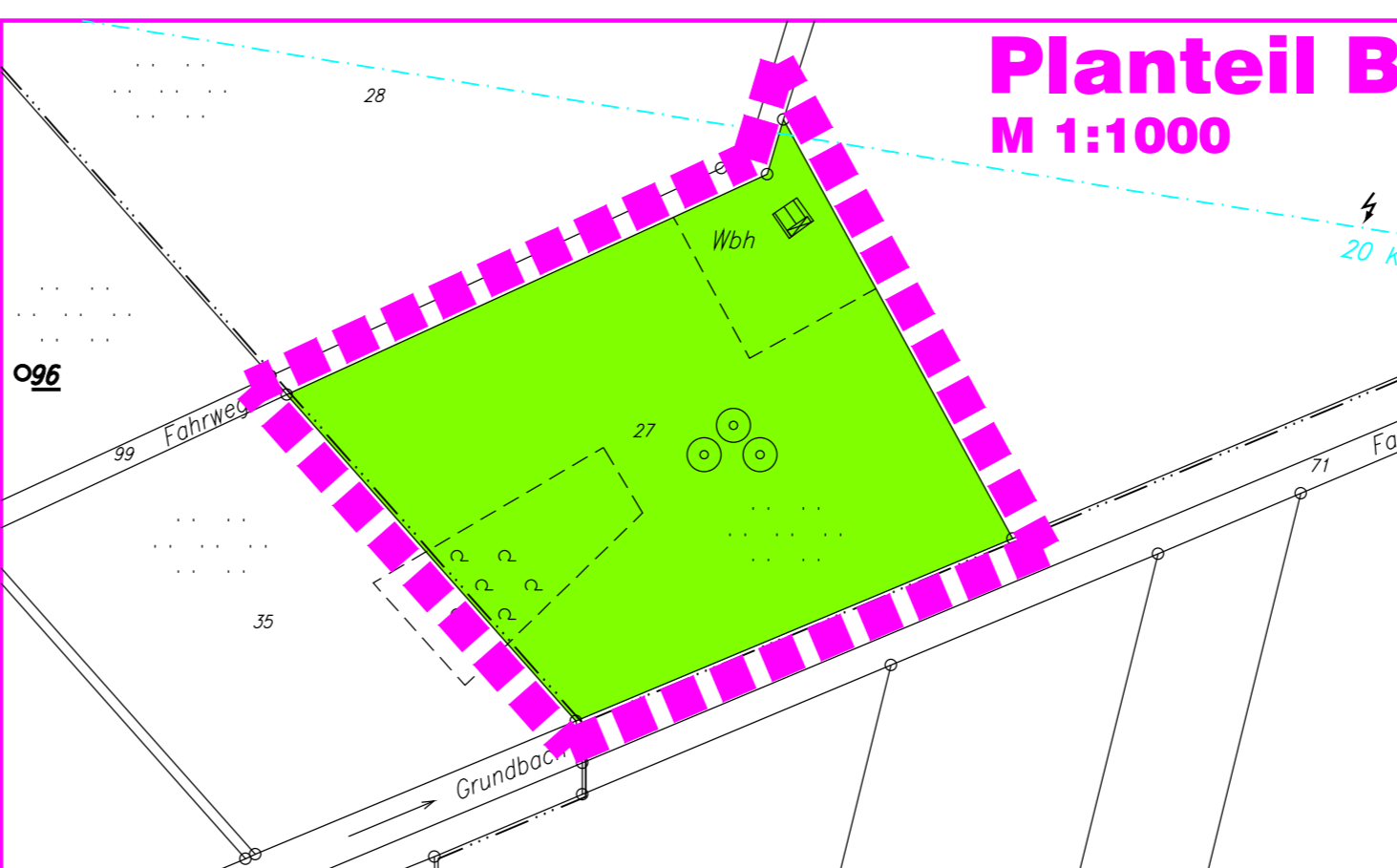
