

Anlage 2 – Textfestsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Montabaur

I. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Für einen Teil des Plangebietes – siehe Planeintrag – wird ein **WA = allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgezählten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nach § 1 VI Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 I Nr. 5 BauGB - Kindergarten/Kindertagesstätte – siehe Planeintrag -

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb 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 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,45 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ 1,35.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, darf 13,50 m nicht übersteigen.

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

3.1 Für den Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die maximale Gebäudelänge wird auf grundsätzlich 25 m bestimmt. Ausnahmen von der Gebäudelänge und der Einzelhausbebauung können im Einzelfall vom Bauausschuss zugelassen werden.

3.2 Für den Teilbereich „Gemeinbedarfsfläche“ wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gestattet.

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

Die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten im Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ wird auf 11 (bisher 7) pro Einzelhaus beschränkt.

5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)

Garagen, Nebenanlagen und auch nur an einer Seite seitlich geschlossene Carports müssen in allen Teilbereichen einen Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für alle Teilbereiche sind durch die in der neuen Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen verbindlich vorgegeben.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 I Nr. 20 BauGB – / Pflanzbindung und Erhaltungs-/Pflanzgebot - § 9 I Nr. 25 a und b BauGB - im Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“

7.1 Begleitende Kontrolle der Abrissarbeiten im Bereich des Kamins im Dachstuhl auf Vorkommen von Fledermäusen

7.2 Durchführung einer erneuten Nistplatz- und Quartierkontrolle (z. B. Hausrotschwanz in Garage) bei verspäteten Abrissbeginn innerhalb der Brutzeit (ab März 2022)

7.3 Anbringung von mind. 6 Fledermauskästen an den neu zu errichtenden Gebäuden oder umgebenden Gehölzen im Zuge der Baumaßnahme als Ersatz für die entfallenden potentiellen Sommerquartierstandorte im Glockenturm.

7.4 Anbringung von mind. 4 Dohlen-Nistkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden oder umgebenden Gehölzen im Zuge der Baumaßnahme als Ersatz für die entfallenden Nistplatzstandorte im Glockenturm.

7.5 Anbringung von mind. 6 Nistkästen (Höhlen und Halbhöhlen) an den neu zu errichtenden Gebäuden oder in den umgebenden Gehölzen im Zuge der Baumaßnahme als Ersatz für die entfallenden Nistplatzstrukturen in den vorhandenen Gehölzen und den beseitigten Gebäuden.

7.6 Private Grundstücksflächen bei Neubauten sind zu begrünen.

Im Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ sind mindestens 30 Laub- bzw. hochstämmige Obstbäume und 90 Sträucher – siehe Artenliste - zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.7 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises ein Freiflächenplan zur Begrünung des Plangebietes zu erstellen und unverzüglich, d.h. spätestens im ersten Jahr, nach Fertigstellung der Bebauung umzusetzen.

7.8 Vermeidungsmaßnahmen

7.8.1 Um die Vegetation während der Bauarbeiten nicht unnötig zu schädigen, sind Schutz

maßnahmen mit Anbringung von Einzelbaumschutz bzw. Aufstellung von Schutzzäunen im Bereich der zu erhaltenden Gehölze umzusetzen. Bei Schachtungsarbeiten im Wurzelbereich sind erforderliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Baum- und Wurzelschäden zu beachten (z. B. Bestimmungen nach der RAS-LP4)

7.8.2 Um die Vegetation während der Bauarbeiten nicht unnötig zu schädigen, sind Schutzmaßnahmen mit Anbringung von Einzelbaumschutz bzw. Aufstellung von Schutzzäunen im Bereich der zu erhaltenden Gehölze umzusetzen. Bei Schachtungsarbeiten im Wurzelbereich sind erforderliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Baum- und Wurzelschäden zu beachten (z. B. Bestimmungen nach der RAS-LP4).

Das Baufeld ist daher nur innerhalb der zulässigen Zeiten zu räumen. Vor der Rodung der Gehölze sind eventuell vorhandene Baumhöhlen an den zu beseitigenden Bäumen auf Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu untersuchen (z. B. Fledermäuse). Sollten geschützte Arten angetroffen werden, sind diese fachgerecht umzusetzen. Die Baumhöhlen sind anschließend zu verschließen, sofern die Rodung nicht kurzfristig erfolgt.

8. Dachbegrünungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB;

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - § 9 I Nr. 24 BauGB

9.1 Passiver Schallschutz:

Aus den Berechnungsergebnissen ergeben sich für die Fassaden im Nahbereich der Elgendorfer Straße besondere Anforderungen an die Bausubstanz, welche bei Kenntnis der Grundrisse sowie der Fenstergrößen in einem Schallschutznachweis gesondert zu ermitteln sind.

Das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ ergibt sich anhand des Standortes des jeweiligen Wohnhauses, wenn von dem dort dargestellten Außenlärmpegel ein Korrekturwert von $K_{Raumart} = 30$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) abgezogen wird.

Dieses Maß ist Grundlage für die Berechnung der für die einzelnen Bauteile (Wände, Fenster, Dächer) erforderlichen Bauschalldämmmaße, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der DIN 4109 für Aufenthaltsräume von Wohnungen eine Mindestanforderung von $R'_{w,ges} \geq 30$ dB gilt.

