<u>Informationsbroschüre zum</u>
Baugebiet „Auf den Püschen“
in der Ortsgemeinde Oberahr

Seit August 2001 erstellt die Verbandsgemeindeverwaltung für alle neuen Baugebiete ihrer Ortsgemeinden „Informationsbroschüren“. Mit diesen Broschüren wird versucht, Bauwilligen, Planern, etc. wichtige Informationen rund um das komplexe Thema Bauen in gebündelter Form anzubieten. Darüber hinaus enthält die Broschüre allgemeine Informationen über die Ortsgemeinde, um – noch – nicht Ortsansässigen bei ihrer Entscheidung zu helfen, gerade hier sesshaft zu werden. Auch die Themen „Nachbarschaft“ und Naturschutz“ werden kurz beleuchtet.

Für weitere Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod gerne zur Verfügung.
Adressen, Ansprechpartner und Telefonnummern finden Sie auf der Seite 20.

<u>Öffnungszeiten der Verwaltung:</u>

Montags bis Mittwochs:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstags:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitags:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>

	Seite
Bebauungsplan	
- Bebauungsplanurkunde	2
- Textfestsetzungen des Bebauungsplans	3
- Pflanzenliste	7
Freistellungsverfahren / Bauantrag / Landesbauordnung / etc	
- Landesbauordnung	8
- Freistellungsverfahren	8
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	8
- Erforderliche Bauunterlagen	8
- Genehmigungsfreie Vorhaben	9
- Bezirksschornsteinfegermeister	9
- Bau- und Berufsgenossenschaft	9
- Kleines A – Z des Bauens	10
Sonstige Informationen	
- Oberahr / Gemeindedaten	13
- Verkehrliche Anbindung	14
- Berechnung der Grundflächenzahl und mögliche Flächenausnutzung	15
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans /Pflanzenliste	15
- Nachbar -/ privatrechtliche Bestimmungen	16
Achtung Bauherren! – Die Kriminalpolizei rät!	17
Ver- und Entsorgungsträger	17
Adressen /Ansprechpartner	18

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Auszug aus der Bebauungsplanurkunde

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Art der baulichen Nutzung:

Soweit nicht in der Planurkunde durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende **baurechtliche und naturschutzrechtliche** Textfestsetzungen:

Baurechtliche Textfestsetzungen des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind **nicht zulässig**.

Auszug aus der Baunutzungsverordnung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem wohnen

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 12 Stellplätze und Garagen

(1) (…)

(2) In (…) allgemeinen Wohngebieten (…) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig

(3) Unzulässig sind
1. (…)
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (…)

§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind (…) Räume (…) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II

Höhe baulicher Anlagen:

Traufhöhe (TH): max. 6,00 m
Firsthöhe (FH): max. 9,50 m

- Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Geländepunkt gemessen.
- Der obere Bezugspunkt für TH ist die jeweilige Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut über den entsprechenden Bezugspunkten, oberer Bezugspunkt für FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen **entlang von Verkehrsflächen** (Straßenverkehrsflächen und Fußwege) sind **von jeglicher Bebauung freizuhalten**.

Bauweise:

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot:

1. Privat Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m² sind mindestens ein Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen und je angefangene 200 m² ein weiterer Obstbaumhochstamm. Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit einem Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen.

2. Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist auf den privaten Baugrundstücken gemäß Planeintrag eine 2- reihige Hecke mit einem Pflanzenbedarf von 16 Sträuchern und 2 Bäumen 2. Ordnung auf je 10.0 m Heckenlänge zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anpflanzungen gemäß Ziffer 1. sind anzurechnen.

3. Unter Schutz zu stellende Bäume und Sträucher – in der Planurkunde durch Zeichen-symbol gekennzeichnet – sind zu erhalten.

4. Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist auf den privaten Baugrundstücken gemäß Planeintrag eine 1 – reihige Hecke mit einem Pflanzenbedarf von 8 Sträuchern auf je 10,0 m Heckenlänge zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anpflanzungen gemäß Ziffer 1. sind anzurechnen.

5. Zur Eingrünung der Regenrückhalteflächen sind gemäß Planeintrag 2 – reihige Pflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszubilden. Hierbei sind 16 Sträucher auf je 12.0 m Pflanzstreifen zu pflanzen.

6. Straßenverkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten mit Bäumen 1.Ordnung (Mindeststammumfang von 16 – 18 cm) zu bepflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offenzuhalten.
   Angrenzende Gartenflächen können angerechnet werden, wenn sie in direkter Verbindung mit der Pflanzscheibe stehen.
   Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaues von der Gemeinde auszuführen.

7. Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
   Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12 – 14 cm,
   Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10 – 12 cm,
   Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10 – 12 cm,
   Heister: 150 – 174 cm,
   Sträucher: 2xV, 60 – 100 cm.

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regenwasserbewirtschaftung

1. Das von der Gemeinde bereitgestellte Flurstück- Nr. 2687 in der Flur 21 ist in eine extensiv genutzte Wiese umzuwandeln. Es ist eine Heuwiesenansaat durchzuführen. Pflege der Wiese: 1 -2 schürige Mahd (frühester Mähzeitpunkt 15. Juni), Abtransport des Mähgutes sowie vollständiger Verzicht auf Düngung.

2. Die von der Gemeinde bereitgestellten Flächen in der Flur 2 (Flurstücke 246 – 248, 252, 253) sind durch Reduzierung der Nutzungsintensität in extensive Wiesen frischer bis mittlerer Standorte umzuwandeln.
   Pflege: 1 – 2 schürige Mahd, Abtransport des Mähgutes sowie vollständiger Verzicht auf Düngung.
   Entwicklung von 2 – 3 m breiten Säumen, d. h. abschnittsweise Nutzungsaufgabe von Wiesenflächen über einen Zeitraum von 2 – 3 Jahren.
   Schnittmaßnahmen: 1. Schnitt Juni, 2. Schnitt Ende September, im Zeitraum von Ende Juni bis Ende September sind keine Schnittmaßnahmen durchzuführen.

3. Auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Flur 2 (Flurstück 250) sind drei Obstbaumhochstämmen im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die Fläche ist durch Reduzierung der Nutzungsintensität in extensive Wiese umzuwandeln.
   Pflege: 1 – 2 schürige Mahd (frühester Mähzeitpunkt 15. Juni) Abtransport des Mähgutes sowie vollständiger Verzicht auf Düngung.

4. Anfallendes Oberflächenwasser ist über die innerhalb des Baugebietes ausgewiesenen Regenrückhalteflächen zurückzuhalten. Die Regenrückhaltemulde ist naturnah und so zu gestalten, dass sie eine Speicherfunktion und Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet. Eine Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist vorzusehen. Das Speichervolumen sollte mindestens 3 m³ betragen. Überlaufwasser ist an das Muldensystem bzw. den vorhandenen Regenwasserleitungen anzuschließen. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

5. Private Stellplätze und Zufahrten sind durchsickerungsfähig herzustellen (breitfugiges oder Öko-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Deck, u. a.)

Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Veränderung der Oberflächen durch Abgrabung, Aufschüttung oder Nutzungsänderung ist nicht zulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgemäß zu ersetzen. Bei Neuanpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Hinweise: Historische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind zu melden bei: - dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz (Denkmalfachbehörde) – Archäologische Denkmalpflege – Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein 56077 Koblenz – Tel. 0261/73626, - der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - untere Denkmalschutzbehörde – 56409 Montabaur – Tel. 02602/124-424/426

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Festsetzungen nach Landesrecht:

Die Ortsgemeinde Oberahr hat darüber hinaus nachfolgende auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) ermächtigt die Gemeinden örtliche Bauvorschriften durch Satzung zu erlassen. Nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) können diese Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gestaltung baulicher Anlagen:

- Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind die baulichen Anlagen **nur mit geneigtem Dach (Sattel-, Walm- oder asymetrisches Dach)** und **einer Dachneigung von 25° bis 45°** zulässig.
- Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden. Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45° aufweisen.
- Die Nachneigung ist mit Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen vorzunehmen.
- Als Farben sind zulässig: **schwarz/anthrazit, braun und rot**. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zugelassen.
- **Dachaufbauten** (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von **max. 3/5 der Gesamtdachlänge** nicht überschreiten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

Die **nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke** sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein **Nadelholzanteil** von 10 % nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Einfriedungen:

- **Stacheldraht** ist unzulässig
- **Maschendrahtzäune** sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und müssen mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.
- **Mauern** sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- **Holzzäune** sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig
- **Hecken aus heimischen Laubgehölzen**, zur Straße hin darf hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschritten werden.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen:

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken und an anderer Stelle im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle werden der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Aufgrund der Flächenbilanz werden die Maßnahmen zu je 64% den privaten Baugrundstücken und zu Je 36% den privaten Baugrundstücken und zu Je 36% den Straßenflächen zugeordnet.

Hinweise:

Innerhalb des 3m-Bereiches von offenen Gräben sowie im 10m-Bereich des Ahrbaches auf der linken Uferseite, jeweils gerechnet von Oberkante Ufer, dürfen keine Auffüllungen, Abgrabungen und sonstige den Wasser- bzw. Hochwasserabfluss behindernde Maßnahmen durchgeführt werden. Auf die Genehmigungspflichtig gemäß § 76 LWG wird besonders hingewiesen.

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Sofern einzelne Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, müssen die Gehölze folgenden Mindestgrößen entsprechen:

- Bäume 1. Ordnung:	Stammumfang 12 – 14 cm
- Bäume 2. Ordnung:	Stammumfang 10 – 12 cm
- Obstbaumhochstämme:	Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher:	2xV, 60 – 100 cm

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Vogelkirche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Erle	(Alnus glutionosa)
Birke	(Betula pendula)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Öhrchenweide	(Salix aurita)

Sträucher:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hundrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus nonogyna)

Obstbäume:

Apfelsorten	**Apfelsorten**
Boskoop	Kaiser Wilhelm
Boiken	Landsberger Renette
Geheimrat Dr. Oldenburg	Rote Rheinische Sternrenette
Finkensteiner Prinzenapfel	Roter Berlepsch
Gravensteiner	Kleiner Bohnapfel
Jakob Lebel	Roter Winterkronenapfel
Baumanns Renette	Schafsnase
Roter Bellefleur	Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten	**Kirchsorten**
Gellerts Butterbirne	Große Schwarze Knorpelkirche
Grüne Jagdbirne	Hedelfingers Riesenkirche
Großer Katzenkopf	Schneiders späte Knorpelkirche
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Gräfin von Paris	
Bergamotte	

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Landesbauordnung / Freistellungsverfahren / Bauantrag

Landesbauordnung:

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB, Bundesgesetz) wird das Bauen in Rheinland-Pfalz maßgeblich durch die Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

Zum 01.04.1995 und zum 01.01.1999 wurde die LBauO durch umfangreiche Änderungen **„entbürokratisiert“**. Die staatliche Kontrolle wurde stark reduziert; im Gegenzug wurde die **Verantwortung des Bauherrn**, des Planers und der übrigen „am Bau beteiligten Personen“ in gleichem Umfang **erhöht**.

