

Textliche Festsetzungen (Stand 12.09.2025)

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LOCHHECK“ der Ortsgemeinde Möntenich

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (gemäß §4 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen (§1 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig

1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1.3.1 Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl:

0,3

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl:

0,6

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig einzuberechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Es sind zwei (II) Vollgeschosse zulässig

2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gilt gemäß §18 Abs.1 BauNVO der im Lageplan markierte Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Einfriedungen, Zufahrten, sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2. Oberflächenbefestigungen, Beseitigung des Oberflächenwassers

Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B.

Rasengittersteinen, Ökopflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Vermeidungsmaßnahme

V1 - Bei der Durchführung weiterer Bauarbeiten ist durch vorbeugende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Boden und Grundwasser nicht verunreinigt werden; hierfür hat die Bauleitung oder der Bauherr selbst durch entsprechende Kontrollen Sorge zu tragen.

2. Minimierungsmaßnahmen

M1 - überschüssiges Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen ist der natürlichen breitflächigen Versickerung fachgerecht zuzuführen,

M2 - die Glasflächen des Wintergartens sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag so zu schützen, dass sie für Vögel sichtbar gemacht werden

M3 - durch Mäharbeiten sind bei den großen Eichen oberflächennahe Wurzeln beschädigt worden. Ein sandiges Oberbodengemisch ist zur Abdeckung dieser Wurzeln (1-2 cm dick) und zur Herstellung einer besseren Ebenmäßigkeit in diesem kritischen Bereich aufzubringen, um solche Verletzungen künftig auszuschließen.

M4 - Bei Fällung der abgestorbenen großen Eiche im Bereich der Schotterfläche zwischen Wohnhaus soll folgendermaßen verfahren werden:

- Fällung des Baumes

- im Zuge der Fällung aus der Krone die Äste der Sortierung Feinstast bis Grobast (<10 cm Ø) in transportable Längen von rd. 3 m zerkleinern und in der Randlage eines der vorhandenen Gehölze in einem Bereich, der im Tagesverlauf möglichst unterschiedlich intensiv besonnt ist (Standort u. U. mit der UNB abstimmen), als Altholzbiotop aufschichten;

- die verbleibenden Starkäste (>10 cm Ø) sowie der Stamm können der thermischen Verwertung

fachgerecht zugeführt werden

- der gefälltte Baum ist durch einen gleichwertigen heimischen Baum aus gebietheimischer Produktion als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von 20-25 cm gemäß nachfolgend empfohlener Pflanzenauswahl zu ersetzen

Feld-Ahorn Acer campestre

Stiel-Eiche Quercus robur,

Winter-Linde Tilia cordata

M5 - es sollen jeweils 2 weitere Nistkästen für Vögel und für Fledermäuse in den Baumbeständen fachgerecht in Abstimmung mit der UNB und/oder nach Angaben des Herstellers zu platzieren.

Empfohlen werden Kästen der Firma Schwegler oder gleichwertige eines anderen Herstellers und zwar:

- 2 Stück Nisthöhlen mit Katzen- und Marderschutz, Durchmesser der Öffnung 34 mm
- 2 Stück Fledermaushöhlen, Serie 2F universell

M6 - einige Rasenabschnitte (Randlagen, Eckbereiche, Zwickel z.B. zwischen Gehölzen) sollen extensiviert werden:

Diese Kleinflächen sollten zur Abmagerung des Bodens zunächst nicht mehr gedüngt, aber ein Jahr noch regelmäßig gemäht werden, danach die Mahd für diese Flächen auf 2 Arbeitsgänge im Jahr reduzieren. Wichtig ist, dass das Mähgut dann abgeräumt wird, optimal 2-3 Tage nach der Mahd.

3. Östliche Heckenneupflanzung

Die vorgesehene Heckenneupflanzung ist spätestens dann zu realisieren, wenn

- a) eine dem B-Plan entsprechende bauliche Erweiterung so erfolgt, dass sie für Landschaftsbildnutzer sichtbar wird
- b) bestehende Gehölzbestände im Rahmen einer rechtlichen Möglichkeit beseitigt werden müssen (aus welchem Grund auch immer), so dass die bestehende Bausubstanz für den Landschaftsbildnutzer sichtbar wird

Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit der UNB erforderlich.

IV HINWEISE

4.1 Boden und Baugrund

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.

Geologiedatengesetz (GeoldG): 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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4.2 Bodenschutz

Gemäß ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB's sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz u. a. folgende Ziele des Bodenschutzes:

- Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- Überschüssige Bodenmassen müssen fachgerecht entsorgt werden

4.3 Denkmalschutz/Archäologie

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) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger 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.

4.4 Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für die-se Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regen-dauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 - < 2,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Bei einer Bauumsetzung trotz der vorliegenden Gefährdung ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend notwendig, da das Vorhaben direkt in einer Abflussrinne liegt (Siehe Karten in Begründung und unter o. g. Link). Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen.

Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

4.5 Nachbarschaft zu Landwirtschaftlichen Betrieben

In angrenzender Nähe zum Plangebiet befinden sich angrenzend Ackerflächen, landwirtschaftliche Betriebe (Abstand 140m) und eine Biogasanlage (Abstand 300m). Hierdurch kommt es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen durch z. B. Gärsubstrat- und Silage-Lagerflächen, Anliefer- und Ernteverkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beeinträchtigungen als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.6 Brandschutz

Es kann nur eine Löschwassermenge von 20 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Sollte ein darüber hinaus bestehender Bedarf an Löschwasser bestehen, ist dieser durch den Vorhabenträger zu kompensieren (Löschwasserteich, Löschwassertank o. ä.).

4.7 Breitbandleitungen

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Breitbandleitungen der Breitband-Infrastrukturgesellschaft Cochem-Zell mbH (BIG). Hierbei handelt es sich um den Hausanschluss der Anschlussadresse. Es ist drauf zu achten, dass eine Überbauung (Mauern, Zäune, Fundamente, etc.) nicht zulässig ist und ein Sicherheitsabstand von 30 cm zu Starkstromleitungen einzuhalten ist.