



Ortsgemeinde Höhn

in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Höhn-Mitte“, Ortsgemeinde Höhn III. Änderung

Textfestsetzungen

Bearbeitungsstand : 17.12.2019
Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

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. Für das Plangebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt abschließend:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.)

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- 1.2 Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

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)

Im allgemeinen Wohngebiet - WA 1 - und - WA 2 - wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,4** festgelegt.

2.2 Geschossflächenzahl

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

Im allgemeinen Wohngebiet - WA 1 - und - WA 2 - wird die Geschossflächenzahl GFZ mit **0,8** festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Im allgemeinen Wohngebiet – WA 1 - wird die Anzahl der Vollgeschosse je Wohngebäude auf maximal 2 (zwei) begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet – WA 2 - wird die Anzahl der Vollgeschosse je Wohngebäude auf maximal 3 (drei) begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

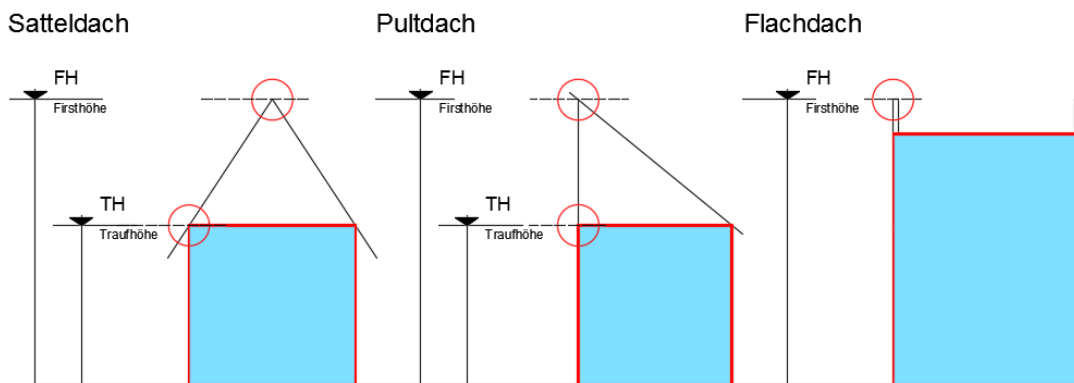
(§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird für das allgemeine Wohngebiet - WA - gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - max. Firsthöhe (FH) = 11,00 m
 max. Traufhöhe (TH) = 7,50 m

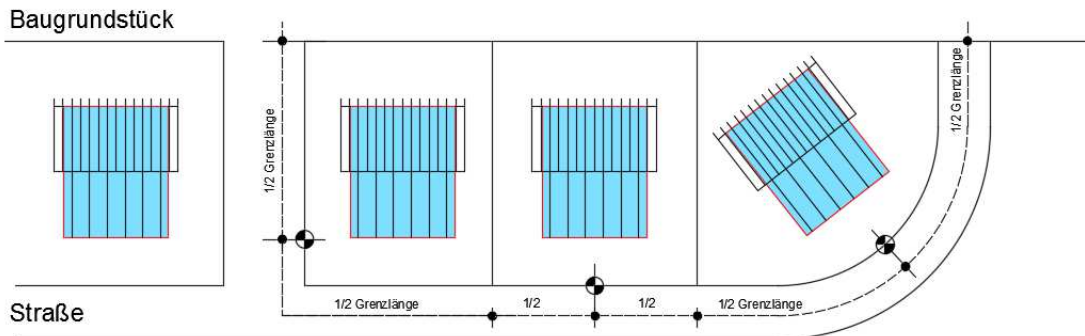
Allgemeines Wohngebiet - WA 2 - max. Firsthöhe (FH) = 13,00 m
 max. Traufhöhe (TH) = 9,50 m

Skizze : maßgebende obere Bezugspunkte Firsthöhe (obere Begrenzung) und Traufhöhe



- 2.4.2 Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante in der Straßenachse, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

Skizze : maßgebende untere Bezugspunkte (Höhe Straßenoberbau)



- 2.4.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,50 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebauten Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, einschl. Photovoltaik- / Solaranlagen, sind bis zu 1,00 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,00 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.
- 2.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten – WA1 – und – WA2 - sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- 2.6 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag werden im allgemeinen Wohngebiet - WA - die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich mit Baugrenzen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen festgelegt.

Eine Bebauung im festgesetzten Schutzstreifen der oberirdischen Versorgungsleitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden und bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Versorgungsunternehmens / Netzbetreibers.

Wird die oberirdische Versorgungsleitung zurückgebaut entfällt diese Regelung.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Hofflächen sind in diesem Bereich zulässig.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet - WA 1 - wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte mit maximal **zwei Wohnungen** festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet - WA 2 - wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus mit maximal **zehn Wohnungen** festgesetzt.

2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Sicherung vorhandener oberirdischer Hauptversorgungsleitungen werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen Festsetzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von 15,00 m als Schutzstreifen definiert.

Am nördlichen Rand der Wohnbauflächen des - WA1 - und - WA2 -, entlang der "Neustraße", verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen. Diese wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein (ENM) mit einer Breite von 15,00 m gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst auch die Befugnis des Versorgungsunternehmens / Netzbetreibers, unterirdische und oberirdische Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.

Hiervon sind die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 29/2, 29/3, 30/1, 30/7, 33/2 und 34/2 betroffen.

2.9 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.9.1 Garagen, Carports, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang (parallel) von Verkehrsflächen (Straßen). Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.9.2 Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

2.9.3 Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) dürfen bis auf 1,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Der Mindestabstand ist auch von Dachüberständen einzuhalten. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB)

Am nördlichen Plangebietsrand wird das Grundstück, Flur 7, Flurstück 30/1 mit einer Fläche von 82 qm für Versorgungsanlagen - mit der Zweckbestimmung "Strom" / "Trafostation" - ausgewiesen, um die vorhandene Trafostation der Energieversorgung Mittelrhein (ENM) zu sichern.

2.11 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Sollten bei geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau angetroffen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

3. Hinweise**3.1 Grundwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den ein Verfahren zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes durchgeführt wird ("Stollen Alexandria").

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage werden gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

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)

Für das allgemeine Wohngebiet - WA - werden auf Haupt- und Nebengebäude grundsätzlich alle Dachformen und Neigungen zugelassen. Im Plangebiet können alle handelsüblichen Dacheindeckungen verwendet werden.

1.2 Hecken, Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.2.1 Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m, entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

1.2.2 Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

1.2.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecke oder der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecken oder der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche.

1.2.5 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Hecken oder Einfriedung.