

Anlage II - Textfestsetzungen zur VII. Änderung des Bebauungsplanes "Himmelfeld"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 I Nr. 1 BauGB -

1.1 Für den gesamten Planbereich – außer Ziffern 1.2 und 1.3 – wird als Art der baulichen Nutzung ein **WR = reines Wohngebiet** i.S.d. § 3 BauNVO – **WR, WR 1 und WR 2** - festgelegt.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall durch Entscheidung des zuständigen Fachausschusses auch ein Laden zur Deckung des Bedarfs für die Einwohner des Gebietes zugelassen werden.

Die sonstigen Ausnahmen nach § 3 III Nr.1 BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes - und des § 3 III Nr. 2 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - werden nach § 1 VI Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten reinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

Die übrigen Ausnahmen des § 3 III Nr. 2 BauNVO können im Einzelfall durch die zuständigen Fachausschüsse der Stadt Montabaur zugelassen werden.

1.2 Für den Bereich der Grundstücke Flur 37, Parzellen 86/4, 85/3, 85/4, 89/1 und 89/2 wird ein **WA 1 = Allgemeines Wohngebiet 1** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 II BauNVO aufgeführten Nutzungen
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nach § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

Die in § 4 III BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 VI Nr. 1 BauNVO insgesamt nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

Die übrigen Ausnahmen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – können im Einzelfall durch die Stadt Montabaur zugelassen werden.

1.3 Für den Bereich des Grundstücks Flur 39, Parzelle 115/5 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 I Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung eines Kindergartens/Kindertagesstätte mit den dazu gehörenden Nebeneinrichtungen

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

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl - GRZ - wird auf 0,3 festgelegt.

2.1.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 – **außer 2/47 / WR 1** - wird die Grundflächenzahl auf 0,4 bestimmt.

2.1.3 Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Flur 39, Parzelle 115/5 - wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt.

2.1.4 Für die unmittelbar an die B 255 bzw. die L 318 angrenzenden Baugrundstücke

- Flur 39, Parzellen 2/5, 2/31, 63/4 – 82 -, Flur 39, Parzellen 144 – 172/7 – Zone westlich der Straße „Am Himmelfeld“ - ,
- Flur 39, Parzellen 172/8 – 225/4 – Zone südlich des Mondrings bzw. der Jupiterstraße - und
- Flur 37, Parzellen 64/2 – 68 – Zone östlich der Goethestraße –

wird bestimmt, dass die Grundflächenzahl von 0,3 durch den Bau von selbstständigen und/oder unselbstständigen Nebenanlagen, wozu auch Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle zählen, bzw. durch die Erweiterung bestehender Gebäude durch den Anbau von nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, z.B. Schwimmhallen, nicht beheizte Wintergärten usw. um maximal 0,1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden darf.

Eine Grundflächenzahl von maximal 0,45 muss unter Anrechnung aller baulichen Anlagen i.S.d. § 19 BauNVO – Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. - sowie der o.g. nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen zwingend eingehalten werden.

Diese, die generelle Grundflächenzahl von 0,3 überschreitenden, Nebenanlagen bzw. An- oder Erweiterungsbauten sind nur auf der der B 255 bzw. der L 318 zugewandten Gebäudeseite/n innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten Baufensters zulässig.

Bei der Errichtung von Lärmschutzwällen/wänden kann der entlang der B 255 bzw. L 318 verlaufende städtische Weg nach einem entsprechenden Erwerb von der Stadt Montabaur bis zu einer Tiefe von 2 m mit diesen Lärmschutzanlagen überbaut werden.

2.2 Geschossflächenzahl

2.2.1 Die Geschossflächenzahl - GFZ - wird auf 0,5 festgelegt.

2.2.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 – **außer 2/47 - /WR 1** wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 bestimmt.

2.2.3 Für die Grundstücke Flur 39, Parzellen **3/2, 4/1, 4/2, 2/47 sowie 6 – 15/1 / WR 2**, wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 zugelassen.

2.2.4 Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Flur 39, Parzelle 115/5 – wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf **II** begrenzt.

2.3.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 – **außer 2/47/WR 1** - sowie für die Grundstücke Flur 39, Parzellen **3/2, 4/1, 4/2, 2/47 sowie 6 – 15/1 /WR 2** - werden II Vollgeschosse zugelassen.

2.3.3 Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Flur 39, Parzelle 115/5 – wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgelegt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

2.4.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, fest geschrieben.

Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 - **außer 2/47/WR 1** - wird eine Traufhöhe von 7,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, zugelassen.

Für die Grundstücke Flur 39, Parzellen **3/2, 4/1, 4/2, 2/47** sowie **6 – 15/1 / WR 2**, wird eine Traufhöhe von 6,50 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, zugelassen.

2.4.2 Firsthöhe

2.4.2.1 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, festgelegt.

Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 - **außer 2/47/WR 1** - wird eine Firsthöhe von 10,75 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.

2.4.2.2 Für das Grundstück Flur 39, Parzelle 2/41 wird eine Firsthöhe von 10,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.

2.4.2.3 Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 11° Dachneigung wird eine Gebäude- /Firsthöhe von maximal 8,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.

2.4.2.4 Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Flur 39, Parzelle 115/5 – wird bei der Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 11° Dachneigung eine Gebäude-/Firsthöhe von maximal 7,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.

2.4.3 Traufhöhe

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe wird die oberste Dachbegrenzungslinie festgelegt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern incl. Attika).

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

3.1 Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

3.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 – mit Ausnahme der Flurstücke **2/18 – 2/22, 2/47/WR 1** – wird eine geschlossene Bauweise zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche – § 9 I Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO –

4.1 Innerhalb der in der nordwestlichen Plangebietsecke gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten und Werbeanlagen errichtet werden. Hochbauten sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen, z.B. Lager – oder Ausstellungsplätze.

4.2 Innerhalb der in der nordwestlichen Plangebietsecke dargestellten Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB A 3 ausgerichtet sind oder von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB A 3 eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB A 3 ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.

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

4.4 Eine Bebauung in zweiter Reihe wird für die Zone zwischen der Straße Am Himmelfeld und der Bundesstraße B 255, der Goethe- bzw. Tonnerrestraße und der Bundesstraße B 255 sowie der Straße Mondring und der Landesstraße L 318 zugelassen.

Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten wird Hinterliegerbebauung wie folgt definiert: Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe ist nur dann gegeben, wenn auf einem Grundstück zwei hintereinander liegende Gebäude errichtet werden, die beide über die gleiche Straße erschlossen werden.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 I Nr. 6 BauGB -

5.1 Die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten wird auf drei pro Einzelhaus, eine pro Doppelhaushälfte sowie eine pro Reihenhaus beschränkt.

5.2 Auf der Parzelle Flur 39, Flurstück 2/41 werden maximal drei Wohneinheiten für ein Reihenendhaus zugelassen.

5.3 Die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten für eine Bebauung in zweiter Reihe wird auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Die Errichtung von Hausgruppen ist in zweiter Baureihe ausgeschlossen.

6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen - § 9 I Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO -

6.1 Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **bis zur hinteren Baugrenze** zulässig, müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

6.2 Nicht überdachte Stellplätze und **vollständig offene Carports** sind auch in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen zulässig und können unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, wobei zwischen den ersten Pfosten des Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1 m einzuhalten ist.

6.3 Aus - und Einfahrten für Garagen, Carports und Stellplätze sowie die Zufahrt zu den Anlagen selbst dürfen die Nutzbarkeit des vorhandenen öffentlichen Parkstreifens maximal auf einer Breite von insgesamt 4 m einschränken.

6.4 Nebenanlagen dürfen nicht auf den entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Auf mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster statthaft.

6.5 Auf dem Grundstück **Flur 39, Parzelle 2/42** dürfen ausschließlich Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden. Die Nutzbarkeit des öffentlichen Parkstreifens darf entlang der gesamten Grundstücksgrenze eingeschränkt werden.

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

Die Mindestgröße von Grundstücken wird auf 500 m² festgelegt.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen - § 9 I Nr. 24 BauGB -

8.1 Bauliche Vorkehrungen an Gebäuden

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, einzuhalten. Unter schutzbedürftigen Räumen sind die in der DIN 4109 genannten Raumarten zu verstehen. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen bzw. als Bestandteil der Planurkunde beigefügten Lärmkarte – Anhang 6 – ergebenden Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R`w.res in dB	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenwände R`w,w in dB	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Fenster R`w,F in dB	Fenster-schutzklasse gemäß VDI 2719
II	30	35	25	2
III	35	40	30	2
IV	40	45	35	3
V	45	50	40	4

Für die zuvor aufgeführten Schalldämmmaße für Wand- und Fensterbereiche gilt gemäß DIN 4109, das zusätzlich ein Vorhaltemaß von 2 dB beachtet werden muss, d.h. die in der Tabelle aufgeführten bewerteten Schalldämmmaße sind jeweils um 2 dB zu erhöhen.

