



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Zeppen“, I. Änderung

Textfestsetzungen

Entwurf

Bearbeitungsstand : 15.04.2024

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Ingenieurbüro

Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur

Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020

Mail: info@bruell-loewenguth.eu

B. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.1.1 Die Flächen werden als Dorfgebiet (MD) entsprechend § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1.1 im Dorfgebiet (MD) wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.2.1 Im Dorfgebiet (MD) wird die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

2.3.1 Im Dorfgebiet (MD) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei begrenzt.

2.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.4.1 Im Dorfgebiet (MD) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4.2 Im Dorfgebiet (MD) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind planungsrechtlich Gebäude, deren Hälften jeweils auf einem selbstständigen Grundstück stehen.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

- 2.5.1 Im Dorfgebiet (MD) werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den Erschließungsstraßen „Zeppenweg“, beidseitig, und „Waldweg“, in Richtung Osten, festgelegt.
- 2.5.2 Die Baugrenzen zu der Erschließungsstraße „Nordstraße“ und „Waldweg“ in Richtung Westen sowie zum Feldweg und den nördlich gelegenen Grundstücken Flur 1, Flurstücke 139/2, 141/3 und 153 werden mit einem Abstand von 3,00 m festgelegt.
- 2.5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen.
- 2.5.4 Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich innerhalb der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen (Straßenflächen) durch Abstand der Baugrenzen zum Rand der öffentlichen Erschließung.

2.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 2.6.1 Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder der Erschließungsstraßen in Einmündungsbereichen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Lagerungen und Bepflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.7.1 Im Dorfgebiet (MD) erfolgt die Erschließung der Flächen über die vorhandenen Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächenbreite des „Zeppenweg“ und der „Nordstraße“ wird mit 6,00 m festgelegt. Die Verkehrsflächenbreite des „Waldweg“ wird mit 4,50 m festgelegt.

2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 2.8.1 Im gesamten Plangebiet werden die für die Herstellung der Wohnstraßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Neigung von 1:1,5 auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt.

2.9 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

- 2.9.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“ wird von den Bergwerksfeldern „Victoria“ und „Steinberg I“ überdeckt.
- 2.9.2 Im Bergwerk „Victoria“ erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Braunkohle. Grubenbaue und Abbaubereiche mit einer Teufe von ca. 40 bis 55 m sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe verzeichnet.
- 2.9.3 Für das Bergwerksfeld „Steinberg I“ ist kein Altbergbau im Planbereich verzeichnet.
- 2.9.4 Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen, Sackungen, Tagesbrüche) können nicht ausgeschlossen werden
- 2.9.5 Laut der Gutachterlichen Stellungnahme zum Altbergbau, erstellt von Daniel Wehler GmbH, Rennerod, vom 25.03.2024, geht von den ehemaligen bergbaulichen Hohlräumen unter dem Untersuchungsgebiet Bebauungsplan „Zeppen“ keine Gefahr für die Tagesoberfläche aus. Sofern es zu einem Versagen der Abbauhohlräume oder Strecken kommt, laufen sich solche Hochbrüche in den überlagernden Basaltschichten tot und gelangen nicht an die Tagesoberfläche.
- 2.9.6 Sollten bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau angetroffen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 2.9.7 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

2.10 Grundwasserschutz

- 2.10.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppen“ befindet sich in der Schutzzone II B des Wasserschutzgebietes „Stollen Alexandria“. Die Vorgaben der Rechtsverordnung „Stollen Alexandria“ (derzeit im Entwurf) sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in der Schutzzone II verboten. Lediglich in einer Lückenbebauung werden Ausnahmen unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zugelassen.

2.11 Boden und Baugrund

- 2.11.1 Für geplante Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 2.11.2 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

2.12 Bodendenkmäler / Archäologische Verdachtsflächen

- 2.12.1 Der Geltungsbereich ist aus geographischen Gesichtspunkten eine archäologische Verdachtsfläche. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch eine Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.
- 2.12.2 Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Ein Baubeginn einer Erdbaumaßnahme ist mindestens 2 Wochen vor Beginn über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder unter der 0261 / 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte und nicht unangemeldete Erdbauarbeiten sind nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP eine Ordnungswidrigkeit.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

- 1.1.1 Im Plangebiet sind alle Dachformen und Eindeckungsmaterialien zugelassen.