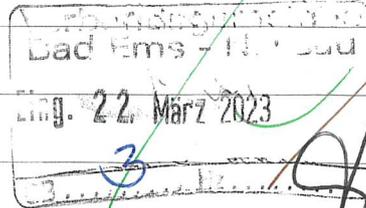


Werner Reinelt
Im Rosenacker 3
56538 Braubach

Braubach, den 20.3.2023
Fernspr.: 02627/971330

Bauamt der
Verbandsgemeinde
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



27/3 Bo

Änderung des Bebauungsplans in Nassau, Paul-
schneider-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie kürzlich mit Herrn Minor sprachl. besprochen,
übersende ich Ihnen den vorliegenden Bauvorbe-
scheid und die Baupläne für mein geplantes Haus
in der Paul-Schneider-Straße 9 in Nassau mit
dem Ziel einer Bebauungsplan-Änderung, nach
der drei Wohneinheiten zulässig sind.

Hinsichtlich meines Vorhabens versicherte mir der
Stadtbürgermeister von Nassau, den Bau meines
3-geschossigen Hauses ^{zu} befürworten.

Sollten Ihrerseits noch Fragen zu der Planung be-
stehen, stehe ich jederzeit gern zur Auskunft zur
Verfügung. Für Ihre geschätzte Mühewaltung danke
ich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
W. Reinelt



Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises ♦ Insel Silberau 1 ♦ 56130 Bad Ems

Gegen Zustellungsurkunde

Herrn
Werner Reinelt
Im Rosenacker 3
56338 Braubach

Aktenzeichen:
2007-0259-BV

Sachbearbeiter:

Herr Schupp *Fr. Müller*

Durchwahl:

02603 972555 *249*

Telefax:

02603 9726555

Zimmer:

306

Email:

heinz.schupp@rhein-lahn.rlp.de

Datum:

18.01.2008

Bauvorbescheid

Bauort **56377 Nassau, Paul-Schneider-Str. 9**
Baugrundstück **Gemarkung: Nassau, Flur: 20, Flurstück(e): 9**
Bauvorhaben **Errichtung eines Wohngebäudes - Geb.-Kl.3**

Sehr geehrter Herr Reinelt,

Sie beabsichtigen folgende Baumaßnahmen auf dem o.g. Grundstück durchzuführen:

Den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen.

Dafür wird Ihnen auf Antrag gemäß § 72 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zur Zeit gültigen Fassung ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Ihre Bauvoranfrage wurde im Umfang der von Ihnen eingereichten Unterlagen geprüft. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn folgendes beachtet wird:

- 1) Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen, d.h. die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Weierberg" sind maßgebend und einzuhalten.
- 2) Insbesondere sind die planungsrechtlichen (Gebäudehöhen, Ausnutzung) und gestalterischen (auch Freiflächen) Vorgaben zu beachten, Abweichungen stellen wir hiervon nicht in Aussicht.



Besuchszeiten:
montags-freitags
8.00 - 12.00 Uhr und
donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung
Dienstgebäude: Insel Silberau 1 ♦ 56130 Bad Ems

Internet:
<http://www.rhein-lahn-info.de>

Konten der Kreiskasse:
Nassauische Sparkasse Bad Ems Nr. 552 052 900 (BLZ 510 500 15)
Dresdner Bank Bad Ems Nr. 674 535 000 (BLZ 570 800 70)
Volksbank Rhein-Lahn e.G. Nr. 200 475 801 (BLZ 570 928 00)
Postbank Frankfurt Nr. 23 74- 604 (BLZ 500 100 60)

3) Die von Ihnen beantragte Befreiung zur Einrichtung einer zusätzlichen (dritte Wohneinheit) Wohnung kann nur im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung unter folgender **Bedingung** in Aussicht gestellt werden.

„Bedingung: Diese Befreiung ergeht unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan - Weierberg – der Stadt Nassau bis zur Erteilung einer späteren Baugenehmigung derart geändert wird, dass statt der bisher 2 künftig 3 Wohneinheiten zulässig sind.“

Gründe die eine Abweichung (ohne diese Änderung) rechtfertigen würden wurden nicht benannt.

4) Im übrigen sind bei der Planung des Bauvorhabens insbesondere die Vorschriften des/der §/§§ 8, 10, 13, 44, 45 + 47 der Landesbauordnung (LBauO) sowie die Vorgaben der Garagenverordnung (GarVO) zu beachten.

Ausnahmen und Befreiungen hiervon stellen wir Ihnen nicht in Aussicht.

5) Die erforderlichen Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04.08.1995 (12 150-4533) sind nachzuweisen.