Freistellungsverfahren

Für **fast alle Bauvorhaben** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans – hier: „Auf den Püschen“- ist **keine Baugenehmigung** mehr erforderlich.

In diesem **sog. „Freistellungsverfahren“** hat der Bauherr lediglich die erforderlichen Bauunterlagen (siehe „erforderliche Bauunterlagen“) in 3-facher Ausfertigung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod vorzulegen.

Die Behörden sind nicht verpflichtet, die vorgelegten Bauunterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde – Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur - werden jedoch durch das Freistellungsverfahren nicht eingeschränkt. Der **Bauherr** ist somit dafür **verantwortlich, dass alle Vorschriften eingehalten werden.**

Seit dem 01.01.1999 ist das **Freistellungsverfahren** – wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist – für die Bauherren **obligatorisch**. Lediglich die Gemeinde kann unter bestimmten Vorraussetzungen ein Genehmigungsverfahren fordern.

Mit dem Bauvorhaben darf **einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen** bei der Verbandsgemeindeverwaltung begonnen werden. Teilt die Verbandsgemeindeverwaltung dem Bauherrn schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf bereits vor Ablauf der Monatsfrist begonnen werden **(i. d .R. nach max. 1 Woche)**.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren:

Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach **§ 66 LBauO ist erforderlich, wenn** das Vorhaben die Voraussetzungen für das Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO nicht erfüllt bzw. wenn die Gemeinde es fordert.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat der Bauherr ebenfalls die erforderlichen Bauunterlagen (siehe „erforderliche Bauunterlagen“) in 3-facher Ausfertigung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod einzureichen. Von dort aus werden die Bauunterlagen mit einer Stellungnahme an die Kreisverwaltung weitergeleitet und – sofern erforderlich – die Ortsgemeinde beteiligt (siehe „A – Z“: Einvernehmen).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der sonstigen öffentlichrechtlichen Vorschriften. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet, die Einhaltung der Vorschriften der LBauO zu überprüfen. Der **Bauherr** ist somit dafür **verantwortlich, dass alle Vorschriften eingehalten werden**.

Mit dem Bauvorhaben darf hierbei erst nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur (untere Bauaufsichtsbehörde) begonnen werden.

Erforderliche Bauunterlagen:

Im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO und im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO sind folgende Bauunterlagen **grundsätzlich vorzulegen:**

- unbeglaubigter Lageplan mit Eigentumsverzeichnis,
- Bauantragsformular (amtlicher Vordruck),
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte),
- Entwässerungsplan (M 1:500)
- Baubeschreibung der Entwässerungsanlage
- Berechnung der Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Vollgeschosse (Z), etc.)
- Berechnungen der Wohn- und Nutzfläche sowie der Herstellungskosten,

- Berechnung der Zahl und Größe des Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge,

(jeweils in **3-facher** Ausfertigung) sowie

- Statistikbogen (amtlicher Vordruck)
- Statik und ggfls. Wärme-/Schallschutznachweis

(jeweils in **1-facher** Ausfertigung)

Im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO und im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO sind **folgende Bauunterlagen nicht vorzulegen:**

- Baubeschreibung Gebäude
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen
- Bauzeichnungen der Grundstücksentwässerung

Gegebenenfalls ist ein Abstimmung zwischen Bauherr, Planer und Verbandsgemeindeverwaltung (Freistellungsverfahren) bzw. Kreisverwaltung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erforderlich.

Genehmigungsfreie Vorhaben:

In § 62 der Landesbauordnung sind eine Vielzahl von Vorhaben aufgeführt, die **– wenn sie zulässig sind –** keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigungsfreiheit stellt somit keinen „Freifahrtsschein“ dar, sondern **verlagert lediglich die Verantwortung für die Zulässigkeit des Vorhabens auf den Bauherrn.**

Bei genehmigungsfreien Vorhaben sind keine Bauunterlagen vorzulegen; mit dem Vorhaben darf sofort begonnen werden.

Beispiele im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Püschen“:

- Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (z.B. Gartenhäuser, private Gewächshäuser, Geräteschuppen, etc.), (**nicht innerhalb privater Grünflächen!)**
- Garagen und überdachte Stellplätze, im 3m Grenzbereich, bis zu 50 m² Grundfläche, wenn die Höhen und Längen nach § 8 Abs. 9 LBauO eingehalten werden. Stellplätze bis zu 100 m² Fläche,
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden,
- Einfriedungen, Stützmauern bis zu 2 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 m² Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe,

die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden.

- zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³ umbauten Raums,
- der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden, wenn die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen ist es **bei genehmigungsfreien Vorhaben besonders wichtig,** sich **vor Baubeginn umfassen zu informieren**. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauabteilungen von **Verbandsgemeindeverwaltung und Kreisverwaltung helfen Ihnen gerne weiter.**

Bezirksschornsteinfegermeister:

Der Bezirksschornsteinfegermeister **überprüft -** vergleichbar dem TÜV bei Kraftfahrzeugen – die **erstmalige Inbetriebnahme** und in regelmäßigen Abständen den Betrieb der Feuerungsanlagen (**Heizungen, Kaminen, etc.**) in privaten Haushalten sowie in Gewerbebetrieben.

Seit der Änderung der Landesbauordnung zum 01.04.1995 ist der amtliche Vordruck „Baubeschreibung Feuerungsanlagen“ im Bauantragsverfahren nicht mehr vorzulegen. Es ist jedoch dennoch **unbedingt zu empfehlen**, die Bauunterlagen **vor Baubeginn** mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister (siehe „Adressen / Ansprechpartner“) **abzustimmen**.

