte wird dabei auf höchstens drei pro Gebäude und die Höhe dieser baulichen Anlagen auf höchstens 5 m beschränkt.

15.4 Innenwerbung

15.4.1 Schaufensterwerbung

Im Erdgeschoss der Gebäude ist eine uneingeschränkte Werbung hinter oder an den Schaufenstern / Fenstern zulässig.

15.4.2 Fensterwerbung

In den Obergeschossen dürfen maximal 20 % der Fensterflächen mit Werbung beklebt werden.

15.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den unter Ziffern 0 und 0 genannten Vorgaben können vom Bauausschuss zugelassen werden, wenn für einzelne oder mehrere Gebäude aufeinander abgestimmte Konzepte für eine angepasste und sich einfügende Innen- bzw. Außenwerbung vorgelegt werden.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden oder Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Im Fall von artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen ist die untere Naturschutzbehörde (uNB) mit einzubeziehen.

Sofern die Arbeiten an den Bestandsgebäuden die Sicherung oder die Einrichtung von Fledermausquartieren betreffen (Maßnahmen AS 2, AS 3, AS 4 und AS 5), sollte der Arbeitskreis Fledermausschutz einbezogen werden.

Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Ruhezeiten, ökologische Baubegleitung

Zum Schutz von Brutvögeln sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Rodungen sind daher zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Die Fällarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Potentielle Quartierbäume für Fledermäuse sind durch einen Biologen auf Besatz zu überprüfen und ggf. von der Fällung auszunehmen.

Sollten größere dauerhaft genutzte Höhlenquartiere von Fledermäusen vorhanden sein, sind die Bäume zusätzlich zu den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbeständen (P 1) zu erhalten.

Zum Schutz der Haselmaus während der Winterruhe werden potenziell geeignete Winterquartiere abgegrenzt. Die entsprechenden Gehölzflächen sind in der Anlage A-1 des Fachbeitrages Artenschutz dargestellt. Sofern die Gehölze in diesen Flächen nicht erhalten werden können, sind Rodungen vor der Winterruhe zwischen dem 01.10. und dem 15.11. durchzuführen.

Arbeiten an Bestandsgebäuden

Bei Maßnahmen an Bestandsgebäuden, wie Komplettabbruch, Arbeiten an Außenverkleidungen und Arbeiten am Dach, die mögliche Lebensstätten betreffen können, ist vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung eine Prüfung auf Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durchzuführen. Bei konkreten Hinweisen auf Lebensstätten dürfen die Bauarbeiten nur in Zeiten durchgeführt werden, in denen die Lebensstätten aktuell nicht mehr besetzt sind. Sollten die Arbeiten unaufschiebbar während der Besiedlung der Lebensstätten ausgeführt werden müssen, so ist hierfür eine Befreiung bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Vorgaben gelten nicht für die Gebäude 17, 24, 36 und 57/58, bei denen Fledermauswochenstuben und (ehemalige) Brutstätten von Vögeln nachgewiesen wurden.

Umbauarbeiten an Gebäude 24 (Brutversuch Rauchschnalbe) sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sofern innerhalb der Brut-/ Fortpflanzungs- und Ruhezeiten Arbeiten durchgeführt werden

sollen, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Brut zu prüfen. Bei Nachweis einer Brut sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutzeit einzustellen.

An den Gebäuden 17, 36, 55 und 57/58 sind die Bauzeiten und die Vorgaben der Maßnahme „AS 2-1“ bis „AS 2-4“ zu beachten.

Sicherung des Orchideenstandortes durch ökologische Baubegleitung

Im südlichen Randbereich des Wohngebietes WA 10 (Planeintrag „H“) wurde ein Exemplar der Orchideenart *Dactylorhiza maculata* (Geflecktes Knabenkraut) gefunden. Der Standort liegt im Grenzbereich des geplanten Waldrandes und des allgemeinen Wohngebietes. Auch der geplante Waldrand ist als geeigneter Standort für diese Art anzusehen. Daher ist der Standort durch eine ökologische Baubegleitung bei der Anlage des Waldrandes zu sichern.

2 Waldabstand / Baumfallgrenze

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 sowie des allgemeinen Wohngebietes WA 6.2 können zukünftige hochbauliche Anlagen innerhalb der Baumfallgrenze liegen. Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Grundstücksveräußerung ist daher eine Vereinbarung auf Haftungsansprüche bei Schäden durch umstürzende Bäume gegenüber dem Waldeigentümer zu treffen und eine Eintragung dessen als Grunddienstbarkeit vorzunehmen.

3 Altlasten / Altablagerung

Das gesamte Plangebiet war vormals militärisch genutzt.

Im Plangebiet wurden mehrere Bereiche mit Verdachtspotenzial für mögliche Bodenverunreinigungen festgestellt. Näher Informationen können dem Liegenschaftsbericht des Büros Kocks Consult GmbH vom Dezember 2002 und dem Vermerk zur Sitzung der KoAG bei der SGD-Nord am 29.1.2003 entnommen werden.

Im Zuge der Rückbauarbeiten bzw. der Gebäudesanierung werden alle Verdachtsflächen überprüft. Evtl. festgestellte Bodenverunreinigungen werden fachgerecht und vollständig beseitigt.

Wegen der militärischen Vornutzung der Liegenschaft kann das Vorhandensein weiterer, bisher nicht bekannter Verunreinigungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei allen Tiefbauarbeiten ist deshalb eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

Soweit im Einzelfall, im Zuge der Umnutzung des Plangebietes, weitere schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit den Fachbehörden (SGD Nord – obere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

4 Baugrund

Das Vorhandensein unterirdischer Infrastrukturanlagen (alte Leitungen, Kanäle, etc.) sowie ein während der militärischen Nutzung oder durch Altlastensanierung erfolgter Bodenaustausch können nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist innerhalb des

Plangebietes nicht auszuschließen, dass bergbauliche Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen wird eine Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes mittels Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5 Schutz von Vegetationsbeständen während der Baufeldfreimachung

Zu erhaltende Vegetationsbestände und Bäume sind grundsätzlich während der Bauphase gemäß DIN 18920 gegen bauzeitliche Beeinträchtigungen zu schützen.

6 Satzungen der Stadt Montabaur

Es wird auf die Satzungen der Stadt Montabaur, insb. die Stellplatzsatzung, in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

7 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur bereit gehalten.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Sanierungsgebiet

Die Umnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestands macht den Einsatz förmlicher Regelungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Die betroffenen Teilbereiche wurde deshalb gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ehem. Westerwald-Kaserne“ festgelegt.

V PFLANZENLISTEN

1 Pflanzliste A

Bei Gehölzanpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten bevorzugt heimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Laubbäume 2. Ordnung:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Acer campestre		Feldahorn
Sorbus aucuparia		Eberesche

Sträucher:

Sträucher, mind. zweimal verpflanzt:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Obsthochstämme

Apfelsorten:

Boikenapfel, Gelber Bellefleur, Goldparmäne, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Rote Rheinische Sternrenette, Schafsnase, Winterrambour

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Grüne Jagdbirne, Wasserbirne

Zwetschge / Mirabelle:

Wangenheims Frühzwetschge, Große grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

2 Pflanzliste B

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Entwicklung eines gestuften Waldrands:

Heister, mind. dreimal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm:

Corylus avellana	-	Hasel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm:		
Acer campestre		Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).