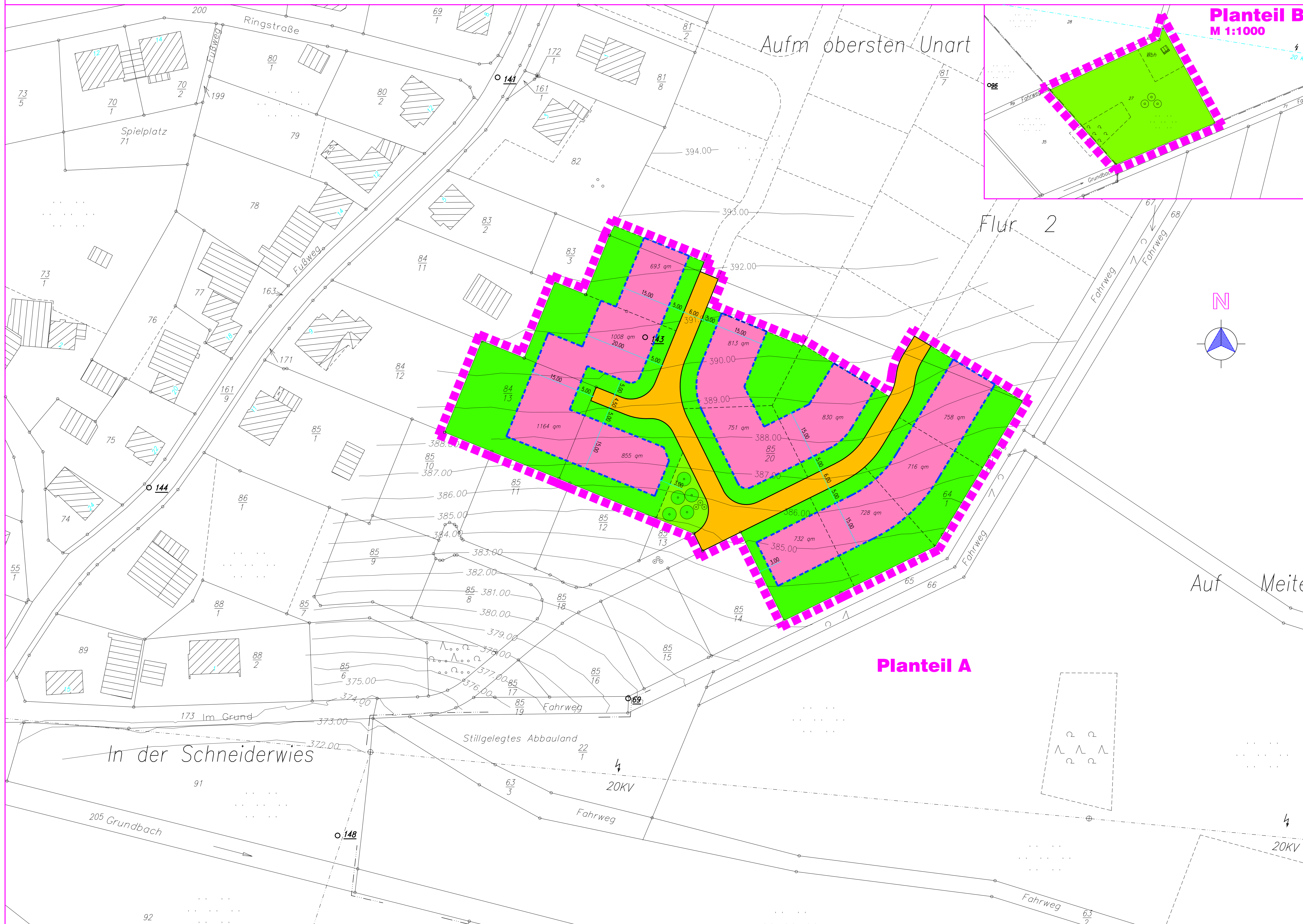