6) Der Abstand vom Garagentor bis zur straßenseitigen Grundstücksbegrenzung muß mind. 5,00 m betragen.

7) Bauantragsunterlagen sind zu gegebener Zeit in 3 facher Ausfertigung unter Bezugnahme auf diesen Bauvorbescheid über die zuständige Verbandsgemeindeverwaltung Nassau hier vorzulegen.

I. Hinweise:

Wir bitten Sie, sich mit der Stadt Nassau bezüglich einer Bebauungsplanänderung in Verbindung zu setzen.

Der Bauvorbescheid ist 4 Jahre ab Bestandskraft gültig (§ 72 -LBauO-) Die Frist kann auf schriftlichen Antrag gemäß § 74 Abs. 2 LBauO jeweils bis zu 4 Jahren verlängert werden.

II. Kosten:

Die Kosten dieses Bauvorbescheides ergeben sich aus dem beigefügten Kostenbescheid.

III. Rechtsbehelf:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Insel Silberau, 56130 Bad Ems zu erheben. Dies kann schriftlich oder zur Niederschrift erfolgen.

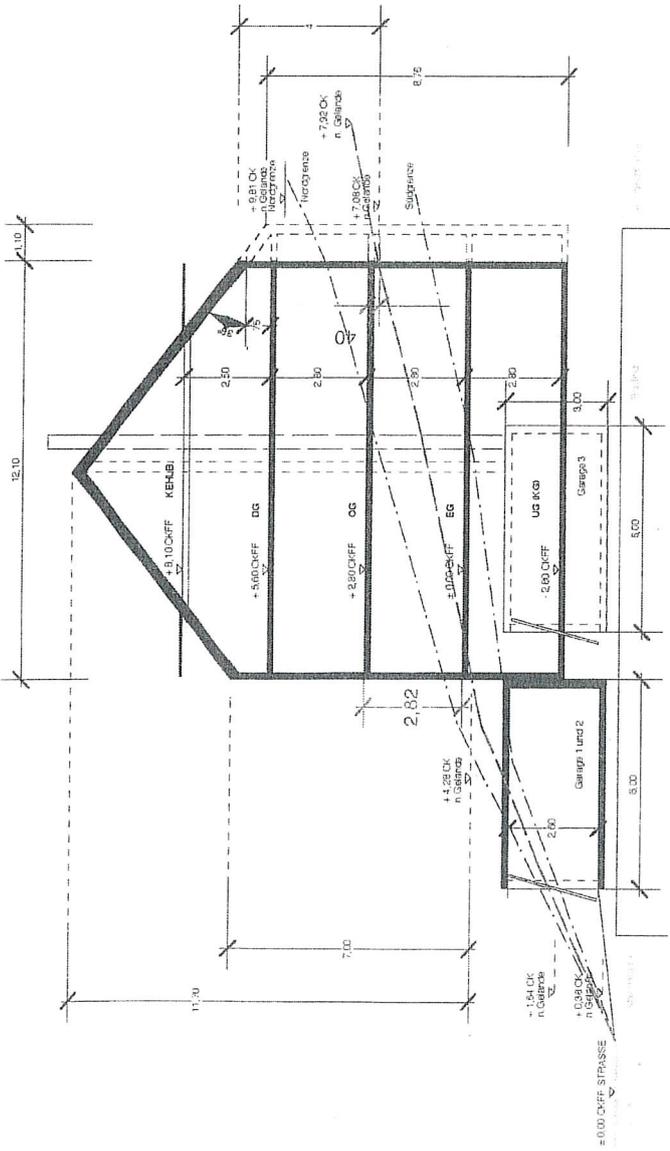
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Heinz Schupp



Anlage: 1 Kostenbescheid

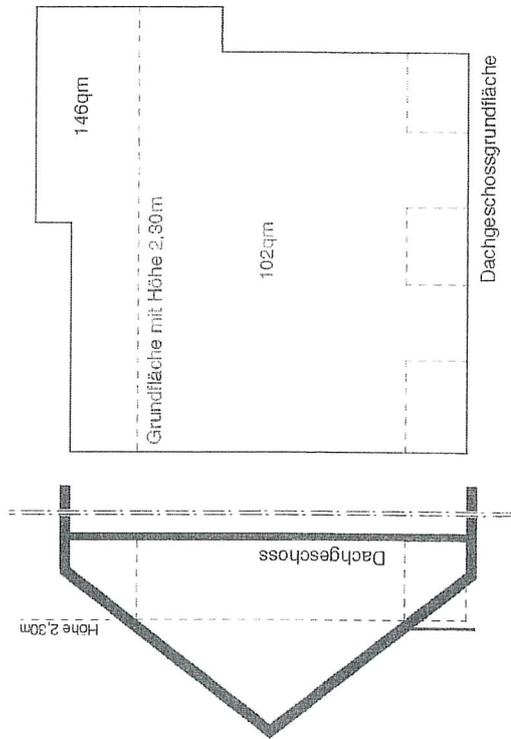


SOHRIT A-A

GESCHOSSIGKEIT
nach §2 Abs. 4 LBauO (Geschosse)