Bau- und Berufsgenossenschaft:

In fast allen Fällen führt der Bauherr selbst und zumeist auch mit Helfern (Freunde, Bekannte, etc.) Bauarbeiten aus. Für diese Fälle besteht u. a. eine **Meldepflicht** gegenüber der Bauberufsgenossenschaft (siehe „Adressen / Ansprechpartner“) als **gesetzliche Unfallversicherung**. Die Helfer werden hierdurch gegen die Folgen von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten kraft Gesetz versichert.

Pflichtverletzungen gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft können als **Ordnungswidrigkeiten** mit **Bußgeldern bis 10.000,- €** geahndet werden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung sowie die Kreisveraltung halten **Meldebögen** für Sie bereit.

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Kleines A – Z des Bauens

Abstandsflächen: (siehe auch Grenzbebauung / Baugrenzen / Bauwiche)
Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sind grundsätzlich Flächen von Gebäuden freizuhalten (§ 8 LBauO). Die Abstandsflächen müssen i. d. R. auf dem Grundstück selbst liegen. Für Wohngebäude beträgt die Tiefe der Abstandsflächen meist 3 m. Es gibt jedoch noch weitere Abstandsregelungen (Z. B. gegenüber Kreis. Landes- und Bundesstraßen. etc.)

Abweichungen: (siehe auch Ausnahmen / Befreiungen)
a) Die Landesbauordnung regelt insbesondere das „Wie“ des Bauens (Grenzabstände, Brandschutz, etc.) Die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) kann hiervon unter bestimmten, gesetzlich geregelten Voraussetzunge Abweichungen zulassen. In vielen fällen ist hierzu eine Beteiligung der Nachbarn erforderlich. Eine Beteiligung / Zustimmung der Ortsgemeinde ist hierbei grundsätzlich nicht erforderlich.
b) Bebauungspläne enthalten häufig Festsetzungen, die auf landesrechtrechtlichen Regelungen beruhen. Die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) kann hiervon Abweichungen zulassen. Hierbei ist die Gemeinde vorher zu hören.

Art der baulichen Nutzung:

(siehe Maß der baulichen Nutzung / Widerspruch) Die Art der baulichen Nutzung legt den Gebietstyp fest. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält hierzu Baugebiete, die die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen kann: Hierzu zählen z. B. reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA), Dorf-/Misch und Kerngebiete (MD/MI/MK), Gewerbe- oder Industriegebiete (GE/GI), etc.. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Situation geschaffen und Immissionskonflikte vermieden werden. Aus diesem Grund wird der Art der baulichen Nutzung auch ein nachbardrittschützender Charakter beigemessen.
So ist z. B. ein störender Gewerbebetrieb in einem Wohnbaugebiet unzulässig. Der Nachbar könnte sich mit dem Rechtsbehelf des Widerspruchs gegen eine solche Baugenehmigung zu Wehr setzen.

Aufteilungsplan (siehe Grundstücksteilung)
Für die Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen ist ein Aufteilungsplan erforderlich. Im Grundrissplan sind das Gemeinschafts- und Sondereigentum grafisch zu kennzeichnen. Die Kreisverwaltung in Montabaur als untere Bauaufsichtsbehörde muss die Pläne genehmigen. Nachfolgend kann durch notariellen Vertrag die Eintragung der Eigentumsanteile im Grundbuch beantragt werden.

Außenbereich
Flächen eines Gemeindegebietes, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Da Bauen im Außenbereich wird nur in Ausnahmefällen zugelassen; es gibt auch einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“.

Ausnahmen: (siehe auch Abweichungen /Befreiungen)
Bebauungspläne sehen für bestimmte Vorhaben nur eine **ausnahmsweise Zulässigkeit** vor (z. B. Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten). Hierbei wird i. d. R. unter Einschaltung von Fachbehörden geprüft, ob von dem Vorhaben unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Über die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde.

Bauaufsichtsbehörde (siehe Einvernehmen / Widerspruch)
Die Kreisverwaltung in Montabaur ist die für den Westerwaldkreis zuständige untere Bauaufsichtsbehörde. Ihr obliegt die Entscheidung oder Versagung von Baugenehmigungen. Darüber hinaus hat die Bauaufsichtsbehörde baupolizeiliche Befugnisse (Bauüberprüfung, Baustopp, Beseitigungsanordnung etc.).

Bauleiter / Bauleitung:
Nach der LBauO ist seit dem 01.01.1999 die Bestellung eines Bauleiters nicht mehr vorgeschrieben. Der **Bauleiter** nach den früheren Landesbauordnungen hatte die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Bauunterlagen und den gesetzlichen Bestimmungen zu bescheinigen sowie die Sicherheit auf der Baustelle zu überwachen.
Die **Bauleitung**, die der Bauherr nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragen kann, geht in der Regel weit darüber hinaus. Hierzu bestand und besteht keine gesetzliche Pflicht für den Bauherrn. In diesem Zusammenhang verweisen wir jedoch nochmals auf die gestiegene Verantwortung im Freistellungs-/vereinfachten Genehmigungsverfahren.

Baugrenzen (siehe überbaubare Grundstücksflächen / Grundstücksflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Grünflächen)
In Bebauungsplänen setzen Baugrenzen (§ 23 BauNVO) fest, welche Bereiche eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Baugrenzen sind im Bauvorhaben durch eine „Strich-Strich-Punkt“-Linie (--.--.) gekennzeichnet.

Bauwiche: (siehe Abstandsflächen)

Doppelhaus (siehe Einzelhaus / Grundstücksteilung)
Es handelt sich **nur dann** um ein Doppelhaus, wenn zwei selbständige Gebäude an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaut, im Übrigen aber Bauwiche eingehalten werden. Das Doppelhaus **muss dabei auf zwei verschiedenen Grundstücken stehen** und die gemeinsame Grundstücksgrenze muss zwischen den beiden Gebäudeteilen

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

verlaufen (Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 23.01.1986).