BEBAUUNGSPLAN "IM UNART II" ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN



ZEICHENERKLÄRUNG

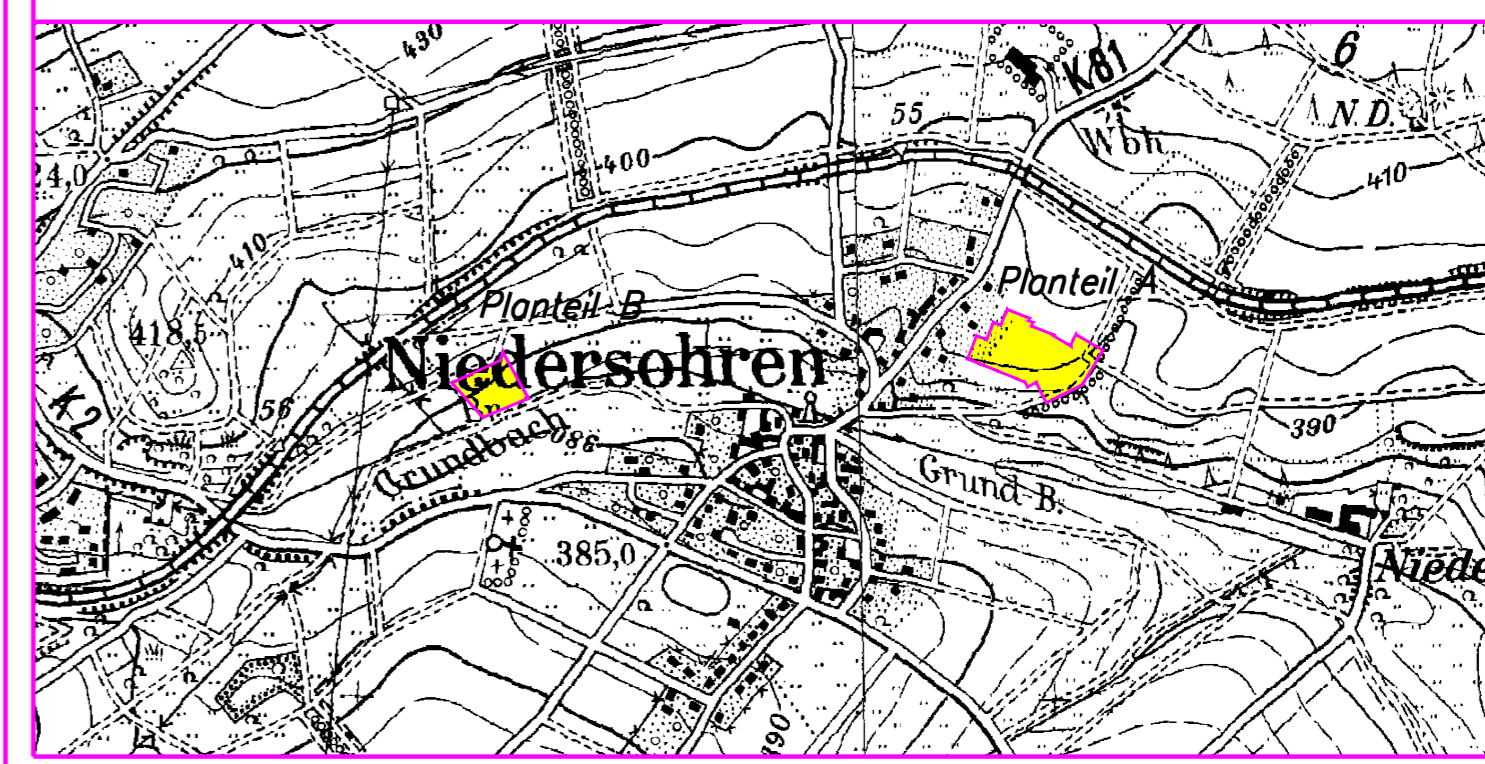
gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- 0,6 Geschößflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoss
- DG Dachgeschoss
- SD Satteldach
- WD Walmdach

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugesamt	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschößflächenzahl	0,6
Bauweise	0 ED	Dachform	Hauptgebäude geneigte Dächer 28-48°

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Niedersohren hat am 20.11.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.06.2004 bekannt gemacht.
- 2. VERFAHREN**
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 18.06.2004 bis einschließlich 19.07.2004, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.06.2004. Mit Schreiben vom 15.06.2004 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 19.07.2004 durchgeführt.
- 3. ÜBERSTIMMUNGSVERMERK**
Die vorliegende Planfassung stellt die vom Ortsgemeinderat beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Offenlage des Planunterlagen nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden soll.
- 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.06.2004 bis einschließlich 19.07.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2004 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat hat am 20.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 6. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die neherstehende Planzeichnung Gegenstand des Planverfahrens ist, daß die lexikalischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 7. BEKANNTMACHUNG**
Der ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 481).
5. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVBl. S. 481).
6. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVBl. S. 29, 36).
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG-) vom 14.12.1990 (OVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (OVBl. S. 303).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193).
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVBl. S. 481).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVBl. S. 29).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkschutz- und -pflegegesetz-DSchPfG) vom 23.03.1978 (OVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVBl. S. 481).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
"ALLGEMEIN WOHNGEbiet" nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeumstände bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (1) BauGB 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 Freistellung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohnheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnheiten (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB).

REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB
Nebenanlagen und Erhöhungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage ist Baugrundstück, bis 50 cm umbautes Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBO. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

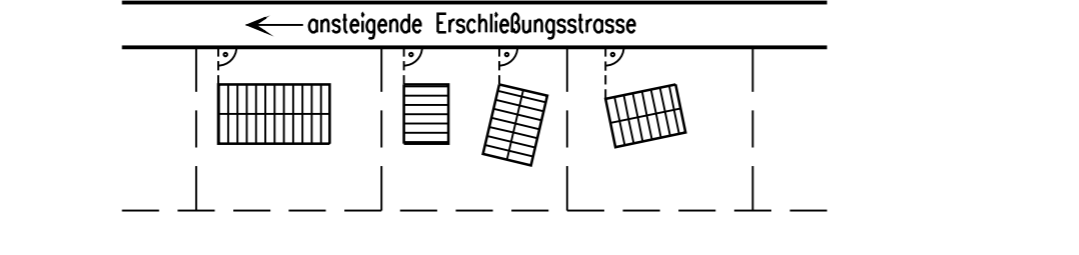
HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER § 9 (2) BauGB
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.
Soweit gemessen von den niedrigsten Bezugspunkten:
Unterer Bezugspunkt: bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wie in rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze "Lage des unteren Bezugspunktes".
Bei Erdgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.
Bei lateraler Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Uferlänges.
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Außenbereich der Außenkante der Außenwand; für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze "Bebauung".

