

## **Anlage II – Textfestsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Poststraße“, Montabaur - Horressen**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO und § 19 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, siehe Planeintrag)**

##### **1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

1.1.1 Für den entsprechend gekennzeichneten Teil des Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein MI = Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgelegt.

##### **1.1.2 Die in § 6 II BauNVO aufgeführten Nutzungen**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a III Nr. 2 BauNVO

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

##### **1.1.3 Die Ausnahmen des § 6 III BauNVO – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a III Nr. 2 BauNVO – werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.**

##### **1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.2.1 Für den entsprechend gekennzeichneten Teil des Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein WA = Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgelegt.

##### **1.2.2 Die Ausnahmen des § 4 III BauNVO**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen –

werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

##### **Ausnahme:**

Im Bereich des MI 1 – siehe Planeintrag – wird eine Überschreitung der sich aus

§ 19 IV BauNVO ergebenden Grundflächenzahl von 0,6 für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten ausschließlich durch eine Nutzung der bisher bereits versiegelten Flächen auf bis zu maximal 0,8 zugelassen.

Eine Inanspruchnahme vorhandener nicht versiegelter (Grün) Flächen ist ausgeschlossen.

## **2.2 Geschoßflächenzahl**

Es wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

## **2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

- 2.3.1 Bei eingeschossiger Bebauung wird die maximale Traufhöhe auf 5,00 m und bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 8,00 m bestimmt.
- 2.3.2 Die maximale Firsthöhe wird bei eingeschossiger Bebauung auf 9,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 12,50 m bestimmt.

Für den Bereich des MI 1 – siehe Planeintrag – wird die maximale Firsthöhe für die Errichtung von Gebäuden mit Flach- oder flachgeneigten (unter 20° Dachneigung) auf maximal 10,50 m bestimmt.

- 2.3.3 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf – und Firsthöhe wird die Oberkante Fußboden Erdgeschoss mit maximal 0,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände, gemessen am geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeeckpunkt, festgelegt.
- 2.3.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

## **3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 BauNVO)**

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig – siehe Planeintrag –.
- 3.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen zulässig – siehe Planeintrag –.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist begrenzt – siehe Planeinträge mit 3 bzw. 6 bzw. 30 Wohneinheiten pro Gebäude –.

Bei einer Gebäudegruppe auf einem Baugrundstück bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die Gesamtzahl der Wohngebäude dieser Gruppe.

## **5. Höchstzulässige Zahl von Ferienwohnungen - § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauNVO –**

Für den Bereich des MI 1 – siehe Planeintrag – wird die höchstzulässige Zahl von Ferienwohnungen pro Gebäude auf maximal 8 festgesetzt.

**6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen ( § 9 I Nr. 4 BauGB )**

- 6.1** Garagen, Nebenanlagen und nur einseitig geschlossene Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2** Stellplätze und offene Carports sind auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig, wobei die vorderen Stützposten einen Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten müssen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

#### **1.1 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten**

**1.1.1** Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 40°. Flachdächer werden nur für Garagen, Carports usw. zugelassen.

Im Bereich des MI 1 – siehe Planeintrag – werden auch Flach- und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 – 40° zugelassen.

**1.1.2** Zur Dacheindeckung dürfen keine großformatigen Well- oder Kunststoffschieferplatten verwendet werden.

**1.1.3** Es werden nur Dacheinschnitte bis zu 2/3 der Dachlänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel zugelassen.

#### **1.2 Fassaden**

Fassaden dürfen nur in Putz, Holz oder Verblendmauerwerk, teilweise in Sichtbeton oder Schiefer ausgeführt werden. Blech- oder Kunstschieferplatten sind unzulässig.

#### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen, Zäunen, Vordächern oder Schornsteinen angebracht werden. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

#### **1.4 Vorgärten**

Die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge als Grünanlage oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

#### **1.5 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen straßenseitig nur bis 0,70 m Höhe ausgeführt werden. An den seitlichen und den rückwärtigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Mauern und geschlossene Holzflechzäune sind nicht gestattet.

### **III. Landespflgerische Festsetzungen**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 I Nr. 20 BauGB –**

Umwandlung einer Pferdekoppel gemäß Maßnahmenplan in eine extensive Mähwiese. Mahd zweimal jährlich Ende Juni und Ende September, Entfernung des Mähgutes, kein Düngung, keine Räumung des Wassergrabens in diesem Abschnitt (Förderung der seitlichen Erosion), Erhalt eines beidseits 1 m breiten Krautstreifens entlang des Grabens.

#### **2. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 I Nr. 25 a BauGB –**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm in einer ortstypischen Sorte zu pflanzen.

Entlang der Parkplatzfläche Flur 3, Parzelle 74/7 sind drei Bäume 1. Ordnung – Winterlinde, *Tilia Cordata* – Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 – 20 cm fachgerecht zu pflanzen.

#### **3. Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 I Nr. 25 b BauGB –**

Der Pappelbestand nahe der Breslauer Straße ist zu erhalten.

#### **4. Zuordnung der Kompensationsflächen**

Die Kompensationsmaßnahmen III 1 sowie III 2 Absatz 2 werden anteilig nach der Grundstücksgröße ausschließlich den im Plangebiet liegenden privaten Neubauflächen – Grundstücke Flur 3, Parzellen 170/4, 172/2, 174/2, 175/2, 1250/2, 78/3, 1246, 160/2, 156/6, 49, 51/3 und 50/3 – zugeordnet, da keine öffentlichen Erschließungsanlagen zu errichten sind.

### **IV. Außerkrafttreten eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Saubitz – Wurstwiese“**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Saubitz-Wurstwiese“ treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Poststraße“ im Bereich der eingezogenen Teilfläche – siehe Bebauungsplanurkunde – außer Kraft, soweit sie durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

### **V. Hinweise**

#### **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Wasserbehörde**

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Wasserbehörde – teilt mit, dass für die Herstellung des Parkplatzes im MI 1 eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz**

Die Landesarchäologie stuft das Plangebiet aus topographischen Gründen als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

**Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der jeweilige Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über Landesarchaeologie-Koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzugeben. Weiterhin sind der Vorhabenträger und die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungeahmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 I Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

**Verbandsgemeindewerke Montabaur**

Im Grundstück 174/5 liegt eine Hauptwasserleitung, die die Grundstücke Poststraße 4a – 4c versorgt.