

Anlage I - Textfestsetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ortslage“ der Ortsgemeinde Heilberscheid

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt – siehe Planeintrag –.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die unter Nr. 2 bezeichneten Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1, 3 – 5 genannten Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 1 X BauNVO wird festgesetzt, dass vorhandene Schank- und Speisewirtschaften bestandsgeschützt sind und sich im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme - § 16 BauNVO – erweitern können.

1.2 Dorfgebiet – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt – siehe Planeintrag -.

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 5 genannten Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach Nr. 7 genannten Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die nach Nr. 8 genannten Gartenbaubetriebe sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach Nr. 9 genannten Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO festgesetzt – siehe Planeintrag -.

Die in § 8 II BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 1 Bordelle, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte aller Art als sonstige Gewerbebetriebe,

- Nr. 3 selbständige Tankstellen - ausgenommen sind Tankstellen für ansässige Betriebe

werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und sind somit **nicht zulässig**.

Die Ausnahmen der § 8 III Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - werden gemäß § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes und sind somit **nicht zulässig**.

Die nach § 8 II Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung Gewerbebetriebe aller Art wird gemäß § 1 V BauNVO für Einzelhandelsbetriebe wie folgt geregelt:

Zulässig ist nur Einzelhandel mit im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehenden unselbstständigen Verkaufsstellen, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wird.

Diese Einzelhandelsnutzung muss dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), maximal 150 m², festgesetzt.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf – (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“: Zulässig ist die Errichtung von Einrichtungen, die der örtlichen und öffentlichen Verwaltung dienen.

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“: Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte oder Schule.

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Zwecke“: Zulässig ist die Errichtung einer Kirche.

Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Feuerwehr“: Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit den dazu gehörenden Nebeneinrichtungen.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Dorfgebiet

Im Dorfgebiet (MD) wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die maximale Grundflächenzahl auf 0,15 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,15 darf zur Anlage von Zufahrten, Stell- und Lagerplätzen bis auf 0,4 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Dorfgebiet

Im Dorfgebiet (MD) wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird die maximale Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal II begrenzt.

2.4 Höhen der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

2.4.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach und/oder flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 9,50 m festgelegt.

2.4.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird auf maximal 10,50 m bestimmt.

2.4.3 Ausnahmsweise darf die Firsthöhe

- zur Realisierung höhengleicher Anbauten und/oder
- unter Einhaltung der bisherigen Gebäudehöhen für Dachgeschossausbauten u.ä.

überschritten werden. Diese Ausnahme gilt nicht beim Abriss und Neubau eines Gebäudes. In diesem Fall sind die neu festgelegten Firsthöhen einzuhalten.

2.4.4 Bei einer Bebauung in zweiter Reihe – vgl. Ziffer 4.2 – ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig.

2.4.5 Die Firsthöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet wird für alle Dachneigungen auf maximal 9,50 m bestimmt.

2.4.6 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

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

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 I, III und V BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Eine Bebauung in zweiter Reihe wird grundsätzlich zugelassen.

4.3 Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten wird Hinterliegerbebauung wie folgt definiert: Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe ist nur dann gegeben, wenn auf einem Grundstück zwei hintereinanderliegende Gebäude errichtet werden, die beide über die gleiche Straße erschlossen werden.

4.4 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes und dessen Zufahrt zur Kreisstraße 165 sind nach den Kriterien der RAS-K-1 Sichtflächen freizuhalten. Diese betragen vom 3-Meter-Punkt der Einfahrt mindestens 200 m in Richtung Isselbach und 70 m in Richtung Heilberscheid.

In dieser Zone sind alle Bebauungen, Einfriedungen, Anpflanzungen und Lagerungen über 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante der K 165 unzulässig.,

Das eingeschränkte Gewerbegrundstück ist entlang der freien Strecke der K 165 lückenlos einzufrieden.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Garagen und Carports (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen Carports sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen.

Vollständig offene Carports sind auch im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

6. Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude (§ 9 VI i.V.m. § 172 BauGB)

6.1 Bindung für die Erhaltung von Denkmälern nach dem DSchPflG

Die in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäude und Kleindenkmäler sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Alle Bau- und Pflegemaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung.

6.2 Ebenso dürfen die als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude nur im Benehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde verändert werden.

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

7.1 Im gesamten Plangebiet sind pro Einzelhaus maximal drei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig.

7.2 Bei einer Bebauung in zweiter Reihe – vgl. Ziffer 4.2 – werden pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung zugelassen.

8. Zahl der notwendigen Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Heilberscheid in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zugunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt.

Die Verbandsgemeindewerke bzw. durch diese legitimierten Nutzer (bspw. Baufirma) erhalten für die genannten Flächen ein Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung der betreffenden Kanäle. Hiermit verbunden ist ein jederzeitiges Betretungsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- sowie jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - §§ 9 IV BauGB i.V.m. 88 LBauO -

1. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen.

2. Dachform und -neigung

Die Stellung der Gebäude und die Traufrichtung werden nicht vorgeschrieben.

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

III. Hinweise

1. Verbandsgemeindewerke

1.1 Das Entwässerungskonzept bei einer Bebauung im hinteren Bereich bzw. in zweiter Reihe ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen möglichst frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

1.2 Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

1.3 Der Eigentümer des Grundstücks in welchem der Wasserzählerschacht oder – schrank sowie der Wasserhausanschluss zur Versorgung des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe errichtet wird, hat sich gegenüber den Verbandsgemeindewerken zu verpflichten, für die vorgenannten Anlagen der Wasserversorgung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zuzustimmen. Anfallende Kosten trägt der Anschlussnehmer des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter Baureihe.

1.4 Für die Herstellung der Kanalhausanschlüsse für die Anwesen in der zweiten Baureihe wird vorgeschlagen, dass über die dem hinteren Grundstück zugeschlagene Grundstückszufahrt eine Hausanschlussleitung verlegt und über einen neuen Anschluss an den vorhandenen Kanal angeschlossen wird. In den gleichen Graben könnte auch der Wasserhausanschluss verlegt werden. Wird die Hausanschlussleitung über ein in fremdem Eigentum stehendes Grundstück verlegt, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse dringend anzuraten. Die Kosten für den Hausanschluss gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es ist nicht auszuschließen, dass das Abwasser über eine Hebeanlage der Kanalisation zugeführt werden muss.

1.5 Die Zufahrten zur Anbindung des Hinterliegergrundstücks sind auf eigene Kosten und über das eigene Grundstück herzustellen. Eine dingliche Sicherung wird empfohlen.

2. 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.

3. 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.

4. 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>.

5. Starkregengefährdung

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Starkregen gefährdet sein kann. Nach einem Starkregenereignis sind hier Abflusskonzentrationen möglich. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen. Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

4. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im Dezember 2024