



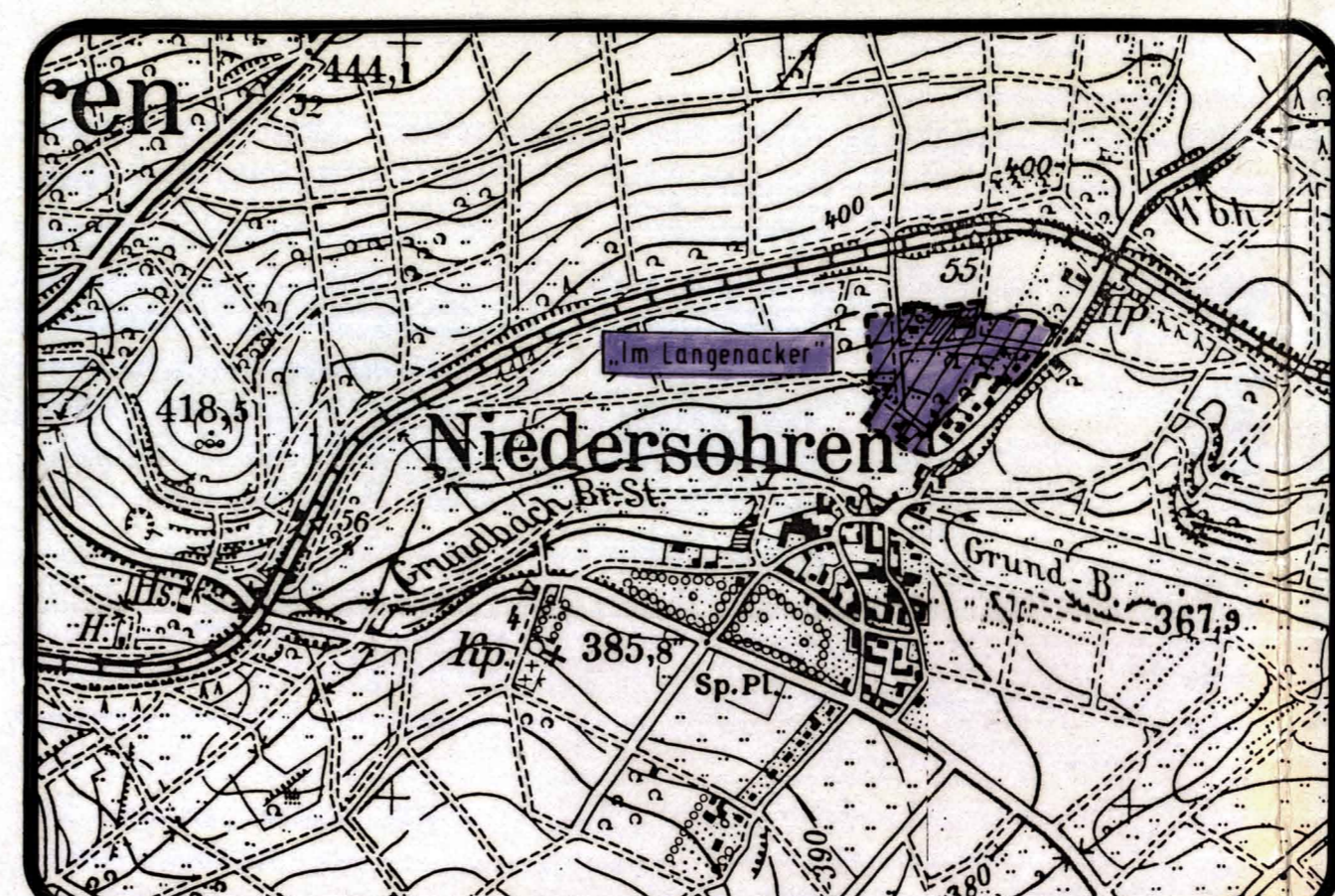
ZEICHENERKLÄRUNG

- NACH PLANZEICHENVERORDNUNG**
- WA - Allgemeines Wohngebiet** (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - MD - Dorfgebiet** (Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - GFZ** - Geschossflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - GRZ** - Grundflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Z** - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - KG** - Kellergeschoss (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
 - EG** - Erdgeschoss (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
 - DG** - Dachgeschoss (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
 - o** - offene Bauweise (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
 - △** - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)
 - Baugrenze (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Fußweg (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Anliegerstraße (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Wirtschaftsweg (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - öffentliche Parkplätze (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Trafostation (Verkehrsflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Abwasserleitung (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Freileitung (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - öffentliche Grünflächen (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Verkehrsgrün (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Spielplatz (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Anpflanzen von Bäumen (Grünflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sichtflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Sichtflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Hauptgebäudeorientierung hier wahlweise First- oder Giebelstellung (Sichtflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
