

# **Textliche Festsetzungen**

**zur**

## **5. Änderung und Erweiterung**

**des Bebauungsplanes „Altstadt I - Erweiterung“**

**der Stadt Montabaur**

Verbandsgemeinde:  
Stadt:  
Gemarkung:  
Flur:

Montabaur  
Montabaur  
Montabaur  
17

**Satzungsexemplar, Juni 2024**

## **§ 1** **Gesetzliche Grundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

### Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1. Allgemein zulässige Nutzungen.....	4
1.2. Unzulässige Nutzungen.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen.....	5
2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3. Bauweise .....	5
4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5. Stellung baulicher Anlagen.....	6
6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	6
7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	6
7.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO .....	6
7.2 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO .....	6
8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	7
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
10. Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen.....	7
11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien .....	7
12. Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.....	8
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
1. Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten/-einschnitte .....	8
1.1 Dachform/-neigung.....	8
1.2 Eindeckungsmaterialien.....	8
1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	8
2. Einfriedungen.....	9
2.1 Einfriedungen .....	9
2.2 Anlagen für Abfallbehälter.....	9
2. Zahl der notwendigen Stellplätze .....	9
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	9
3.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	9
3.2. Gestaltung der Vorgartenflächen.....	9
<b>III. Hinweise:</b> .....	<b>10</b>
1. Archäologie .....	10
2. Rodung von Gehölzen .....	10
3. Eingriffe in den Baugrund .....	10
4. Abfallentsorgung.....	10
5. Wasserdurchlässige Beläge .....	11
6. Denkmalzone/ Denkmalschutz.....	11
7. Tiefbrunnen auf dem Grundstück Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1 .....	11
8. Stromversorgung durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG .....	12
9. Leitungen/ Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH.....	12
10. Starkregen/Sturzfluten.....	13
11. Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	14

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2 – 11 BauNVO

#### Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

#### 1.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Im gesamten Urbanen Gebiet sind im Bebauungsplan von den gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.2. Unzulässige Nutzungen

Nachfolgend aufgelistete Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 i.V.m. § 6a BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **unzulässig**:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art (wie z.B. Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe, Sex-Kinos, Sex-Shops)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.)
- Tankstellen i.S.d. des § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl [GRZ] gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO; die maximal zulässige Geschossflächenzahl [GFZ] gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO; die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO sowie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen [max. GH] gem.

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GRZ	Maximale GFZ	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe
MU 1.1	0,8	3,0	IV	14,50 m
MU 1.2	0,8	3,0	IV	14,50 m

<b>MU 2</b>	0,8	3,0	IV	14,50 m
<b>MU 3</b>	0,8	2,4	III	12,50 m

## 2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Bei Grundstücksteilungen und Grundstücksvereinigungen müssen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowohl für das alte, als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt, die als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNHN] festgesetzt ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für den jeweiligen Ordnungsbereich ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes maßgebend. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhltürme und Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Im Detail werden in den einzelnen Teilbereichen die nachfolgend aufgelisteten und in der Planzeichnung markierten Bezugspunkte zu Grunde gelegt:

Teilbereich	Bezugspunkt m üNHN	Max. Gebäudehöhe in m üNHN
<b>MU 1.1</b>	232,94 m ü NHN	247,44 m üNHN
<b>MU 1.2</b>	232,94 m ü NHN	247, 44 m üNHN
<b>MU 2</b>	232,75 m ü NHN	247,25 m üNHN
<b>MU 3</b>	235,24 m ü NHN	247,74 m üNHN

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird die geschlossene und abweichende Bauweise gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

In dem Baugebiet MU1.1 wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit Blick von der Hospitalstraße aus ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

In dem Baugebiet MU2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit Blick von der Hospitalstraße aus an der östlichen

Grundstücksgrenze zur Oberen Plötzgasse hin ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen verbindlich bestimmt.

#### **5. Stellung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der First der gem. Textziffer II 1.1 zulässigen Satteldächer der Hauptgebäude ist gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

#### **6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 11 LBauO

Vor Außenwänden von oberirdischen Gebäuden beträgt die Tiefe der Abstandsflächen

in der in der Planzeichnung mit AF1 gekennzeichneten Fläche 0,32 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF2 gekennzeichneten Fläche 0,34 H, mindestens jedoch 2,70 m,

in den in der Planzeichnung mit AF3 gekennzeichneten Fläche 0,37 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF4 gekennzeichneten Fläche 0,36 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF5 gekennzeichneten Fläche 0,36 H, mindestens jedoch 3 m.

#### **7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

##### **7.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **7.2 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Planbereich werden die höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude
MU 1.1 + MU 1.2	11 Wohnungen
MU 2 + MU 3	22 Wohnungen

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 10. Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt.

