



**Ortsgemeinde Welschneudorf**  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Im Dielkopffeld“**  
- Verfahren nach § 13b BauGB -

**Textfestsetzungen**  
(Blatt B1-B3)

**Verfahrensstand:**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Mai 2019**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschoßflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die **maximale Grundflächenzahl [GRZ]** mit **0,4** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die **maximale Geschossflächenzahl [GFZ]** mit **0,8** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die **maximale Zahl der Vollgeschosse** für das gesamte Plangebiet [WA] beträgt zwei [II].

#### Hinweis:

*Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO wird an dieser Stelle noch eine Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgen. Die Höhen werden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt.*

### 3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet [WA] ist die **offene Bauweise [o]** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur **Einzelhäuser [E]** und **Doppelhäuser [D]** zugelassen.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

#### 4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

#### 4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, jedoch sind Garagen und Carports nicht auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zugelassen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

## **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet [WA] sind **pro Gebäude maximal zwei Wohnungen [2 Wo]** zulässig.

## **6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### Hinweis:

*Die Böschungflächen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Objektplanung der Verkehrsanlagen und werden bis zur Offenlagefassung in der Planzeichnung dargestellt.*

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

### **1. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

### **2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken darf eine Gesamthöhe 2,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.

### **3. STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen.

## **III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. HINWEISE ZUM BAUGRUND**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

### **2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 – 6675 3000.