 - Leitungsrecht, zugunsten des Versorgungsnetzes zu belastende Flächen (Sichtflächen § 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- 1** - Ordnungsziffer
 - empfohlene Grundstücksgrenze
 - Höhengichtlinie
 - Böschung im Urgelände

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugruppe	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
GFZ	GFZ
GRZ	GRZ
Bauweise	Dachform
o	gen. Dächer
Baugruppe	Zahl der Vollgeschosse
MD	II
GFZ	GFZ
GRZ	GRZ
Bauweise	Dachform
o	gen. Dächer

ÜBERSICHT

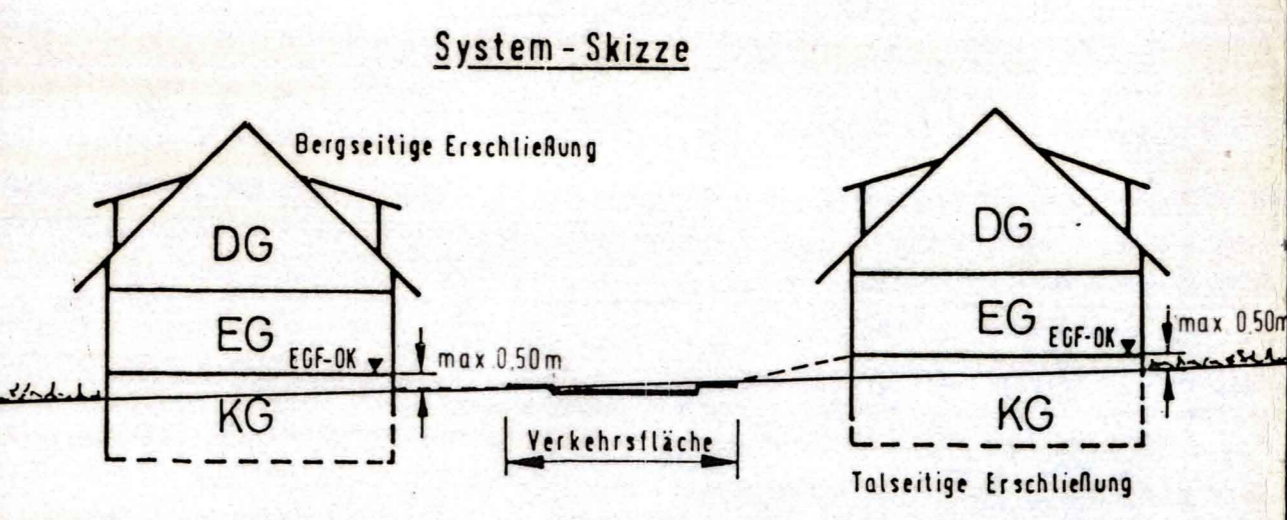


RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1976 (BGBl. I S. 2754), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsrechts vom 18. Februar 1983 (BGBl. I S. 269); insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 4, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanZO 1981 und die GSt 10003.
- § 9 Abs. 4 BBAuG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBAuO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GBl. S. 264).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 27. Februar 1974 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GBl. S. 264); insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Mai 1986 (GBl. S. 103); insbesondere § 24.
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPTfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GBl. S. 66); insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281); insbesondere die §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DschPfG)) vom 23. März 1978 (GBl. S. 159); geändert durch Landesgesetz vom 7. Februar 1983 (GBl. S. 17).

