

TEXTFESTSETZUNGEN

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geeignete Dächer mit einer Dachneigung > 8° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- Traufhöhe max. 7,50 m.

- Firsthöhe max. 10,00 m.

- Gebäudehöhe maximal 7,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen:

• Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Materialen unzulässig. Glasere Dachziegel und Solar- und Photovoltaikanlagen sind (nur) auf den Dächern zulässig. Wintergärten sind zulässig.

• Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

• bei Flachdachgebäuden, dem obersten Punkt der Gebäudekante (Attika)

und dem unteren Maß Bezugspunkt.

Als unterer Maß Bezugspunkt gilt:

a) Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

b) Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

c) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung. Das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Abb.: Systemskizze zur Höhenanstellung

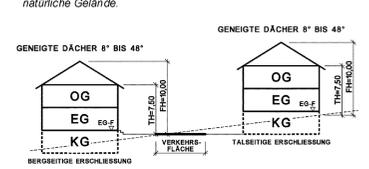


Abb.: Systemskizze zur Höhenanstellung

TEXTFESTSETZUNGEN

12 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem öffentlichen Eingriff werden 52 % des Ordnungsbereichs C sowie 100 % aus den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen von Ordnungsbereich B zugeordnet. Den privaten Eingriffen werden die verbleibenden 48 % der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen von Ordnungsbereich C zugeordnet.

Die Flächen sind wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe max. 7,50 m.

- Firsthöhe max. 10,00 m.

- Gebäudehöhe maximal 7,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen:

• Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Materialen unzulässig. Glasere Dachziegel und Solar- und Photovoltaikanlagen sind (nur) auf den Dächern zulässig. Wintergärten sind zulässig.

• Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

• bei Flachdachgebäuden, dem obersten Punkt der Gebäudekante (Attika)

und dem unteren Maß Bezugspunkt.

Als unterer Maß Bezugspunkt gilt:

a) Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

b) Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

c) Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite - Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung. Das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Abb.: Systemskizze zur Höhenanstellung



Abb.: Systemskizze zur Höhenanstellung

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom November 2014.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeicheneinordnung vom 18.12.1960 (PlanZ90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nötershausen, den 14.09.2015

Karst Ingenieure GmbH

Dienststempel

(H. Klöppel) Stadtbürgermeister

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstückflächen Zisternen anzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung verwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist dem Verbandsrat zu empfehlen, soweit dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Ehem. Bergbau: Der großräumige Planbereich ist durch Alterbau und Verfallungen geprägt. Aufgrund eines vorliegenden Gutachtens (Vergl. Gutachten Kusenbach und Witt, Baugrundlabor Koblenz, 1995) ist die gezeigte Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich unzulässig.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2015 u. a. auf Folgendes hin: Nach den bei LGB vorhandenen Unterlagen befinden sich die Gubenbaue des Bergwerkes „Wachholder“ im östlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich sind mehrere Tagesöffnungen sowie untertägiger Abbau in Teufen von ca. 3 bis 33 m dokumentiert.

Ferner verlaufen im südlichen Teil des ausgewiesenen Bebauungsplans die Gubenbaue des Bergwerkes „Sebastian“ mit einer Überdeckung bis ca. 5 m zur Tagesoberfläche. Weitere Gubenbaue der Bergwerke „Sebastian“, „Mühlfließ“, „Bergmann“ und „Eisenkauf“ befinden sich ab ca. 180 m südlich, östlich und nördlich des in Rede stehenden Gebietes.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tags- bzw. oberflächennahen Bereichen von 0 bis 30 m bzw. von 30 bis 50 m kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche).

Das Landesamt weist darauf hin, dass die Unterlagen des Landesamtes keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundständig die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter, historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriegsverlorenen. Aufgrund der vorgenannten Hinweise wird dringend für die geplanten Bauvorhaben die Einschaltung eines Geotechnikers bzw. Sachverständigen für Alterbau empfohlen.

(Anmerkung: Die Genauigkeit der oben erfolgten Angaben ist in Abhängigkeit der Qualität der historischen Gubenbaue sowie der Höhenangaben des Reserves in Bezug auf die wahre Höhe der Tagesoberflächen zu bewerten. Anhand der Angaben aus der topographischen Karte wurden hier ca. 302 m zugrunde gelegt.)

Es ist Sache des Bauherrn, Fragen der Beschaffenheit des Baugrundes auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen und die ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.12.2002 – 18 U 88/02).

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Einwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Es werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau darüber hinaus objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Entwässerungssatzung: Entsprechend der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen und der DIN 1988 hat der Grundstückseigentümer Räume, die Entwässerungsschächten enthalten und unterhalb der Rückstauhöhe liegen, einen Rückstau durch eine Kanalisation durch eine Rückschlagklappe bzw. eine Abwasserbehaltnung zu schützen. Die Rückschlagklappe ist die Straßenseite anzulegen.

Gehölzplantagen: Bei der Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlicher oder privater Fläche sollen keine Gehölze 1. Größenordnung oder hochwachsende Nachgehölze verwendet werden, um an energetischen Gesichtspunkten einer zu großen Verschattung entgegenzuwirken.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Platten) angepasst werden.

Bodenschutz: Während der Bauphase ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten getrennt abgedeckt bzw. mit Mulch zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen.

&lt;