

# **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