Drempel (siehe Kniestock)

Eigentumswohnungen (siehe Aufteilungsplan)

Einvernehmen (siehe Bauaufsichtsbehörde / Widerspruch)
Bei Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen sowie generell bei Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen ist das Einvernehmen der Ortsgemeinde erforderlich. Die Ortsgemeinde muss hier innerhalb von zwei Monaten entscheiden; eine Verlängerung dieser Frist ist nicht möglich. Eine Versagung des Einvernehmens ist nur aus den im Baugesetzbuch genannten Gründen zulässig.

Einzelhaus (sieh Doppelhaus)
Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude mit Bauwich. Hierunter fallen auch Wohnblocks und Hochhäuser. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

Garagen (siehe Stellplätze / überdachte Stellplätze)
Garagen sind ganz oder teilweise durch Wände umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (§ 2 LBauO).

Gebäudeeinmessungspflicht:
In Rheinland-Pfalz besteht eine gesetzliche Gebäudeeinmessungspflicht. Der Bauherr ist verpflichtet, sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens mit dem zuständigen Katasteramt (Katasteramt Westerburg, Bahnhofstraße 33, 56457 Westerburg, ☎ 02663/9810) in Verbindung zu setzen und das Gebäude einmessen zu lassen.

Geländeoberfläche (siehe Traufhöhe / Firsthöhe)
Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche. Nachträgliche Veränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Geschoßflächenzahl (siehe Grundflächenzahl / Vollgeschosse / Grünflächen)
Die, im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl ist eine Verhältniszahl (§ 20 BauNVO, GFZ). Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (siehe Grünflächen) errichtet werden dürfen. Sofern der Bebauungsplan keine abweichende Regelungen enthält, sind jedoch lediglich die Geschossflächen in Vollgeschossen zu berücksichtigen.

Geschosse über der Geländeoberfläche (siehe Vollgeschosse / Kellergeschosse / Geländeoberfläche)
Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen (§ 2 LBauO).

Grenzabstände: siehe Abstandsflächen)

Grenzbebauung (siehe Abstandsflächen)
Nach § 8 LBauO dürfen einige Bauvorhaben (z. B. Garagen, Nebengebäude, etc.) auch ohne Abstandsflächen oder innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden. Diese Bauvorhaben dürfen jedoch bestimmte Längen und Höhen gegenüber der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan weitere Festsetzungen treffen, die eine Grenzbebauung einschränken.

Grünflächen (siehe überbaubare Grundstücksflächen / Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)
Privat Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Regel sind diese Flächen mit besonderen Pflanzgeboten bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen belegt. Diese Grundstücksflächen sind somit auch nicht bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl, etc. zu berücksichtigen.

Grundflächenzahl (siehe Geschossflächenzahl / Grünflächen)
Die, im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl (§ 19 BauNVO) Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (siehe Grünflächen) bebaut werden dürfen. Bei der Ermittlung der GRZ sind auf die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie weitere bauliche Anlagen hinzuzurechnen; hierbei bestehen jedoch Sonderregelungen.

Grundstücksteilung (siehe Doppelhaus / Aufteilungsplan)
Für eine Grundstücksteilung ist eine Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich. Zuvor sind die künftigen Grundstücksteile durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder das Katasteramt zu vermessen. Durch eine Grundstücksteilung können **z. B.** baurechtswidrige Zustände eintreten (siehe Doppelhaus).

Hebeanlage
Automatisch arbeitende, elektrische Pumpeneinrichtungen mit Sammelbehälter, die als geschlossene Einheit in die Entwässerungsanlage eingebaut wird. Die Installation einer Hebeanlage ist erforderlich bei gegenüber der Entwässerungsleitung höher liegendem Abwasserkanal oder bei Ablaufstellen unter der Rückstauebene.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Einzelhaus / Doppelhaus)
Die Gemeinde hat im Bebauungsplan die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass Gebiete durch Umstrukturierung ihre städtebauliche Eigenart verlieren. Im Bebauungsplan kann nur die Höchstzahl der Wohnungen, aber nicht deren Größe und auch nicht die Anzahl von Gebäuden pro Grundstück festgesetzt werden.

Kellergeschosse (siehe Geschosse / Vollgeschosse / Geländeoberfläche)
Geschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Informationsbroschüre zum Baugebiet „Auf den Püschen“

Kniestock (siehe Drempel)
Erhöhtes Auflager des Dachfußes. Die Außenwände werden über die oberste Geschossdecke hinaus geführt. So erhöht sich der Traufpunkt, was eine größere Nutzhöhe des Dachgeschosses erlaubt. Die Höhe des Kniestocks ist i. d. R. von der Oberkante Fußboden im obersten Geschoss bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut zu bemessen.

Maß der baulichen Nutzung (siehe Art der baulichen Nutzung / Widerspruch)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan i. d. R. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Die landesrechtlichen Vorschriften (Landesbauordnung, etc.) enthalten darüber hinaus Abstandsregelungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Belichtung sowie des Brandschutzes. Aus diesem Grund wird dem Maß der baulichen Nutzung i. d. R. kein nachbar-/ drittschützender Charakter beigemessen.