9.2 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm

Ein ausreichender Schutz vor Verkehrsgeräuschen kann für die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbereiche alternativ zu den zuvor beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen auch über die Errichtung einer Lärmschutzwand/Wall hergestellt werden.

Diese Wand ist in dem Nahbereich der Elgendorfer Straße, entlang der südlichen Plangebietsgrenze in den Berechnungen berücksichtigt.

Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Sofern Schlafräume in Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 49 dB(A) zur Nachtzeit angeordnet werden, sind diese mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

Schutz der Außenwohnbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten auch für den Schutz von Außenwohnbereichen, da diese den Anwohnern als Erholungsraum dienen sollen.



Der Tagesrichtwert von 55 dB(A) ist in dem Nahbereich der Elgendorfer Straße überschritten. Um einen ausreichenden Schutz in den betroffenen Bereichen zu erreichen, sind neben aktiven Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden auch verglaste Terrassen, Balkone oder Loggien denkbar.

Vorzugsweise sollten Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Straßenzugewandt können auch ggf. Balkone mit Faltschuttsysteme, als Schutz vor den Verkehrsgerauschen, versehen werden.

9.3 Die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngelände und die vorgesehenen passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 88 Abs. 6 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 - 45° statthaft.

1.2 Von der zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

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

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

Für alle Teilbereiche gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

III. Bestandsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in allen Teilbereichen nur für Neu-, Um- und Anbauten oder sonstige Veränderungen von baulichen Anlagen. Bereits bebaute oder bepflanzte Grundstücke sind bestandsgeschützt.

IV. Aufhebung von Bebauungsplänen/Satzungen

Der Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“ mit allen dazu ergangenen Änderungen wird für den Teilbereich des neuen Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ – südlich des Mons-Tabor-Stadions“ aufgehoben und in vollem Umfang durch den neuen Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße“ ersetzt.

V. Hinweise

1. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

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 allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2. Deutsche Telekom, Koblenz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

3. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde –, Montabaur

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bzw. vor dem Fällen von Bäumen, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen - § 24 III LNatschG -.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz

Die GDKE stuft das Plangebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Aus archäologischer Sicht wird daher auf die Anzeige-, Erhaltungs – und Ablieferungspflicht von Fundstücken hingewiesen - §§ 16 – 21 DSchG RLP -.

Dementsprechend ist frühzeitig – mindestens zwei Wochen vorher - der Beginn privater oder öffentlicher Bautätigkeiten der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/66753000 anzuzeigen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsbereichen sind ordnungswidrig und können mit Geldbußen bis zu 125.000,- € geahndet werden - § 33 I Nr. 13 DSchG RLP -.

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

5. SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft -, Montabaur

Die SGD Nord weist auf einen am nordwestlichen Plangebietsrand verlaufenden Entwässerungsgraben hin und empfiehlt einen Abstand von 3 m. Gemäß der Starkregenanalyse sind in diesem Bereich Sturzfluten von geringen bis hohen Abflusskonzentrationen wahrscheinlich.

6. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zur Umnutzung der ehemals kirchlich genutzten Gebäude wurden bereits vor Beginn der Abrissarbeiten in einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Hierzu erfolgte eine Begehung der Gebäude im Winter 2021 sowie eine Absuche der zu rodenden Gehölze auf potentielle Brutplätze und Höhlenstrukturen. Vor Beseitigung von Gehölzen sind diese auf Vorkommen von Niststätten und Fledermausquartieren zu untersuchen bzw. entsprechende gesetzliche Rodungszeiten einzuhalten. Auch die Gebäude sind vor Abriss erneut auf Niststättenvorkommen und Quartierstandorte zu überprüfen, da zwischenzeitlich eine erneute Besiedlung stattgefunden haben kann.

VI. Anlage:

Pflanz/Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume (schmalkronige Arten und Kleinbäume „K“)

Acer campestre "Elsrijk" ("K")	Feldahorn "Elsrijk"
Acer freemanii "Armstrong" ("K")	Ahorn "Armstrong"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare Typ Ley I"	Säulen-Ahorn "Typ Ley I"
Acer platanoides "Columnare Typ Ley II"	Säulen-Ahorn "Typ Ley II"
Amelanchier arborea "Robin Hill" ("K")	Felsenbirne "Robin Hill"
Betula pendula "Fastigiata"	Sandbirke "Fastigiata"
Carpinus betulus "Frans Fontaine" ("K")	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" ("K")	Rotdorn "Paul's Scarlet"
Crataegus monogyna "Stricta" ("K")	Weißdorn "Stricta"
Fraxinus ornus "Meczek" ("K")	Blumenesche "Meczek"
Malus "John Downie" ("K")	Zierapfel "John Downie"
Populus tremula "Erecta"	Zitterpappel "Erecta"
Prunus padus "Tiefurt" ("K")	Traubenkirsche "Tiefurt"
Prunus sargentii "Rancho" ("K")	Zierkirsche "Rancho"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne

Bäume als Hochstämme, 3xv., 16-18, m.B.

Artenliste 2: Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde

Bäume als Hochstämme, 3xv., 18-20, m.B. oder Heister, 2xv., 150-200, o.B.

Artenliste 3: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher als verpflanzte Sträucher, o.B., 60-100