

Anlage 3 – Textfestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hahn“ der Ortsgemeinde Niedererbach

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

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

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1 Ordnungsbereich WA

2.1.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 8,00 m festgelegt.

2.1.2 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

2.2 Ordnungsbereich WA 1

2.2.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 9,00 m festgelegt.

2.2.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:

- maximal 9,50 m bei Pultdächern
- maximal 10,50 m bei sonstigen Dachformen

2.3 Ordnungsbereich WA 2

2.3.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 9,50 m festgelegt.

2.3.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:

- maximal 10,00 m bei Pultdächern
- maximal 11,00 m bei sonstigen Dachformen

2.4 Ordnungsbereich WA 3

2.4.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 10,00 m festgelegt.

2.4.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:

- maximal 10,50 m bei Pultdächern
- maximal 11,50 m bei sonstigen Dachformen

2.5 Ordnungsbereich WA 4

2.5.1 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 10,50 m festgelegt.

2.5.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:

- maximal 11,00 m bei Pultdächern
- maximal 12,00 m bei sonstigen Dachformen

- 2.6** Für alle Ordnungsbereiche WA – WA 4 gilt, dass von der maximal zulässigen Firsthöhe abgewichen werden kann, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.
- 2.7** Für alle Ordnungsbereiche WA – WA 4 ist der tiefste Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude der maßgebende untere Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (= Carports), Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Vollständig offene Carports (= überdachte Stellplätze) sowie mit einer Verglasung versehene Carports können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler hierzu einen Mindestabstand von 1 m einhalten müssen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 und 40° zulässig.

Von der maximal zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn ein Anbau an den vorhandenen Bestand angepasst werden soll.

2. Einfriedungen und Stützmauern

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden; Stacheldraht darf zur Grundstückseinfriedung nicht verwendet werden.

(a) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

Freistehende Mauern im Verlauf der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen dürfen ohne Einschränkung des verwendeten Materials bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m errichtet werden. Eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung ist bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

(b) Einfriedungen an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen

Grundstückseinfriedungen dürfen ohne Einschränkung des verwendeten Materials bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m errichtet werden. Eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung ist bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Darüber hinaus sind an die Gebäude anschließende Mauern bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Niedererbach in der jeweils geltenden Fassung.

Garagen und „Carports“ gelten insoweit als Stellplatz.

III. Fortbestand der übrigen Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Hahn“, mit Ausnahme der Regelungen zur Dachgestaltung, Fassadenbegrünung sowie Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den privaten Grundstücken, gelten unverändert weiter.

Zusammengestellt:
Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur
im September 2021