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAuG)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauVO und für den Bereich mit der Ordnungsziffer 2 "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauVO festgesetzt.
Die in § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) der BauVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauVO).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAuG) ZAHL DER VOLLSCHOSSE**
Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
 - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BBAuG)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauVO).
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Die Stellung der baulichen Anlage ist im Plan durch das (→) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
 - STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBAuG)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BBAuG)**
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
 - HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAuG)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei beidseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gelweg- bzw. Straßenerbkante hinausragen.
Bei einseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, beidseitig angrenzenden natürlichen Gelände hinausragen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- 1. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) Ziff. 1 LBAuO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig.
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Einander angrenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.
- 2. DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) Ziff. 1 LBAuO)**
DACHFORM
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO können auch mit Flachdächern errichtet werden oder sind unter dem abgeflachten Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.
DACHNEIGUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Giebel zu einhalten. Die Traufe ist durchzuzeichnen. Zwerchgelbe dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.
- DACHBEDECKUNG**
Die Dachbedeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild anzutreffenden (Schiefer und Pfannen) Eindeckung anzupassen.
- 3. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) Ziff. 5 LBAuO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 4. EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) Ziff. 7 LBAuO)**
Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Staketenzaun zulässig.
- GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN:**
- PLANZUNGEN AN STRASSEN UND WEGEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BBAuG)**
An öffentlichen Straßen und Wegen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Parkschneifen) regionstypische Laubbäume zu pflanzen, die der heimischen Laubholzflore zu entnehmen sind.
 - LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES (§ 9 (1) Ziff. 25a BBAuG)**
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen (Symbol o o o o) sind auf den privaten Grundstücken je 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:
1 Baum I. Größenordnung und
2 Bäume II. Größenordnung oder
3 Sträucher.
Für diese Pflanzungen sind ebenfalls heimische Laubholzarten zu verwenden. Darüber hinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschränkungen.



VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
am 04.09.1987
Niedersohn, den 23.09.1987
Ortsbürgermeister

AUFSTELLUNG
Der Bebauungsplan ist am 04.08.1987 gem. § 2 (1) BBAuG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBAuG am 04.09.1987 bekannt gemacht.
Am 12.03.1985 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Ortsebene gem. § 2a (6) BBAuG beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen der Planzustellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 2a (6) BBAuG durchgeführt.
Niedersohn, den 23.09.1987
Ortsbürgermeister

OFFENLAGE
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.05.1987 bis 29.06.1987 wurden am 04.05.1987 mit dem Hinweis unzulässig bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Niedersohn, den 23.09.1987
Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsbürgermeister hat am 04.08.1987 den Bebauungsplan gem. § 2a der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 16 BBAuG als Satzung
BESCHLOSSEN
Niedersohn, den 23.09.1987
Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die Durchföhrung des Auslegungsverfahrens ist nach § 12 BBAuG nach der Ausfertigung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BBAuG bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in
Verbandsgemeindeverwaltung
6544 Kirchberg / Niedersohn
von jedermann eingesehen werden kann.
Niedersohn, den 07.09.1988
Stadt, Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
Niedersohn, den 07.09.1988
Stadt, Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
401 WINTERSHAUSEN TEL. 02635-2551-1645

BEBAUUNGSPLAN „IM LANGENACKER“ DER ORTSGEMEINDE NIEDERSOHN

Entwurf: [Signature] Datum: März 1987
Reiseberatung: [Signature] Maßstab: 1 : 500
Format: 160 / 75