Nachbarrecht (siehe Öffentliches Recht/Privatrecht)
Das öffentliche Recht enthält zwar viele privat-/ Nachbarschützende Vorschriften (Abstandsflächen, Art der baulichen Nutzung, etc.). Die meisten nachbarrechtlichen Vorschriften gehören jedoch zum Privatrecht, da sie das Verhältnis zwischen Privatperson regeln.
Die größten Probleme entstehen hierbei häufig bei Grenzabständen für Pflanzen, Überwuchs, Laubfall, Lärm durch Tiere, Grenzüberbau von Gebäuden, Errichtung von Zäunen und Mauern, etc.. Aber auch das Abrutschen von Erdmassen auf Nachbargrundstücke, etc. fällt unter das Privatrecht.
Bei privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen Nachbarn können und sollen Behörden nicht zu Gunsten einer Partei eingreifen. Die Einigung unter den beteiligten Nachbarn hat absoluten Vorrang. Kommt diese nicht zustande, sollten zunächst die Schiedspersonen hinzugezogen werden. Ist abschließend keine Einigung unter den Nachbarn zu erreichen, bleibt nur die Möglichkeit einer Klage beim Amts- oder Landesgericht.

Nachbarwiderspruch (siehe Widerspruch)

Öffentliches Recht / Privatrecht (siehe Nachbarrecht)
Das öffentliche Recht regelt das Verhältnis zwischen dem Staat, (Gesetzgebung / Verwaltung / Justiz) und Privatpersonen oder zwischen staatlichen Einrichtungen untereinander. Demgegenüber regelt das Privatrecht das Verhältnis von Privatpersonen untereinander. Diese beiden Rechtsgebiete sind grundsätzlich strikt von einander getrennt.
So regelt z. B. die Baugenehmigung nur die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Daher kann auch jemand die Errichtung oder auch den Abriss eines Gebäudes beantragen, der nicht Eigentümer des betreffenden Grundstücks bzw. Gebäudes ist. Ohne privatrechtliche Zustimmung des Eigentümers scheitert dann jedoch die Ausführung.

Ordnungswidrigkeiten
Wer ohne eine erforderliche Genehmigung baut oder von einer erteilten Genehmigung abweicht, handelt ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden. Darüber hinaus enthält § 89 des Landesbauordnung eine Vielzahl weiterer Fälle, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.
Auch wer Pflichten gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft verletzt, handelt ordnungswidrig.

Privatrecht (siehe Öffentliches Recht / Privatrecht / Nachbarrecht)

Stellplätze (siehe überdachte Stellplätze / Garagen)
Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (§ 2 LBauO).

Überbaubare Grundstücksfläche (siehe Baugrenzen / Grenzbebauung / Grünflächen / Textfestsetzungen des Bebauungsplans)
Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind jedoch Garagen, Nebengebäude, etc. auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Überdachte Stellplätze (siehe Stellplätze / Garagen)
Überdachte Stellplätze sind Stellplätze, die zwar überdacht, jedoch weder ganz noch teilweise durch Wände verschlossen sind (z. B. offene Carports ohne Seitenwände / Seitenteile).

Vollgeschosse (siehe Geschosse / Kellergeschosse / Geländeoberfläche)
Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Für zurückgesetzte oberste Geschosse bestehen Sonderregelungen. Die Höhe wird von der Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen (§ 2 LBauO).

Widerspruch (siehe Nachbarwiderspruch /Bauaufsichtsbehörde)
Gegen die Versagung einer Baugenehmigung kann der Bauherr Widerspruch erheben.
Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung könne u. U. Nachbarn und auch die Gemeinde Widerspruch erheben; ein solcher Widerspruch hat jedoch keine aufschiebende Wirkung, dass heißt, es darf weitergebaut werden.
Gegen

a) die Erklärung der Gemeinde im Freistellungsverfahren, das ein Genehmigungsverfahren werden soll,
b) die Mitteilung der Gemeinde im Freistellungsverfahren, dass mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf,
c) einen Gemeinderatsbeschluss (z. B. Versagung des Einvernehmens),
d) einen Bebauungsplan,

ist ein Widerspruch des Bauherrn / Nachbarn nicht zulässig.

Wohneinheiten (siehe höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Sonstige Informationen

Oberahr

Eingebettet in den Westerwald, sehr zentral gelegen zwischen A3 und A45 an der B255 und in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Handelsstraße B8, liegt der idyllische Ort Oberahr. Die direkte Nähe zur 7 km entfernten Kreis- und Einkaufsstadt Montabaur mit seinem ICE-Bahnhof sowie zu den Städten Westerburg, Hachenburg, Bad-Marienberg sowie zur Westerwälder Seenplatte unterstreichen die Zentralität.
Oberahr wurde bereits im Jahre 959 erstmals erwähnt. Der Ahrbach gab der Gemeinde seinen Namen und durchfließt die Gemarkung von Nord nach Süd. Oberahr stand im ehemaligen Niederlahngau unter der Territorialherrschaft der Grafen zu Diez und Nassau.
Von 1654 bis 1802 unter der Landesherrschaft des Kurfürstentum Trier. Ab 1815 gehörte Oberahr zum neu gebildeten Herzogtum Nassau. Nach dessen Annexion 1866 kann Oberahr zur preußischen Provinz Hessen – Nassau. Heute ist Oberahr eine Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Wallmerod und gehört zum Westerwaldkreis.

