

## SATZUNG

der Ortsgemeinde Nentershausen

über die I. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hasenacker"

Der Ortsgemeinderat von Nentershausen hat in seiner Sitzung am 25.04.2008 aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO), (Selbstverwaltungsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, GVBl. S. 153) in der heute gültigen Fassung, die folgende Satzung betreffend die I. Änderung des Bebauungsplanes

"Im Hasenacker"

beschlossen.

### § 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der anliegenden zeichnerischen Planausfertigung.

### § 2

Der Bestandteil dieser Satzung ist

1. Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text), in dem die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend zur Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen;


### § 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

### § 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Nentershausen, 15.12.2008

  
Hans-Jürgen Greiser  
(Ortsbürgermeister)



### **III. TEXTFESTSETZUNGEN**

#### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM HASENACKER", ORTSGEMEINDE NENTERSHAUSEN**

##### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

###### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1** Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

**1.2** Die in § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

**1.3** Die in § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

**1.4** Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

###### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

**2.1** Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.2** Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 als Obergrenze.

###### **3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

**3.1** Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

**3.2** Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser werden ausdrücklich ausgeschlossen und gelten auch nicht als Einzelhaus, wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden sollen

###### **4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

**4.1** Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet für Einzelhäuser auf 500 m<sup>2</sup> und Doppelhaushälften auf 300 m<sup>2</sup> festgelegt.

**4.2** Die maximale Grundstücksgröße im Teilbereich WA I wird auf 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

**4.3** Im Teilbereich WA II wird die maximale Grundstücksgröße aufgrund der vorgefundenen Topographie auf 900 m<sup>2</sup> bestimmt.

## **5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich; während Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) zugelassen werden.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## **6. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind grundsätzlich auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) ausgeschlossen. Der Abstand der Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Grabenparzellen muss mindestens 0,30 m betragen .

## **7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

**7.1** Pro Einzelhaus im Teilbereich WA I sind nicht mehr als zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

**7.2** Pro Einzelhaus im Teilbereich WA II sind nicht mehr als drei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

## **8. FLÄCHENVERSIEGELUNG (§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)**

**8.1** Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasen-gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen.

**8.2** Die Versiegelung privater Verkehrsflächen mit geschlossenen wasserundurchlässigen Flächen ist nicht zulässig.

## **9. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **10. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**

**10.1** Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, gemessen vom jeweils tal-seits tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche - Schnittpunkt Außen-wand – Urge-lände -, darf 10,00 m nicht übersteigen.

**10.2** Für die talseitige Bebauung, bezogen auf die Erschließungsstraße, ist eine So-ckelhöhe über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (talseitiger Fahrbahn-rand) von max. 0,50 m zulässig.

## **11. VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 I Nr . 11 BauGB )**

**11.1** Die Herstellung von unmittelbaren Zufahren/Zugängen und Ausfahrten-/Ausgängen an die freie Strecke der K 163 bzw. den am östlichen Plangebiets-rand verlaufenden gemeindlichen Wirtschaftsweg Nr. 5806 wird - auch vorüber-gehend - nicht zugelassen.

**11.2** Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der K 163 sind lücken-los einzufrieden.

**11.3.**Für Neuanpflanzungen von Bäumen im Zuge der K 163 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes - Fahrbahnrand - einzu-halten.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachform**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach zuläs-sig - Dachneigung 5 - 48° -.

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbün-dig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen - Dachneigung mindestens 5° -.

#### **1.2 Dachaufbauten / Dachflächenfenster**

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben sowie Dachflächenfenster und Zwerch-giebel zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der zugehö-rigen Gebäudelänge betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe und in einem Abstand von mindestens 1 m voneinander angeordnet werden.

Dachflächenfenster auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen und müssen einen Abstand untereinander von mindestens 1 m einhalten.

### **1.3 Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 5° bis 48° für Hauptgebäude und von 0° - 48° für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

## **2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

## **3. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## **III. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM STRICHEN U.A.“**

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Im Strichen u.a." wird um das am nordwestlichen Plangebietsrand gelegene Grundstück - Flur 14, Parzelle 1511 - erweitert. Dieses Flurstück wird mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche" i.S.d. § 9 I Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

## **IV. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. KEVAG Koblenz**

Die geplante Bebauung wird aus der vorgesehenen Trafostation über ein noch zu errichtendes Niederspannungs- Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

## **V. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Festsetzungen und Empfehlungen**

In der integrierten Planung mit städtebaulicher und landespflegerischer Entwicklung sind die kompensatorischen Maßnahmen dargestellt. Im Folgenden bedeutet **SM** = Schutz-, **KM** = Kompensationsmaßnahmen, **E** = Empfehlung.

Die im Anhang befindliche Pflanzliste ist zu beachten. Bei der Auswahl der Gehölze ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.