

Anlage II - Textfestsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen

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

1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl – GRZ – wird auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,4 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl – GFZ – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,8 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bei einem Einzelhaus wird auf **6 pro Einzelhaus** und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bei einem Doppelhaus auf **3 pro Doppelhaushälfte** festgelegt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesem Bereich ist eine verkehrliche Anbindung untersagt.

5. Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, auszuführen.

6. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche sind mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum (z.B. Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Salweide) oder drei heimische Sträucher (z.B. Kornelkirsche, Haselstrauch, Hundsrose, Schneeball) zu pflanzen.

7. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 pro Wohneinheit festgesetzt.

II. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Mühlenweg“ und der I. Änderung des Bebauungsplans gelten in vollem Umfang auch für den Änderungsbereich weiter.

III. Hinweise

1. Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

2. Telekom

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: Dominik.Speier@telekom.de) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinem Beauftragen (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im Februar 2025