Gemeindedaten

Anzahl der Einwohner (31.12.2004)	600
Größe der Gemarkung	ca. 450 ha

Schulen:	Grundschule in Niederahr, Regionale Schule in Salz Realschulen und Gymnasien in Westerburg u. Montabaur
Soziale Einrichtungen:	Kindergarten in Niederahr
Kirchliche Einrichtungen:	Kath. Kirche in Oberahr, Ev. Kirche in Wallmerod
Medizinische Versorgung:	Allgemeinmedizin und Zahnarzt in Meudt
Kulturelle Einrichtungen:	6 Vereine, Sporthalle mit Bürgerhaus integriert
Gastronomie:	Gastwirtschaft mit Speiselokal sowie ein Landhotel im Ort
Sportliche Einrichtungen:	Sporthalle
Sonstige Einrichtungen:	Bolzplatz

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Verkehrliche Anbindung

Lage:
B 255 zwischen Montabaur und Rennerod

Autobahnanbindung:
A 3 in Richtung Köln / Frankfurt / Koblenz
über Anschlussstelle Montabaur (ca. 7 km)
A 45 in Richtung Dortmund / Gießen über Anschlussstelle
Haiger/Burbach (ca. 45 km)

ICE-Bahnhof:
Montabaur (ca. 7 km)

Entfernungen nach:		Fahrzeit:
Köln	ca. 100 km	ca. 1 Stunde
Frankfurt	ca. 80 km	ca. 1 Stunde
Koblenz	ca. 35 km	ca. 30 Minuten
Limburg	ca. 25 km	ca. 20 Minuten
Montabaur	ca. 7 km	ca. 12 Minuten

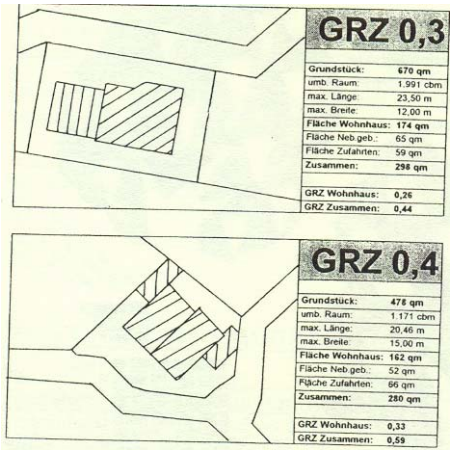
(Siehe hierzu auch Homepage www.Oberahr.de/Lage)

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Berechnung der Grundflächenzahl / Grundstücksausnutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen neuen Bebauungsplänen unter anderem durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen und somit eine **wichtige Größe für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke.**

In vorgelegten Bauunterlagen ist häufig festzustellen, dass die GRZ nicht korrekt ermittelt wurde. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von



a) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
b) Nebenanlagen im sinne des §14 BauNVO (z. B. Gartenhaus, Gewächshaus, etc.) und
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeober-fläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Sofern der Bebauungsplan keine abwei-chende Regelung trifft, darf die zulässige Grundfläche durch die Hinzurechnung der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

De facto bedeutet eine GRZ von 0,3 eine maximal zulässige Versiegelung von 45% (045) und eine GRZ von 04 eine maximal zulässige Versiegelung von 60% (0,6) des Grundstücks. In den neben angeführten Skizzen werden Beispiele einer fast maximalen Ausnutzung verdeutlicht. Bei den Beispielen handelt es sich nicht um konstruierte Fälle, sondern tatsächlich verwirklichte Bauvorhaben.

Die o. g. Berechung entspricht der Baunutzungsverordnung von 1990. Für ältere Bebauungspläne finden zum Teil noch die Baunutzungs-verordnungen von 1997 1968 bzw. 1962 Anwendung.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Jeder Bauherr und auch die Gemeinde müssen sich im Klaren sein, dass Bauen immer ein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Nicht ohne Grund erhalten die Pflege und der Schutz von Natur und Landschaft einen immer **höheren Stellenwert**. So wurde das Baugesetzbuch um die Zielvorgabe „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“ erweitert. **Ganzheitliche Betrachtungsweisen** sind sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht **unabdingbar**.
Die Gemeinden sind **durch Bundesgesetz** dazu v**erpflichtet**, das geplante Baugebiet aus landespflegerischer Sicht begutachten zu lassen und nachfolgend im **Bebauungsplan abschließend** über die Berücksichtigung des Umweltschutzes **zu entscheiden**. Diese **Festsetzungen**, seien es Einschränkungen baulicher Art, Pflanzgebote, etc., sind **nicht als** zusätzliche **Schikane** der Bauherren zu sehen, **sondern** sie stellen einen **notwendigen Bestandteil** eines aktuellen Bebauungsplans dar.
Die im Bebauungsplan integrierte **Pflanzenliste** ist verbindlich für die festgesetzten Pflanzgebote. Die dort aufgeführten Hochstämme und Sträucher stellen eine **Auswahl einheimischer Arten** dar, die dem hiesigen Naturhaushalt angepasst und damit **wichtige ökologische Funktionen** erfüllen. Diese Funktionen können die sog. exotischen Pflanzen und Gehölze nur bedingt oder gar nicht erfüllen. In Einzelfällen sind sogar negative Auswirkungen auf die Fauna zu beobachten.
Traditionelle Elemente wie Bauern- oder Obstgarten, gemischte Hecken und dorftypische Bäume sind nicht nur eine Augenweide, sondern auch wichtige Bausteine des gemeindlichen Naturhaushalts. Bei der Anlage von **immergrünen, winterfesten Schnitthecken** sollte deshalb auf den allseits verbreiteten Lebensbaum (Thuja) verzichtet werden und stattdessen z. B. auf den heimischen Liguster zurückgegriffen werden.
Bei der Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen sind Abstände zu den Nachbargrenzen einzuhalten (siehe Nachbar- / privatrechtliche Bestimmungen).

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Nachbar- / privatrechtliche Bestimmungen

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.“

Im Hinblick auf kleiner werdende Bauplätze gewinnen nachbarrechtliche Vorschriften „leider eine immer stärkere Bedeutung. Gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Nachbarn haben zumeist nur Verlierer.

