Anlage 2 – Textfestsetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ mit Aufhebung des Grundbebauungsplanes und allen bisherigen Änderungen der Ortsgemeinde Kadenbach

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird – auch bei Grundstücksteilungen – auf 0,4 festgelegt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird – auch bei Grundstücksteilungen – auf 0,8 festgelegt. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Geschossflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird die Firsthöhe auf 10,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgelegt.

2.4.2 Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 8,00 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, festgelegt.

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

2.4.4 Die Traufhöhe wird ersatzlos aus den Festsetzungen des Bebauungsplans gestrichen.

2.5 Bebauung in zweiter Reihe / Hinterliegerbebauung

Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten werden die Begriffe wie folgt definiert:
Eine Bebauung in zweiter Reihe / Hinterliegerbebauung ist nur dann gegeben, wenn zwei hintereinander liegende Gebäude über die gleiche Straße erschlossen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 In erster Baureihe wird eine offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben.

3.2 In zweiter Baureihe wird eine offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgegeben.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf zwei pro Einzelhaus und jeweils eine pro Doppelhaushälfte beschränkt.

4.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in zweiter Baureihe wird auf eine pro Einzelhaus festgelegt.

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

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

6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet wird die Mindestgrundstücksgröße auf 400 m² festgesetzt.

7. 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 Stützpfosten hierzu einen Mindestabstand von 1 m einhalten müssen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0 und 47° zulässig.

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

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

Garagen und „Carports“ gelten insoweit als Stellplatz.

III. Hinweise

1. Verbandsgemeindewerke

1.1 Wasserversorgung

Bei Bebauung in zweiter Reihe ist für jedes Gebäude/Grundstück auf Antrag eine eigene Wasserhausanschlussleitung zu verlegen. Die Versorgung von zwei Gebäuden/Grundstücken über eine gemeinsame Wasserhausanschlussleitung ist nicht zulässig. Die Messeinrichtung für die Erfassung des Wasserverbrauchs des in zweiter Baureihe errichteten Gebäudes ist voraussichtlich in einem Wasserzählerschacht oder –schrank zu installieren, der auf Kosten des Anschlussnehmers im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke zu erstellen ist. Es fällt ein Baukostenzuschuss und Aufwendungsersatz für den Wasserhausanschluss an.

1.2 Abwasserbeseitigung

Werden neue Grundstücke gebildet, so ist für jedes Grundstück ein eigener Kanalhausanschluss erforderlich, der nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet wird. Bei Bebauung in zweiter Reihe ist für die Erschließung über ein Privatgrundstück eine dingliche Sicherung oder ein Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen einzutragen.

2. Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie

Bekanntgabe des Erdbaubeginns
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000,- Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsplans punktuell zu geringen bis hohen Abflusskonzentrationen infolge von Starkregen kommen kann. Daher wird empfohlen, die Betroffenheit zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.