

Ortsgemeinde Daubach  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

Bebauungsplan

## **'In den Kappesstücker'**

### **Textfestsetzungen zum Satzungsbeschluss**

Stand:

November 2019



artec

ingenieurgesellschaft mbh  
Hoenbergstraße 6  
65555 Limburg  
T. 06431 / 98 70 0 - F. 06431 / 98 70 70  
eMail [info@artec-ingenieure.de](mailto:info@artec-ingenieure.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

Textfestsetzungen	1
1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)	1
2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) und (6) LBauO)	5
3 Grünordnerische Maßnahmen	7
4 Hinweise	9

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Prinzipskizze: maßgebende untere Bezugspunkte	2
--	---

## **Textfestsetzungen**

---

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)**

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **Zulässigkeit und Ausnahmen (§9 (1) Nr. 1 BauGB + §4 BauNVO)**

Für den Geltungsbereich wird festgelegt:

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen können zulässig sein bei:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störenden Gewerbebetrieben

nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

## **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

### Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig, bei einer Dachneigung von 0 bis 48 Grad.

### Gebäudehöhe (GH)

1. Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 8,00 m festgelegt.
2. Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:
  - maximal 8,50 m bei Pultdächern
  - maximal 10,00 m bei sonstigen Dachformen

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.

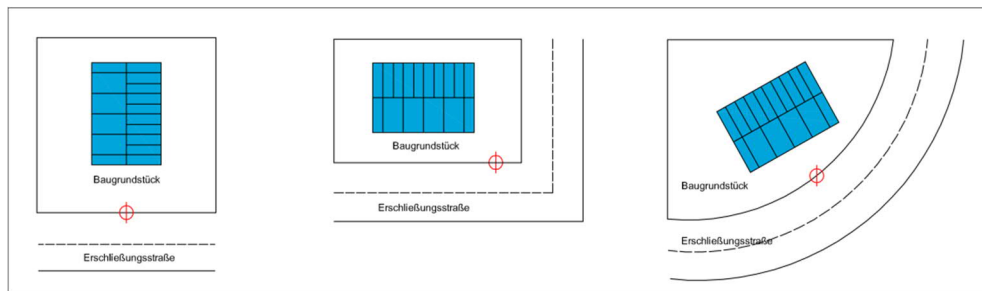


Abbildung 1 Prinzipskizze: maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

### **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### **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. Bei den vorgesehenen Straßenstichen beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

Vollständig offene Carports sind auch im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhäusenhälfte nur 1 Wohnung zulässig.

### **Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Zur Vergrößerung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens wird nördlich der geplanten Bebauung ein Areal als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden für das Gebiet gemäß Plandarstellung festgesetzt. Straßenverkehrsflächen erhalten eine Regelbreite von 6,50 m.

Innerhalb des Plangebietes werden die Flurstücke 1709/2 und 1713 als Wirtschaftswege festgesetzt.

### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 21 und 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### **Flächen für die Versorgung mit Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Zur Errichtung einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

### **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) / Trasse von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die Fläche wird entlang des Friedhofes mit einer Breite von 1,0 Metern festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist eine Trasse für unterirdische Versorgungsleitungen vorgesehen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist von Bepflanzungen und Einfriedigungen freizuhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) und (6) LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Metalleindeckungen verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

### **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

#### Einfriedungen

Unter Einfriedung versteht man eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Hecken, Zäune, Mauern sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen fallen unter Einfriedungen.

1. Offene<sup>1</sup> Einfriedungen 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 1,5 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen 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. Offene und geschlossene Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

---

<sup>1</sup> Als offene Einfriedungen werden blick-, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bezeichnet.

2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

#### Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

#### Stützmauern

Eine Stützwand (bei entsprechender Bauweise Stützmauer) ist ein Bauwerk, das zur Sicherung von Einschnitts- und Dammböschungen, also dem Abfangen der dahinter anstehenden Erdmassen, dient.

1. Stützmauern sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Stützmauer.

#### Einfriedungen auf Stützmauern

1. Eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Eine Kombination aus Stützmauer und offener bzw. geschlossener Einfriedung an den sonstigen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.



### 3 Grünordnerische Maßnahmen

Je Grundstück wird die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Ortsrandeingrünung eine Gehölzpflanzung empfohlen. Der 3 m breite Streifen soll mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern (Arten siehe Pflanzliste) bepflanzt werden. Die Bepflanzung erfolgt 1- bis 2-reihig. Ziel ist eine lockere, offene Baum- und Strauchbepflanzung.

#### Pflanzliste

##### *Obstbäume wie*

- Äpfel, unempfindliche und frostharte Sorten wie Apfel von Croncels, Boikenapfel, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
- Birnen, unempfindliche und frostharte Sorten wie Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
- Süßkirschen

##### *Einheimische Laubbaumarten wie:*

###### *Bäume 1. Ordnung:*

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Stieleiche

###### *Bäume 2. Ordnung*

- Hainbuche
- Eberesche
- Feldahorn
- Vogelbeere
- Vogelkirsche
- Wildobstarten

*Einheimische Straucharten wie:*

- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Heckenrosenarten
- Wolliger Schneeball

## 4 Hinweise

### **Baumschutz:**

Bei den Versorgungstraßen muss der Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.

### **Bodenschutz:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (wie z. B. DIN 19731 und der DIN 18915) zu beachten.

### **Erdgeschichte**

Im Planbereich sind potenziell fossilführende Schichten Gesteine anzutreffen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht gemäß §16-20 DSchG RLP. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte

[erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)

oder telefonisch: 0261 - 6675 3032

### **Denkmalpflege:**

Im Planbereich bestehen archäologische Verdachtsflächen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht gemäß §16-20 DSchG RLP. **Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Gefäße, Scherben, Münzen, Eisen- und Steingeräte; Knochen und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie - Amt Koblenz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesamtes zu sichern.

Die Baubeginnanzeige ist zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie

[Landesarchaeologie-Koblenz@gdke.rlp.de](mailto:Landesarchaeologie-Koblenz@gdke.rlp.de)

oder telefonisch: 0261 - 6675 3000

### **Hofbefestigungen:**

Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zugänge sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o. ä.) hergestellt werden.

### **Zisternen:**

Empfohlen wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Substitution von Grundwasser zu nutzen. Pro 1 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche werden 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> vorgeschlagen.

Brauchwassernutzungsanlagen können nicht vorgeschrieben werden. Ihre Errichtung wird aber ebenfalls empfohlen. Die einschlägigen Normen sowie die Meldepflicht bei den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt sind hierbei zu beachten.

### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu vermeiden. Unnötige Bodenumlagerungen sind ebenfalls zu vermeiden.

(Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden).

### **Baugrund**

Die Anforderungen der einschlägigen DIN Normen an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten auch Aussagen zu eventuellen Bodenbelastungen oder Schadstoffen beinhalten.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungsflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/ Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

### **Stellplätze**

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der OG Daubach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.