

## **Anlage II - Textfestsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortslage – Teilbereich Hohlweg“ der Ortsgemeinde Nornborn**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO )**

**1.1** Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt - siehe Planeintrag -.

**1.2** Die in § 5 II BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des durch den Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes und sind somit nicht zulässig.

**1.3** Die Ausnahme des § 5 III BauNVO – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a III Nr. 2 BauNVO – werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten Dorfgebietes und sind somit nicht zulässig.

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

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl – GRZ – wird auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,4 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

##### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl – GFZ – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. für Grundstücke auf maximal 0,8 festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

##### **2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird – auch für eine Bebauung in zweiter Reihe - auf maximal II begrenzt.

##### **2.4 Höhen der baulichen Anlagen**

**2.4.1** Die Firsthöhe für Gebäude in zweiter Reihe wird auf 9,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – festgelegt.

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

**3.1** Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen.

**3.2** Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**3.3** Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe im Sinne dieses Bebauungsplanes ist nur dann gegeben, wenn auf einem Grundstück zwei hintereinander liegende Gebäude errichtet werden, die beide über die gleiche Straße erschlossen werden.

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

**4.1** Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in **zweiter Baureihe** wird auf **eine pro Einzelhaus** festgelegt.

**4.2** Die Errichtung eines Gebäudes in zweiter Reihe ist ausgeschlossen, wenn in der ersten Baureihe bereits drei Wohneinheiten realisiert wurden.

### **5. Anschluss an Versorgungsleitungen ( § 9 I Nr. 13 BauGB )**

Für jedes Gebäude ist eine eigene Wasserhausanschlussleitung zu verlegen. Die Versorgung von zwei Gebäuden über eine gemeinsame Wasserhausanschlussleitung ist nicht zulässig. Die Messeinrichtung für die Erfassung des Wasserverbrauches des in zweiter Baureihe errichteten Gebäudes ist in einem Wasserzählerschacht oder – schrank zu installieren, der auf Kosten des Anschlussnehmers im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Fläche nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke zu erstellen ist.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der neuen Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen grundsätzlich verbindlich vorgegeben.

### **7. Vermeidungsmaßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, auszuführen.

### **8. Pflanzbindung ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB )**

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum (z.B. Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Salweide) oder drei heimische Sträucher (z.B. Kornelkirsche, Haselstrauch, Hundsrose, Schneeball).

### **9. Zahl der notwendigen Stellplätze**

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

**II. Die übrigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortslage“ gelten in vollem Umfang auch für den Änderungsbereich und damit für eine Bebauung in zweiter Reihe.**

### **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.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,  
aufgestellt im Mai 2024