Vollgeschoss nur, wenn das Geschoss im Mittel 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt:

ERDGESCHOSS:
(2,82m + 0,40m) x 0,5 = **1,61m** \geq 1,40m
-> **VOLLGESCHOSS**



GESCHOSSIGKEIT
nach §2 Abs. 4 LBauO (Dachgeschosse)

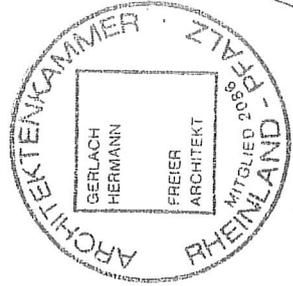
Vollgeschoss nur, wenn drei Viertel der Grundfläche eine Höhe von 2,30m hat:

Grundfläche DACHGESCHOSS: **146qm**
Grundfläche DG mit Höhe 2,30m: **102qm**
146qm : 102qm = **0,69** \leq **0,75** (drei Viertel)

-> **KEIN VOLLGESCHOSS**

Anwesen Werner Reinelt
Paul-Schneider-Strasse
Flur 20/ Flurstück 9
Nassau

GESCHOSSIGKEIT
M 1:200



Architektbüro Gerlach
Marktplatz 3
56112 Völklingen
02622 71000
gez.: C. Gerlach/ 17.03.2007

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze



0.3 vorhandenes Gebäude



0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 1404/2



0.4 Höhenlinie mit Höhenangabe, z.B. 115 m



Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 4, 16 - 23 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen aus § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO ausgeschlossen; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.



2.4 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen sowie die der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen. Die Werte gelten auch, wenn die überbaubaren Flächen eine höhere Ausnutzung zulassen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,4



2.3 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 0,8



2.5 Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.



3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung), Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 u. 6 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



3.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)



3.2 überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche



3.5 vorgeschlagener Baukörper (keine Festsetzung)



3.3 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen nur in Pfeilrichtung zulässig. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gleichzeitig Hauptfirstrichtung.



3.6 In den Wohngebäuden sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur max. zwei Wohnungen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

4.1 Traufhöhen und Firsthöhe

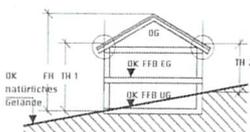
Die talseitige Traufhöhe TH 1 beträgt max. 7,00 m (s. Skizze).

Die bergseitige Traufhöhe TH 2 beträgt max. 4,00 m (s. Skizze).

Die Firsthöhe beträgt, gemessen von der Talseite, max. 12,00 m (s. Skizze).

Maßgabe ist der natürliche Geländeverlauf. In Gebäudemitte gemessen. Bei bergseitig erschlossenen Gebäuden gilt als Bezug die öffentliche Verkehrsfläche.

Skizze:



5. Verkehrsflächen, Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. § 9 (6) BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Hinweis: Die in der Verkehrsfläche angegebenen Höhen und Gefälle sind nur informativ.



5.2 Die zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen gehören zum Baugebiet (bzw. Baugrundstücken).

6. Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1 Private Grünfläche



6.3 Auf den privaten Grünflächen ist ein naturnaher Gehölzbestand mit wechselnd breitem Krautsaum aufzubauen. Die vorhandenen Nadelgehölze sind zu entfernen. Bäume I. und II. Ordnung können "Auf-Stock" gesetzt werden, wenn es aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten ist. Der Aufwuchs im Bereich der freistehende Obstbäume ist zu entfernen. Ansonsten sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Übergangsbereich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Krautsaum von 1 - 2 m Breite zu belassen, der im Abstand von 1 - 2 Jahren zu mähen ist.

6.2 Anpflanzen von Bäumen



Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmen gelten für Garagen.

5. Befestigungen auf den privaten Grundstücken, private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. zulässig: weitflüchiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder andere wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen.

2. Die zulässige Dachneigung beträgt max. 38° (Grad).

3. Dacheindeckung muß bei geneigten Dächern mit grauem bis anthrazitfarbem Material erfolgen.

4. Die nicht überbauten oder als PKW-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind zu mind. 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist auf je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