In bewohnten Dachgeschossen muss die Dachfläche das für die Wände erforderliche Schalldämmmaß erbringen, für die Dachfenster gelten die Anforderungen wie in den übrigen Geschosslagen.

Für Büro- und ähnlich schützenswerte Räume gelten um 5 dB niedrigere Anforderungen.

Die oben genannten Regelungen gelten für alle Fassadenseiten im jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich.

8.2 Planerischer Lärmschutz

Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind grundsätzlich auf der der Landes- bzw. Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausnahmsweise sind Fenster in den Schlafräumen von straßennahen Bauzeilen in Richtung Landes- bzw. Bundesstraße zulässig, wenn schallgedämmte, mechanische Be- und Entlüftungsanlagen, z.B. Wandlüfter, eingebaut werden.

8.3 Schallschutzbezogener Hinweis

In den Hinweisen zu den Textfestsetzungen wurde vermerkt, dass für den gesamten Erweiterungsbereich alle zum Schlafen genutzten Räume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zu versehen sind.

9. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Himmelfeld" sowie der bis heute verabschiedeten Änderungen werden aufgehoben und durch diese Textfestsetzungen bzw. die neue Planurkunde ersetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 18° zulässig.

1.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 **WR 1** - wird eine Dachneigung von 30 – 45 ° gestattet.

1.3 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind darüber hinaus auch flacher geneigte Dächer (kleiner/gleich 10°) und Flachdächer zulässig.

1.4 Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

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

2. Dachaufbauten

2.1 Die Breite der Dachgauben, Zwerchgiebel usw. darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht übersteigen.

2.2 Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in einem Abstand von mindestens 1 m voneinander angeordnet werden.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

3.2 Zur Grundstückseinfriedung werden einheimische Hecken und Sträucher sowie bis zu 1,50 m hohe Holz- oder grüne Maschendrahtzäune zugelassen.

3.3 Mauern sind in Ausnahmefällen zur Überwindung von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 1,50 m möglich. Darauf aufsitzende oder danebenstehende Zäune sind als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

3.4 Im Erweiterungsbereich wird die Errichtung von bis zu 2 m hohen schalldichten Einfriedungen – keine Mauern – entlang der zur Lärmquelle – Bundesstraße 255, Landesstraße 318 – ausgerichteten Grundstücksgrenze zugelassen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 I Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils geltenden Fassung.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

5.1 Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Größe von 0,5 m² errichtet werden.

5.2 Die Anbringung von Warenautomaten ist lediglich ausnahmsweise zulässig.

III. Landespflegerische Regelungen (§ 9 I Nr. 25 a BauGB)

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch und naturnah anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2. Es wird empfohlen, standortgerechte einheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen sowie anstelle von pflegeintensivem Zierrasenflächen Blumenwiesen und Wildstaudenbereiche anzulegen. Die Verbandsgemeinde Montabaur gewährt bei der Auswahl entsprechender Gehölze Beratung. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtpflanzenzahl darf 10 % nicht überschreiten.

3. Für den Bereich des ehemaligen Kinderspielplatzes am Mondring (Flur 39, Parzelle 191) wird bestimmt, dass im Falle einer Bebauung der links und rechts des Fußwegs neu ausgewiesenen Bauflächen mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher (siehe anliegende Pflanzliste) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen sind, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

4. Es gilt die Satzung der Stadt Montabaur über die Gestaltung der Freiflächen bebauter Grundstücke – Schottergartenverbotssatzung – in der jeweils gültigen Fassung.

IV. Empfehlungen

Des Weiteren sollen Kleinstrukturen, wie Steinhaufen, Kompoststätten, Trockenmauern usw. als Teillebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen und erhalten werden. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung kleiner/gleich 10° können begrünt werden.

V. Hinweise der Gasversorgung Westerwald

Die im Plangebiet verlegten Erdgasversorgungs- und Gashausanschlussleitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.

VI. Hinweise der Versorgungsträger

1.1 Das Entwässerungskonzept bei einer Bebauung im hinteren Bereich bzw. in zweiter Reihe ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen möglichst frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Dies gilt grundsätzlich auch für alle anderen Versorgungsträger.

