

## **Anlage 2 - Textfestsetzungen zur II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“, Ortsgemeinde Nentershausen**

**Die nachfolgenden Textfestsetzungen betreffen ausschließlich das allgemeine Wohngebiet I – WA I.**

### **I. Bauplanungsrechtliche Regelungen**

#### **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 - Gebiet - i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **1.2 Die in § 4 II BauNVO aufgeführten Nutzungen**

- Schank - und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 V BauNVO nicht Bestandteil des durch die Ergänzungssatzung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

**1.3 Die Ausnahmen des § 4 III BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nach § 1 VI BauNVO nicht Bestandteil des durch die Ergänzungssatzung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.**

#### **2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO )**

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl - GRZ - wird – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. auf maximal 0,4 in erster und zweiter Baureihe und 0,3 in dritter Baureihe festgelegt. Die festgelegte Grundflächenzahl darf durch den Bau von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 19 IV BauNVO bis maximal 0,6 pro Grundstück in erster, zweiter und dritter Baureihe überschritten werden.

##### **2.2 Geschoßflächenzahl**

Die Geschoßflächenzahl - GFZ - wird – auch bei Grundstücksteilungen – unter Miteinbeziehung der bestehenden Baukörper usw. auf maximal 0,8 in erster und zweiter Baureihe und 0,6 in dritter Baureihe festgesetzt.

##### **2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

##### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Für Gebäude mit Dachneigungen von 5 – 45° wird die Firsthöhe auf maximal 10,50 m in erster und zweiter Reihe und maximal 9,00 m in dritter Reihe, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand - Urgelände - festgelegt.

Für Gebäude mit Dachneigungen von 0° (Flachdach) wird die maximale Gebäudehöhe auf 10,50 m in erster und zweiter Reihe, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand – Urgelände und bis zur Oberkante der Attika - festgelegt.

### **3. Bauweise ( § 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO )**

Für das allgemeine Wohngebiet I wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen.

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

**4.1** In der ersten und zweiten Baureihe werden maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude gestattet.

**4.2** In der dritten Reihe ist eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

### **5. Flächen für Garagen ( § 9 I Nr. 4 BauGB )**

Garagen und auch nur einseitig geschlossene Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.

### **6. Flächenversiegelung ( § 9 I Nr. 20 BauGB ) und Anschluss an Versorgungsleitungen (§ 9 I Nr. 13 BauGB)**

**6.1** Geschlossene Beton-, Bitumen und sonstige wasserundurchlässigen Flächen im Privatbereich sind unzulässig.

**6.2** Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung wird empfohlen, das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen zuzuführen. Hierzu können entsprechende Flächen vorgesehen werden, in denen ein Rückhaltevolumen von 3,5m<sup>3</sup> geschaffen wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers soll durchlässig ausgeführt werden, so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gefördert wird.

Bei einer Einstautiefe von 0,30 m und einer befestigten Fläche von 100 m<sup>2</sup> wäre ein Flächenbedarf von rund 15 – 20 m<sup>2</sup> erforderlich.

Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (3,5m<sup>3</sup>) muss über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden. Beim Anschluss an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt.

**6.3** Für jedes Gebäude ist eine eigene Wasserhausanschlussleitung zu verlegen. Die Versorgung von mehreren Gebäuden über eine gemeinsame Wasserhausanschlussleitung ist nicht zulässig. Die Messeinrichtung für die Erfassung des Wasserverbrauches des in zweiter und dritter Baureihe errichteten Gebäudes ist in einem Wasserzählerschacht oder – schrank zu installieren, der auf Kosten des Anschlussnehmers im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Fläche des an die Bergstraße angrenzenden Privatgrundstückes nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke zu erstellen ist.

## **7. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot; Pflanzgebot (§ 9 I Ziffer 25 a und b BauGB)**

**7.1** Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei Laubbäume und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

Für Neuanpflanzungen von Bäumen entlang der L 318 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes einzuhalten.

Bei Anpflanzungen entlang der Wegeparzelle 118/1 sind die Vorschriften des Nachbarrechts gesetzes zu beachten.

Die anliegende Pflanzliste ist für die Auswahl der Gehölze verbindlich.

**7.2** Das Erweiterungsgebiet ist entlang der nördlichen - Weg Flurstück 118/1 - und östlichen - L 318 - Geltungsbereichsgrenze durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen lückenlos ein zu grünen. Hierbei ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzenbedarf von 10 Sträuchern und 1 Laubbaum 2. Ordnung auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen. Pflanzungen nach Ziffer 7.1 sind anzurechnen.

## **8. Verkehrsflächen - § 9 I Nr. 11 BauGB -**

Die Erschließung der Hinterliegerflächen hat ausschließlich über die Bergstraße und das eigene Grundstück zu erfolgen.

Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten/Zugängen und Ausfahrten/Ausgängen an die freie Strecke der L 318 bzw. den gemeindlichen Wirtschaftsweg Nr. 118/1 werden nicht zugelassen.

## **9. Mindestgrundstücksgröße - § 9 I Nr. 3 BauGB –**

**9.1** Im WA 1 wird die Mindestgrundstücksgröße in erster und zweiter Reihe auf 400 m<sup>2</sup> und in dritter Reihe auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 88 I Nr. 1 i.V.m. VI LBauO -**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Im WA I – siehe Planeintrag - sind in erster und zweiter Baureihe Dachneigungen von 0° sowie zwischen 5 – maximal 45° zulässig. In dritter Baureihe sind lediglich Dachneigungen zwischen 5 – maximal 45° zulässig.

Bei Dächern mit einer Neigung zwischen 5° und 45° ist die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu dieser angeordnet werden.

Bei Flachdächern (0° Dachneigung) ist die Aufständerung von Solaranlagen zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe in erster und zweiter Baureihe von 10,50 m, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes - Schnittpunkt Außenwand – Urgelände und bis zur Oberkante der Attika - nicht überschritten wird.

Eine darüber hinausgehende Überschreitung durch Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Maßgeblich ist jeweils die Höhe ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – bis zur Oberkante der Solaranlage.

### **2. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück anzulegen. Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Nentershausen.

### **9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 I Ziffer 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschafts-gärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits – oder Lagerflächen genutzt werden.

## **10. Hinweise**

### **10.1 Verbandsgemeindewerke Montabaur**

Das Entwässerungskonzept bei einer Bebauung im hinteren Bereich bzw. in zweiter Reihe und dritter Reihe ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen möglichst frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Gleiches gilt für die Wasserversorgung.

Der Eigentümer des Grundstücks in welchem der Wasserzählerschacht oder – schrank sowie der Wasserhausanschluss zur Versorgung des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter und dritter Baureihe errichtet wird, hat sich gegenüber den Verbandsgemeindewerken zu verpflichten, für die vorgenannten Anlagen der Wasserversorgung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zuzustimmen. Anfallende Kosten trägt der Anschlussnehmer des Gebäudes im hinteren Bereich bzw. in zweiter und dritter Baureihe.