Eine Überbauung der mit dem Geh- und Leitungsrecht belasteten Flächen ist zulässig. In den Bereichen, in denen keine Überbauung der Leitungstrasse erfolgt, ist beidseitig der Leitungstrasse ein Streifen von je 2,50 m Breite (jeweils 2,50 m links und rechts der Leitungsmittelpunkt) von tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen freizuhalten.

### Hinweis:

*Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes (hier: Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch).*

## 11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Dachflächen, Dachaufbauten, Dachfenster und statische Konstruktionen sind so zu planen und durch technische und bauliche

Maßnahmen so auszulegen, dass im gesamten Plangebiet Dachflächen mit handelsüblichen Solarpanelen mit einer Gesamtleistung von mindestens 31 kWp belegt werden können.

Von dieser Festsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme zugelassen werden, wenn ein erforderliches Blendgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Anzahl der Solarpaneele und damit verbunden die Gesamtleistung der Solaranlage aufgrund der zu erwartenden Blendwirkungen der Solaranlage reduziert werden muss.

## **12. Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur**

### **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### **1. Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten/-einschnitte**

#### **1.1 Dachform/-neigung**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur symmetrische (gleichschenklige und gleichgeneigte) Satteldächer zulässig. Die Mindestdachneigung wird mit 40° und die höchstzulässige Dachneigung wird mit maximal 47° festgesetzt.

Die Dächer von (selbstständigen und unselbstständigen) Erschließungs- und Versorgungsgebäuden (Aufzug, Treppenhaus etc.) dürfen mit allen Dachformen und einer Dachneigung von 0°- 47° errichtet werden.

Darüber hinaus sind im Nutzungsbereich „MU 1 (MU 1.1 oder MU 1.2)“ für eine Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> des Hauptgebäudes alle Dachformen und Dachneigungen von 0°- 47° zulässig.

#### **1.2 Eindeckungsmaterialien**

Die Dachflächen sind in Naturschiefer oder schwarzer bzw. anthrazitfarbiger nicht glänzender Dacheindeckung einzudecken. Es wird eine optisch „flache Dacheindeckung“, z.B. mit Tegalit-Ziegeln oder Braas-Ziegeln (Turmalin-Flachziegel), gefordert (nicht zulässig sind z.B. schwarze Frankfurter Dachpfannen).

Flachgeneigte Dächer und Gauben dürfen auch mit anderen Materialien, wie z.B. vorbewittertem Zink oder anthrazitem bis schwarzem Metall, eingedeckt werden.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig. Die Rahmen von PV-Modulen sind farblich an die Dacheindeckung anzupassen.

#### **1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppgaube auszuführen.



Die Trauflänge auf den von den Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) abgewandten Seiten dürfen in der Summe max. 59 % der Firstlänge durch Gauen, Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zugänge, Loggien oder sonstige bauliche Anlagen unterbrochen werden.

An den in Richtung der Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) zugewandten Dachflächen dürfen in der Summe maximal 75 % der Trauflänge mit Gauen, Zwerchhäusern, Loggien oder sonstigen baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstlänge unterbrochen werden.

## **2. Einfriedungen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

### **2.1 Einfriedungen**

Garten- oder Hofmauern, die entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen, sind als Bruchsteinmauern mit geflammten Natursteinabdeckungen zu errichten. Sie können steinsichtig verputzt oder grob verfugt werden.

Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien errichtet werden. In diesem Fall sind sie rau zu verputzen und mit unpolierten Natursteinplatten abzudecken.

### **2.2 Anlagen für Abfallbehälter**

Anlagen für Abfallbehälter sind mit begrüntem Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen zu überdachen und abzugrenzen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer unpolierten oder geflammten Natursteinverkleidung oder Cortenstahlverkleidung zulässig.

## **2. Zahl der notwendigen Stellplätze**

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO

Es gilt die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Montabaur in der jeweils verbindlichen Fassung.

## **3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

### **3.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind – soweit nicht als Stellplatz, Zufahrt oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden – zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

### **3.2. Gestaltung der Vorgartenflächen**

§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO

Hinsichtlich der Gestaltung der Vorgartenflächen ist die Satzung der Stadt Montabaur vom 18.11.2021 über die „Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Grünflächensatzung)“ zu beachten.

### **III. Hinweise:**

#### **1. Archäologie**

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind im Planbereich vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000; E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen. Der Bauherr und die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

#### **2. Rodung von Gehölzen**

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (Ausnahmen siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

#### **3. Eingriffe in den Baugrund**

Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

#### **4. Abfallentsorgung**

Der Bewohner/-innen der im Plangebiet errichteten Gebäude müssen ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf den in der Planzeichnung als „Abstellplatz für Abfallsammelbehälter am Abholtag“ bereitstellen.