Hier verweisen wir auf die Broschüre „Nachbarrecht“ des rheinlandpfälzischen Ministeriums für Justiz; hierin finden Sie eine Vielzahl von Angaben zu Grenzabständen für Pflanzen, Einwirkungen vom Nachbargrundstück (Laubfall, Lärm, etc.).

Auf gute Nachbarschaft!

Die Einigung unter den beteiligten Nachbarn hat absoluten Vorrang!

Für Fragen zu nachbar- /privatrechtlichen Bestimmungen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod (Bauabteilung) gerne zur Verfügung. Eine ausführliche Rechtsberatung im Einzelfall ist uns jedoch nicht gestattet und in den meisten Fällen auch nicht möglich. Bei Problemen können Sie sich auch gerne mit der zuständigen Schiedsperson in Verbindung setzen.

Schiedsmann:
Christof Gläßer, in VG Wallmerod, Gerichtstraße 1
56414 Wallmerod, Tel. 06435/508 10

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen“

Achtung Bauherren! – Die Kriminalpolizei rät!

Bei der Errichtung von Gebäuden wird all zu häufig ein Aspekt vergessen: die Sicherheit gegenüber Einbruch, Vandalismus, etc..

Ist bei der Außengestaltung und Inneneinrichtung nur das Beste gut genug, wird bei Einbruchshemmenden Absicherungen (Fenster, Türen, Rolläden, Wertfächern) und Einbruchsmeldeanlagen meistens – an der falschen Stelle – gespart. Nach Fertigstellung eines Gebäudes können Einbruchssicherungen meist nur mit großem Kosten und Arbeitsaufwand nachgerüstet werden; manche Sicherungsmaßnahmen lassen sich später kaum noch in vollem Umfang realisieren. Auch die – kostenlose – Nachbarschaftshilfe und ein durchdachtes Bepflanzen des Grundstückes können Sicherheit erheblich verbessern.

Ein Besuch der polizeilichen Beratungsstelle vor Baubeginn lohnt sich. Die Beratungen sind für Sie individuell und kostenlos.

Ansprechpartner:
Polizeipräsidium Koblenz, - Kriminaldirektion – K15 -, Moselring 10 – 12, 56068 Koblenz
Tel. 0261/103-1 Fax: 0261/103-2870
AB 0261/103-2877

Ver- und Entsorgungsträger

Wasserver- und Entsorgung:
Verbandsgemeindewerke – Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Wallmerod –
Gerichtsstraße 1, 56414 Wallmerod
(Ansprechpartner, Telefon, Fax, Mail, etc. siehe Seite 18)

Stromversorgung und Kabel – TV:
Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG), Service-Center Ww.
Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See Störungs-Rufnummer: 0180/114005

	02666/911-0	Fax: 02666/911-2200	sc-ww@kevag.de
- Herr Ditmar Sturm	02666/911-2132		
- Herr Arnold Diel	02666/911-2131		
- Herr Jürgen Zagrodnik	02666/911-2133		

Gasversorgung:
Gasversorgung Westerwald GmbH,
Am alten Bahnhof 2, 56203 Höhr-Grenzhausen

	02624/9101-0	Fax: 02624/9101-57	kontakt@gasversorgung-westerwald.de
- Herr Badenheim, Beratungsbüro Montabaur	02602/99 111		

Telefon – Nebenanschlüsse:
Deutsche Telekom
Tel. 0800 330 1000

Informationsbroschüre zum
Baugebiet „Auf den Püschen!
Adressen / Ansprechpartner

Ortsgemeinde Oberahr		**Hauptstraße 27a** **56414 Oberahr**
Bürgermeister	Georg Friedrich	02602/70839 0151/17415946

Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod	**06435/508 – 0**	**Gerichtsstraße 1** **56414 Wallmerod**
Bauabteilung:		
- Abteilungsleiter	Herr Mario Steudter	06435/508-30
- Bauanträge	Herr Manfred Hehl	06435/508-37
- Bauanträge	Herr Manfred Krämer	06435/508-33
- Bauleitplanung	Herr Stephan Müller	06435/508-31
- Erschließung	Herr Marion Steudter	06435/508-30
- Fax		06435/508-76
- E-Mail		poststelle@wallmerod.de
Verbandsgemeindewerke Wallmerod		**Gerichtsstraße 1** **56414 Wallmerod**
- Kaufm. Werkleiter	Herr Heinz Becker	06435/508-51
- Technischer Werkleiter	Herr Jürgen Quirmbach	06435/508-50
- Wasser- Kanalanschlüsse	Herr Jürgen Noll	06435/508-54
- einmalige Beiträge	Herr Heinz Becker	06435/508-51
- Anschlusskosten	Herr Heinz Becker	06435/508-51
- Fax		06435/508-76
- E-Mail		poststelle@wallmerod.de

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises		**Peter-Altmeier-Platz 1** **56410 Montabaur**
Private Bauvorhaben	Herr Andreas Blitzko	02602/124-368
Gewerbliche Bauvorhaben	Herr Jürgen Haas	02602/124-363
- Fax		02602/124-510
- E-Mail		kv-westerwald@westerwald.rlp.de
- Internet		http://westerwald.rlp.de

Bezirksschornsteinfegermeister	Uwe Jürgens Bergstraße 4, 56305 Puderbach
- Telefon	02684/957692
Bau – Berufsgenossenschaft	Postfach 60 01 12
- Telefon	069/4705-0
- Fax	069/4705-555
Katasteramt Westerburg (Lagepläne, Auskünfte aus dem Liegenschaftsbuch, etc.)	Bahnhofstraße 33 56457 Westerburg
- Telefon	02663/981-0
- Fax	02663/981-150