

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM MÜHLENWEG"

ORTSGEMEINDE NIEDERKOSTENZ



MD	II
0,4	(0,8)
ED	SD+WD

Ausfertigung: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird nach § 215 Abs. 3 BauGB gemäß Ortsbürgermeisterbeschluss vom 20.06.1995 rückwirkend zum 16.11.1990 in Kraft gesetzt.

Angefertigt: Nieder Kostenz, 27.10.1995 Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 02.11.1995 erfolgt.

Nieder Kostenz, 02.11.1995 Ortsbürgermeister

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MD DORFGEBIET Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- (0,8) Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß
- SD+WD Satteldach + Walmdach
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 u. 6 BauGB)
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünflächen (Bestand) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 und (6) BauGB)
- öffentliche Grünflächen (geplant)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch (§ 9 (1) Ziff. 10 u. (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Böschung im Urgelände
- Flurgrenze

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 25 - 45 zulässig.

Bei II-gesch. Bauweise im aufgehenden Mauerwerk ist eine Dachneigung von 25 - 30 zulässig. Kniestock max. 1,00 m ist bei I-gesch. Bauweise erlaubt. Dachaufbauten sind bei I-gesch. Bauweise bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.

GRUNDORDERISCHER FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen mit überwiegend heimischen Pflanzen und Blumen vorzunehmen.

"Zur Einbindung des geplanten Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Ausgleich des Eingriffes, sind Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchstabe a BauGB als Bäume I. und II. Größenordnung heimischer Art sowie anderer strauchartiger Gehölze vorzusehen."

VORSCHLÄGE FÜR DIE BEPFLANZUNG

Die Zusammensetzung der Buschgruppen wurde so gewählt, daß einheimische Vögel hier sowohl Schutz als auch Nahrung finden können. Der stauenssiche Bereich wird mit vorhandenen Arten ergänzt.

Stauenssicher Bereich: *Alnus glutinosa* (Erl), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Salix alba* (Silber-Weide)

Trockenerer Teil: *Rosa canina* (Wilde Rose), *Prunus padus* (Trauben Kirsche), *Ribes silvestre* (Rote Johannisbeere), *Euconymus europaeus* (Pfaffenblütchen)

Bei allen sieben Arten handelt es sich um einheimische, standortgerechte Gehölze, die die potentielle natürliche Vegetation hier angibt. Die vorgegebenen Standortbedingungen - Stauenssiche, mäßig trockener Hang, rauhes Klima, saure Böden, kalkarm, stickstoffreich - wurden bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt.

Um eine Abschirmung nach Norden hin sicher zu stellen, kann der Pflanzstreifen am Mühlengraben rechtwinklig fortgesetzt werden. Durch die Entfernung vom Mühlengraben ändert sich auch die Zusammensetzung der Bäume. Die Buschgruppen (s. trockenerer Teil) können erhalten bleiben.

Als raschwachsende Bäume werden vorgeschlagen:

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), *Betula spec.* (Birke), *Acer pseudo-platanus* (Berg Ahorn), *Picea spec.* (Fichte)

Weitere Grünflächen, z.B. im Bereich der Parkplätze, können mit Ziersträuchern bepflanzt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in der heute geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1986 in der heute geltenden Fassung (GVBl. S. 307, BS 213-1)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.07.1988 (GVBl. S. 135)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- "DORFGEBIET" - MD nach § 5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG), dem Obergeschoß (OG) und dem Dachgeschoß (DG) - festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) LBO handelt und die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis insgesamt 30 qm umbauter Raum zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