Ausnahme für die Traufhöhe:
Die maximale Traufhöhe darf auf 10 der jeweiligen Gebäudewandlänge begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

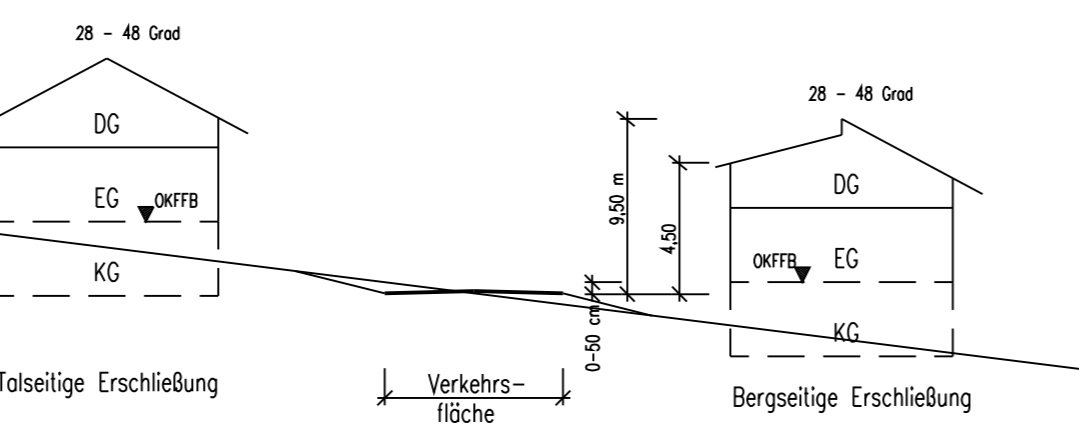
FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1a (3) Satz 2 BauGB allen Baulichkeiten und Verkehrsflächen zugeordnet.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Lage des unteren Bezugspunktes



Systemskizze / Bebauung



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

AÜßERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig; bei Metallendigungen beträgt die zulässige Dachneigung 15° bis 48°. Dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen mit Flachdach oder geneigten Dächern errichtet werden, wobei hier 0° bis 48° Dachneigung zulässig sind. Für Wintergärten, auch als Bestandteil des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 45° reduziert werden.
Die Erdgeschossöffnungshöhe (KOPFHÖHE) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe baunutzungsrechtliche Festsetzungen, siehe baulicher Anlagen); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 20% der Gebäudewand der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Metallendigungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Störungsvermeidung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Für jede Wohn- und 2 PKW-Stellplätze vorzusehen (§ 38 (1) Ziff. 4 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB).

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landesplanerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:
1. Einzelbaumneuzug in Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaumneuzugungen im Straßenbereich sind heimische Laubbäume (Hochstämme, 2 x v. durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.
2. Externe Nutzung der Parzelle 27 in der Flur 1 (Planteil B)
Für die Parzelle der externen Konsumzwecke ist grundsätzlich eine extensive Nutzung zulässig festgelegt. Bei einer noch festzulegenden Miete der Fläche ist die Mähtiefe von den Flächen zu entfernen. Die erste Durchdringung der Pflegemaßnahmen mit dem Ziel der positiven Bodenentwicklung ist nach Herstellung der Erschließungsanlagen mit der unteren Landesoberbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen. Hierbei ist sowohl der Umfang, der Zeitpunkt und lumeralmäßige Wiederholung der Pflegemaßnahmen festzulegen.

Private Grünflächen
1. Pflanzungen ist privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB)
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind heimische Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht bebaut genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
1 Laubbäum, 5 Sträucher
Pflanzentypen:
Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe
Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzentypen verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)
Den Eingriff durch die Verriegelung auf den bestehenden Baugruben werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.
Den Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

Hinweis
Die Beginn der Erarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56071 Koblenz, Tel. (0261)579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. (0931)216400 anzugeben. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beauftragen; etwaige zuzugewinnende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.
Auf den Baugrubenstellen eventuell befindliche Drainagen sind unzulässig.