

Anlage 2 – Textfestsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe IV“ der Stadt Montabaur – Grundstück Warthestraße 4, Flur 51, Parzelle 308, Montabaur -

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO –

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO insgesamt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 ff. BauNVO -

2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

2.2 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,7.

2.3 Höhen der baulichen Anlagen

2.3.1 Die Firsthöhe, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände – wird auf maximal 10,00 m festgelegt.

2.3.2 Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung sowie Pultdächern ab 15 °Dachneigung wird die Gebäude- /Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgelegt.

2.3.3 Von der maximal zulässigen Firsthöhe kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll. Die Firsthöhe des Bestands darf dabei nicht überschritten werden.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO -

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3. Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen - § 9 I Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO –

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

Garagen, nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,50 m.

4. Mindestgrundstücksgröße - § 9 I Nr. 3 BauGB –

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

5. Bepflanzung - § 9 I Nr. Nr. 25 BauGB –

Die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke darf maximal 0,50 m betragen. Die Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin soll mit Rasenkantensteinen erfolgen. Werden massive Mauern errichtet, dürfen diese eine maximale Höhe von 0,50 m, gemessen von der Oberkante Bürgersteig, nicht überschreiten. Die Vorgärten sind mit Rasen anzulegen und können mit Strauch-, Baum- und Blumengruppen bepflanzt werden.

6. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO –

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig,

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden -§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB –

Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

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

1. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Herstellung angebracht bzw. errichtet werden.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind in einer Müllbox, im Gebäude oder in einem dafür abgepflanzten Grundstücksbereich unterzubringen.

4. Dachformen und Dachneigung

4.1 Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Walm-, und Pultdach zulässig.

4.2 Die Dachneigung wird auf 0 – 35° festgesetzt. Von der maximal zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

4.3 Die Dachneigung von Garagen darf maximal 30° betragen.

4.4 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch die Installation von Solaranlagen nicht überschritten werden.

IV. Hinweise

1. 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.