## 5. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen, Wege, Hofflächen sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Stellplatzflächen sollten mit offenporigen Belägen (z.B. Dränpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

## 6. Denkmalzone/ Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig im Bereich der Denkmalzone der Stadt Montabaur. Die „Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung des Altstadtbereiches von Montabaur vom 20.12.1984“ findet daher entsprechende Anwendung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich geschützte Kulturdenkmäler (siehe nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG.

## 7. Tiefbrunnen auf dem Grundstück Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1 befindet sich ein Tiefbrunnen.

### Anforderungen der Unteren sowie der Oberen Wasserbehörde

Gemäß Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Obere Wasserbehörde - am 28.02.2024 und nachträglicher Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Wasserbehörde -, ist der Tiefbrunnen unter Berücksichtigung der technischen Regel DVGW W 135 in der jeweils aktuellen Version rückzubauen und fachgerecht zu verfüllen. Für den Rückbau der Brunnenanlage sind die gem. § 17 LWG „Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen“ zu beachten, die von der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, mit E-Mail vom 28.02.2024 übersandt wurden und nachfolgend abgedruckt sind. Der Brunnen ist gemäß den Anforderungen der Oberen Wasserbehörde anschließend oberflächenwasserdicht abzudecken.

### **„Im Zuge des Rückbaus der Brunnenanlage gem. § 17 LWG sind folgende allgemeine Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:**

1. *Die Brunnenkammer ist bis zur Bodenplatte abzubrechen.  
Evtl. noch vorhandene Fördereinrichtungen (Pumpe, Steigrohr o.ä.) sind zu beseitigen.  
In jedem Falle sind alle oberirdischen Anlagenteile zu beseitigen.*
2. *Für die fachgerechte Verfüllung der Brunnenbohrung darf nur unbelastetes Bodenmaterial (i. d. R. Kies, Schotter) verwendet werden, welches die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. Anl. 1, Tab. 1 + 2 BBodSchV) einhält.*

*Die oberflächennahe Abdichtung ( $\geq 2,0$  m) kann mit Bentonit, geschnitztem Ton oder Beton erfolgen. Insgesamt sind die Anforderungen zu „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermeßstellen und Brunnen“ gem. DVGW Arbeitsblatt W 135 zu beachten.*

*Bei einer Abdichtung mit Bentonit oder Beton sind chromatarne Zemente bzw. zementhaltige Produkte mit weniger als 2 ppm wasserlösliches Chromat zu verwenden. Der Zement muss bei Erfüllung des Kriteriums „Chromatarm“ Angaben enthalten wie „Gehalt an Cr(VI) < 0.0002 %“, „Gehalt an Cr(VI) < 2 ppm – parts per million“ bzw. „Chromatarm nach 2003/53/EG“.*

3. *Die Baugrube des abgebrochenen Brunnenkopfes ist analog zur Verfüllung „außerhalb von technischen Bauwerken“ mit unbelastetem Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verfüllen.  
Die Verfüllung ist bis zur Höhe des natürlich anstehenden Geländes vorzunehmen und an das angrenzende Gelände harmonisch anzubinden.  
Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen, dürfen nicht überschüttet werden. Die bei dem Rückbau als Abfall anfallenden mineralischen Stoffe und Gemische sind nach Maßgabe des § 24 ErsatzbaustoffV zu handhaben. Nicht mineralische Abfälle sind nach Maßgabe der §§ 9 und 9a KrWG zu handhaben (getrennte Sammlung, Vermischungsverbot).*
4. *Bei der Durchführung der v. g. Arbeiten ist sicherzustellen, dass an den beim Rückbau eingesetzten Maschinen keine Reparatur- oder Wartungsarbeiten ausgeführt und diese mit Schmierstoffen und Hydraulikflüssigkeiten betrieben werden, die das Umweltzeichen für biologisch schnell abbaubare Hydraulikflüssigkeiten, Schmierstoffe und Schalöle tragen.*
5. *Die Rückbauarbeiten sind möglichst zeitnah durchzuführen. Der Abschluss der Rückbauarbeiten ist (je nach Zuständigkeit) der Kreisverwaltung XY, Untere Wasserbehörde, bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, schriftlich mitzuteilen.“*

Anforderungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, und der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde  
Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sowie der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, soll gemäß Erörterung im Ortstermin am 28.02.2024 vor Verfüllung eine Dokumentation des Brunnens mittels einer Vermessung erfolgen.

## **8. Stromversorgung durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG**

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind Netzanlagen der Sparten Gas und Strom der Energienetze Mittelrhein (ENM) GmbH & Co. KG vorhanden.