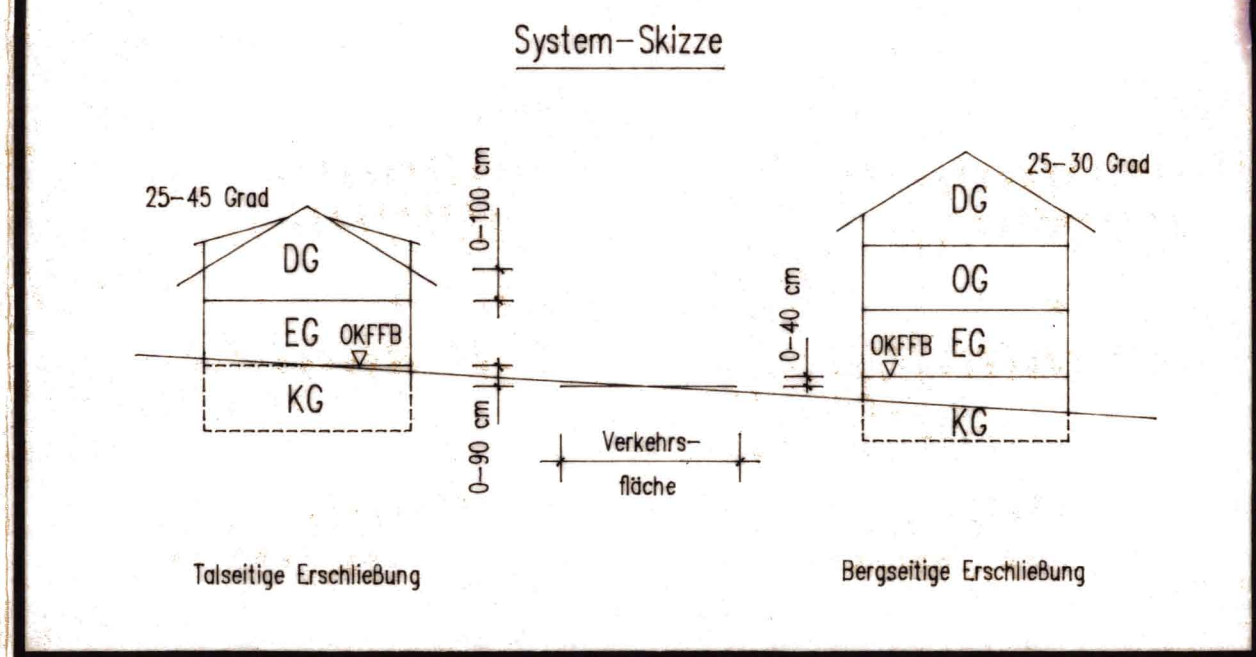
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

HOHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFB) darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,40 m, bei talseitiger Erschließung nicht mehr als 0,90 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.



GENEHMIGUNGSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den _____
Katasteramt

AUFSTELLUNG

Der Ortsbürgermeister hat am 06.10.1988 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 21.09.1989 bekannt gemacht.

Am 13.02.1990 wurde dieser Bebauungsplanentwurf und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Nieder Kostenz, den 03. JULI 1990

Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsbürgermeister hat am 03.07.1990 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB als Satzung.

BESCHLOSSEN

wurde am 19.04.1990 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nieder Kostenz, den 03. JULI 1990

Ortsbürgermeister

ANZEIGE

Bedenken wegen Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB werden nicht geltend gemacht.

6540 Sirmern, 28.8.1990

Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises - Ref. 60 - Az.: 610-13-105-

(Bertram Fleck)
Landrat

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 29. AUG. 1990 ist am 16. NOV. 1990 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in

von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Nieder Kostenz, den 26. NOV. 1990

Ortsbürgermeister

Bauherr: Ortsgemeinde 6544 Nieder Kostenz

Bauvorhaben: BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM MÜHLENWEG"

Planbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN

Plangröße: 0,60 qm	Gezeichnet: MICHEL	Name: JAKOBY	Vermerk: KULLMANN	Datum: Sep. 1989	Maßstab: 1 : 500
	Geprüft: JAKOBY			14.02.90	
	Geändert: KULLMANN				

V. Jakoby H. Schreiner

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

6544 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039