



## TEXTFESTSETZUNGEN

- 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**  
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 4 und 5:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**  
max. 0,3
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 0,6
- 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**  
Maximal II Vollgeschosse.
- 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN UND HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO und § 9 (2) BauGB)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
- Traufhöhe: max. 4,50 m  
- Firsthöhe: max. 10,00 m.  
Als unterer Maßbezugspunkt gilt:  
a) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite her der höchste (Bergseitig) an das Gebäude angrenzende natürliche Geländepunkt.  
b) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Bergseite her der höchste an das Baugrundstück angrenzende Punkt der erschließenden Verkehrsfläche.  
c) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite her (Mehrfachererschließung) derjenige Bezugspunkt (a) oder (b), der im Ergebnis die relativ niedrigere Höhenentwicklung des Baukörpers zur Folge hat.  
Oberer Maßbezugspunkt für die Ermittlung:  
- der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,  
- der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First).
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauGB)**  
Vor der Garageneinfahrt ist ein Stauraum von 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein Pkw auf der privaten Grundstücksfläche abgestellt werden kann.  
Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Nebenflächen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**  
- Je Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.  
- Je Doppelhausanteile sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB i.V.m. § 20 BauGB)**  
Zur Minimierung der Risiken der Versiegelung darf das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind auf den privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen vorzusehen, auf denen ein Rückhaltvolumen von mindestens 3,5 m<sup>3</sup> gesammelt wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durchlässig auszuführen so dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gefordert wird.  
Alternativ zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenwasserspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit einer Zisterne zur Regenwasserleitung zu kombinieren. Das Volumen der Regenwasserspeicherung (3,5 m<sup>3</sup>) muss über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden können. Bei Anschluss an die Kanalisation ist eine Drosselreinleitung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt.  
Eine Abnahme der Anlage durch die Verbandsgemeindeweise ist zu beantragen und nachzuweisen.
- 1.6.1 ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHER RÜCKHALTEBEREICH (§ 9 (1) Ziffer 14 und 15 BauGB)**  
Im Ordnungsbereich B ist ein Bereich zur Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Außengebietswassers (Niederschlagswasser) durch Anschaltung eines Stauraums anzulegen. Hinweis: Die dazu notwendige Detailplanung ist mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur, abzustimmen.  
Am nördlichen Rand wird in Verlängerung der Anpflanzung im Ordnungsbereich C eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen als Hochstamm gepflanzt. Verbleibende Freiflächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und durch einschrägige, jährliche Mahd zu pflegen.  
Artenauswahl (siehe OB "A"; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)
- 1.7 ORDNUNGSBEREICH C - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)**  
Im Ordnungsbereich C ist im südlichen Bereich eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Am nördlichen Rand wird eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen als Hochstamm gepflanzt. Verbleibende Freiflächen sind als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd unter Abtransport des Mühlguts zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
Artenauswahl (siehe OB "A"; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

## TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**  
Im Ordnungsbereich D (Flur 19, Parzelle 62 tlw.) ist eine extensive Streuwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist ca. 150 m<sup>2</sup> ein gebietstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.  
Der Bereich von einer Mittelspannungslinie der Kevag Koblenz gesäumt wird, ist der genaue Pflanzplan zur dauerhaften Vermeidung von Schäden an der Stromleitung mit dem Versorgungssträger abzustimmen.  
Verbleibende Freiflächen sind als Extensivwiese durch zweischürige, jährliche Mahd unter Abtransport des Mühlguts zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.  
Sortenauswahl Streuobst: Bolkenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Güle Grouse, Große Schwarze Knappebirne, Hauszweitsche (weitere Arten im Anhang der Begründung)
- 1.8.1 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Für die gemäß Planzeichnung (innerhalb der Wasserschutzgebietezone III) gelegenen Grundstücksstelle ist zum Schutz des Bodens und Grundwasserhaushalts der Ver- und Gebotskatalog vom 14.11.2001 zur Schutzverordnung zwingend zu beachten.
- 1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
- 1.9.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNDUNG (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)**  
Im Ordnungsbereich A1 ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher zu setzen.  
Im Ordnungsbereich A2 ist eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind je Grundstück 2-3 Bäume II. Ordnung bzw. Obstbäume und in jedem Fall 25-30 Sträucher zu setzen.  
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Holzbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Horstleig, Hasel, Weißdorn, Pfaffenbutcher, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gelber Birnen, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gracets.
- 1.9.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Je angelegene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Laubbau II. Ordnung oder Obstbaumstamm und 5 Sträucher zu setzen. Die im Pflanzgebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.  
Artenauswahl (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung):  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Holzbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Horstleig, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gelber Birnen, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel.
- 1.9.3 STRASSENBAÜME**  
Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen.  
Artenauswahl:  
Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere.
- 1.10 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**  
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Böschungen und Betonkonstruktionen sowie Stützmauern liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite zu dulden.
- 1.11 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)**  
Die im Ordnungsbereich D festgesetzten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 28 % sowie dem Eingriff durch private Baumaßnahmen in einem Umfang von 72 % zugeordnet.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (6) LBauO)**
- 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 48° sowie Tonnendächer, Mansardendächer und Tonnendächer sind in ihrer Dachneigung frei. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
- 2.1.2 DACHGESTALTUNG**  
Zulässig ist nur eine harte Bedachung mit ortstypischen Materialien (z.B. Dachpfannen, Schiefer). Eine weiche Bedachung (z.B. Reetdach) ist unzulässig.
- 2.1.3 EINFRIEDRUNGEN**  
Straßenseitig gelegene Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1,20 m aufweisen.
- 2.1.4 VERSICKERUNGSFÄHIGE BELÄGE**  
Stellplätze sind durchlässig auszubilden (z.B. mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenplatten, Schotterrasen oder Okopflaster).  
Geschlossene Beton- oder Bitumenflächen und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind im privaten Bereich unzulässig.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 385), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1933), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. I S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vom 05.09.2001 (BGBl. S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
  - Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155).
- HINWEISE**
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 2 (2) Landeswasserschutzgesetz (LWSG) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein abierisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".
- Lage in der Wasserschutzgebietezone III:**  
Das Plangebiet liegt teilweise (nordöstliche Grundstücke) in der abgegrenzten Schutzzone III (erweiterte Schutzzone) eines Wasserschutzgebietes. Der Ver- und Gebotskatalog vom 14.11.2001 zur Schutzverordnung ist zwingend zu beachten (vgl. Textfestsetzung); entsprechend sind grundwassergefährdende Stoffe und Handlungswelten untersagt. Der Katalog ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.
- Bodenschutz:**  
Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.
- Raumschutz:**  
Finden Baumaßnahmen im Nabereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Denkmalschutz:**  
Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz (Tel. 0261/73626), zu melden.
- Höhenschichtlinien:**  
Die Höhenangabe erfolgt auf der Grundlage einer tachymetrischen Höhenaufnahme im Auftrag der KARST INGENIEURE GmbH durch das Vermessungsbüro Mario Schneider, Hauptstraße 49 a, 56290 Heyweiler.
- Baugrund:**  
Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 sind zu empfehlen.
- ÜBERSICHT**
- 

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Katastervermerke**  
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90).  
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baugrunduntersuchung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.  
den .....
- 2 Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Kadenbach, den .....
- 3 Verfahren**  
Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am ..... vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am .....
- 4 Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... und gemäß § 3 (3) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... sowie erneut in der Zeit vom ..... bis ..... sowie erneut in der Zeit vom ..... bis ..... zu Jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... bzw. am ..... (1. erneute Öffentl.) bzw. am ..... (2. erneute Öffentl.) bzw. am ..... (3. erneute Öffentl.) mit dem Hinweis ortstypisch bekannt gemacht, dass Anfragen während der Auslegungsfrist vorgebrannt werden können.  
Kadenbach, den .....
- 5 Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Kadenbach, den .....
- 6 Ausfertigung**  
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Kadenbach, den .....
- 7 Inkrafttreten**  
Der Bescheid über die Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.  
Kadenbach, den .....  
Ortsbürgermeister .....
- Der Beschluss des Bebauungsplans ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Kadenbach, den .....  
Ortsbürgermeister .....
- Dienststempel: Ortsbürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HÖH - 4. ERWEITERUNG"**  
ORTSGEMEINDE KADENBACH  
VERBANDSGEMEINDE MONTABAU

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB  
MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1,20x0,60=0,72m<sup>2</sup> PROJ.NR.: 11 832 DATUM: 04.01.2006

BEARBEITUNG: **KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU/VERKEHRSWESEN/LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERBERGHAUSEN  
AM BREITEN WEG 9  
TELEFON 02695/9836-0  
TELEFAX 02695/9836-30  
WWW.KARST-INGENIEURE.GB  
WWW.KARST-INGENIEURE.GB