Die ENM teilt mit, dass im Hinblick auf die geplante Anzahl der Wohneinheiten im Einzelfall geprüft werden muss, wie die Stromversorgung sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund empfiehlt die ENM eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Bauherrn/ Vorhabenträger (Rufnummer: 0261/2999-71991, E-Mail: [uwe.loeffler@enm.de](mailto:uwe.loeffler@enm.de)).

## **9. Leitungen/ Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich der Bauherr/ die Bauherrin rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzt (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.Foy-Str. 35 – 39, 65546 Limburg (Rufnummer 06431/ 297765; E-Mail: [Daniel.Wagner02@telekom.de](mailto:Daniel.Wagner02@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf. Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; E-Mail: [Karl-Heinz.Wolf@telekom.de](mailto:Karl-Heinz.Wolf@telekom.de)).

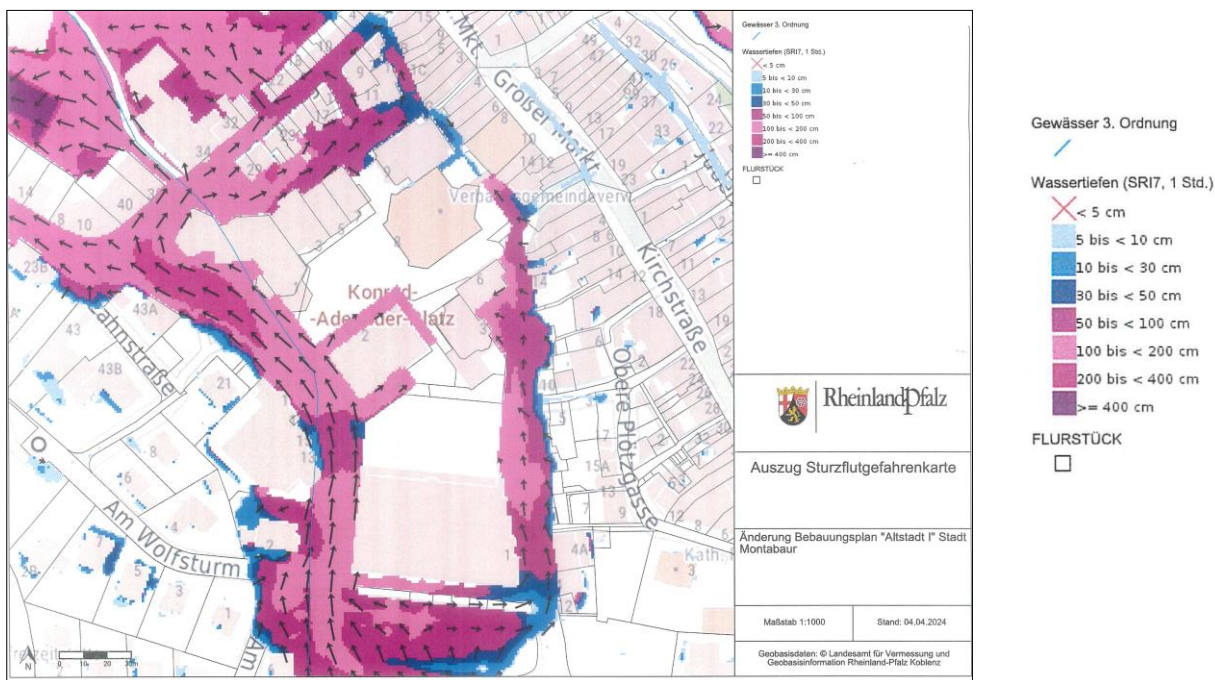
## 10. Starkregen/Sturzfluten

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, weist darauf hin, dass sich das Gebiet in einem durch Starkregen gefährdeten Bereich befindet.

Das Gelände kann bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser oder/und über das Ufer getretene Gewässer potenziell überflutet werden.

Aufgrund der Gefahren durch Starkregen sollten durch die privaten Bauherren entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Maßnahmen zur privaten Hochwasservorsorge können z.B. dem örtlichen Hochwasservorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Daher ist bei der Planung auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. So wird empfohlen, die im Untergeschoss vorhandenen Öffnungen mit einem zusätzlichen Schutz gegen eindringendes Hochwasser zu schützen.

Ein Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte wird nachfolgend abgedruckt:



## **11. Löschwasserversorgung/ Brandschutz**

Der Fachbereich 3 (VG-Werke sowie Hoch- und Tiefbau) der Verbandsgemeindeverwaltung weist darauf hin, dass aus dem Netz der Trinkwasserversorgung als Grundschutz eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Für einen ggf. erforderlichen objektbezogenen Brandschutz ist die, über den Grundschutz hinausgehende, Löschwassermenge über einen Löschwasserteich gemäß DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210 sicherzustellen.