1.2 Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

1.3 Der Eigentümer des Grundstücks in welchem der Wasserzählerschacht oder -schrank sowie der Wasserhausanschluss zur Versorgung des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe errichtet wird, hat sich gegenüber den Verbandsgemeindewerken zu verpflichten, für die vorgenannten Anlagen der Wasserversorgung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zuzustimmen. Anfallende Kosten trägt der Anschlussnehmer des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe.

In den nächstgelegenen öffentlichen Straßen werden Übergabeschächte zur Installation der Wasseruhr gesetzt. Die weiterführenden Leitungen sind privat zu errichten und zu betreiben. Sie stehen in der Baulast des Anschlussnehmers. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen.

1.4 Für die Herstellung der Hausanschlüsse – Kanal/Wasser/Telekom/Strom/Gas usw. – für die Anwesen in der zweiten Baureihe wird vorgeschlagen, dass über die dem hinteren Grundstück zugeschlagene Grundstückszufahrt eine Hausanschlussleitung verlegt und über einen neuen Anschluss an die vorhandene Leitung angeschlossen wird. In den gleichen Gräben könnten ggf. auch andere Hausanschlussleitungen verlegt werden.

Wird die Hausanschlussleitung über ein in fremdem Eigentum stehendes Grundstück verlegt, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse dringend anzuraten. Die Kosten für den Hausanschluss gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Abwasser über eine Hebeanlage der Kanalisation zugeführt werden muss.

1.5 Die Zufahrten zur Anbindung des Hinterliegergrundstücks sind ausschließlich auf eigene Kosten und über das eigene Grundstück herzustellen. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen. Eine Nutzung eventuell angrenzender Fuß/Wirtschaftswege ist ausgeschlossen.

1.6 Zur Telekommunikationsversorgung der in zweiter Reihe errichteten Gebäude ist der Deutschen Telekom AG ein geeignetes Leerrohr bzw. der Leitungsgraben bis an die Grundstücksgrenze bauseits zur Verfügung zu stellen. Die Lage sowie bautechnische Einzelheiten sind mit der zuständigen Außenstelle Limburg, Ste.- Foy – Straße 37 a, 65549 Limburg abzustimmen.

1.7 Sollte zur Erschließung eines Hinterliegergrundstücks ein im Eigentum der Kevag Verteilnetz, Koblenz, - KVN - stehender Kabelverteilerschrank versetzt werden müssen, sind die anfallenden Kosten ausschließlich vom Verursacher, also dem Bauherrn, zu tragen. Die Stadt Montabaur und die KVN Koblenz werden keine Kosten übernehmen.

1.8 Für Löschwasserentnahmewecke stehen aus dem Netz der Trinkwasserversorgung nur 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

VII. Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz – Bekanntgabe des Erdbaubeginns

In der Nähe des Bebauungsplangebietes sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Bebauungsplangebietes archäologische Befunde vorhanden sind.

Der Vorhabenträger (Bauherr) wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§16 – 21 DschGRLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail oder telefonisch unter 026166753000 anzuzeigen. Weiterhin wird der Vorhabenträger (Bauherr) wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber unterrichtet, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 I Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger (Bauherr) sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

VIII. Hinweise des Forstamtes Neuhäusel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich an Wald an, weshalb auf die besondere Gefahrenlage in Waldrandnähe hingewiesen wird:

Bebauungen in Waldrandnähe sind i.d.R. immer mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht und mit Bewirtschaftungerschwernissen für den Waldeigentümer verbunden. Bei Einhaltung aller Eigentümerpflichten kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmergebnissen mit einem erhöhten Gefahrenpotential für Leib und Leben sowie für Gebäude gerechnet werden muss. Nach forstamtlicher Gefahreneinschätzung und in Verbindung mit den örtlichen Wuchsverhältnissen ist als Abstandswert ein Mindestabstand von 30 m zwischen Waldrand und zu erwartender Bebauung einzuhalten. Diese Mindestabstandsregelung ist unabhängig von der derzeitigen Baumhöhe anzusetzen.

IX. Pflanzliste

Bei Gehölzanpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind nachstehende heimische und standortgerechte Arten zu verwenden

Laubbäume 2. Ordnung:

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

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

Sträucher:

Sträucher, mind. zweimal verpflanzt:

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