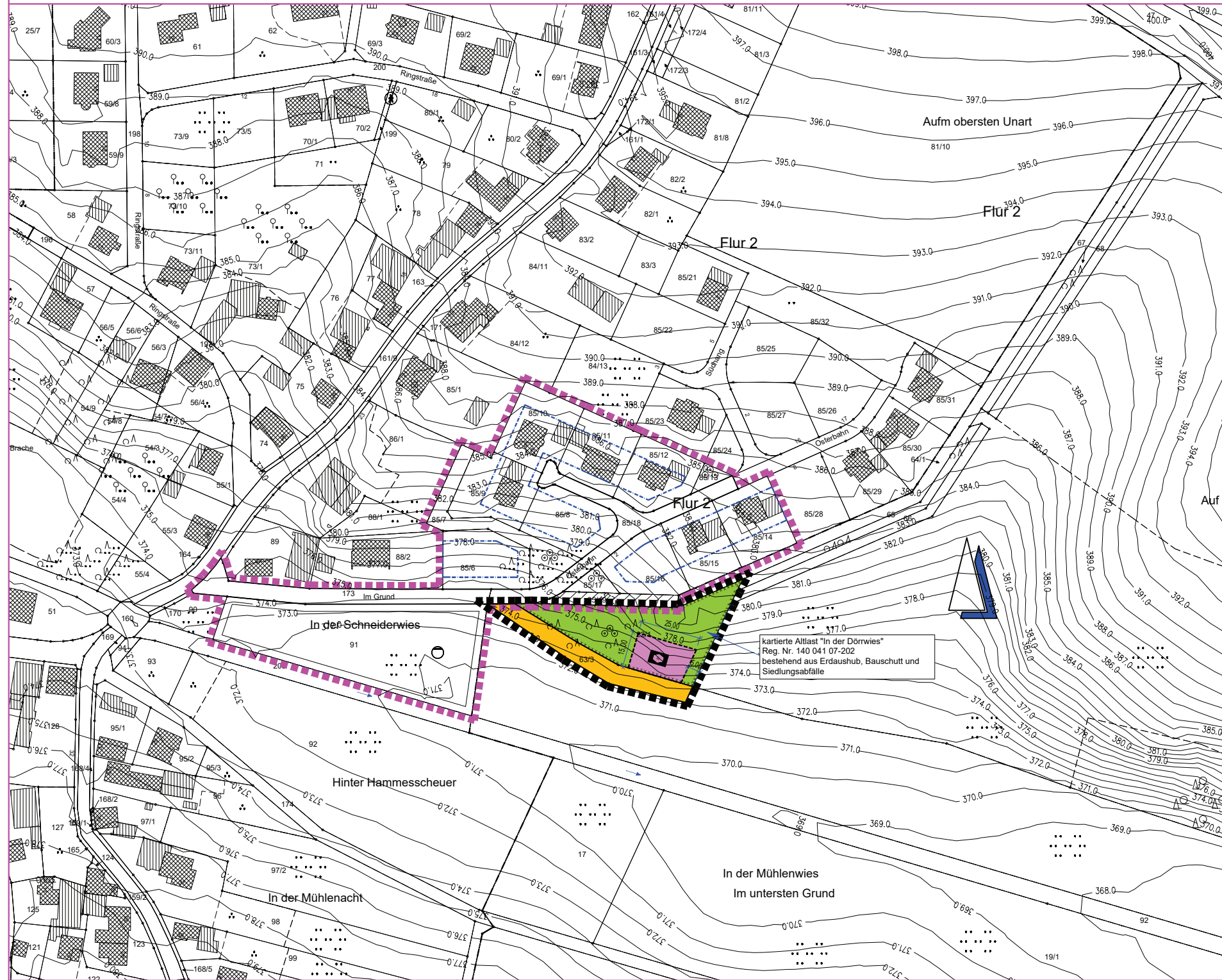


# 1. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan "Im Unart" Ortsgemeinde Niedersohren mit 2. Änderung Bebauungsplan "Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill" Ortsgemeinde Niedersohren



## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB

Innerhalb dieser Flächen sind ein Jugendraum und sozialen Zwecken dienende Gebäude der Ortsgemeinde Niedersohren zulässig.

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

#### 1.3 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.

#### 1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind nur innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

#### 1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes eine maximale Höhe von 5,00 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt des unmittelbar an die bauliche Anlage angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt:

Höhe der Baukörper: höchster Punkt der baulichen Anlage.

#### 1.6 ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "In der Dörwies" Reg. Nr. 140 041 07-202 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung nur ohne Kellergeschoss und mit gasdichtem Boden zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Dachform freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 30° aufweisen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

#### 3.1 Grünflächen

a. Bestehende Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die vorhanden und in der Planurkunde dargestellten Grünflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### 4. Hinweiss

#### 4.1 DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutrage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

#### 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)
	Jugendraum
GF 100 m <sup>2</sup>	Geschossfläche
GR 100 m <sup>2</sup>	Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse
O	offene Bauweise
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des Änderungs- und Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes

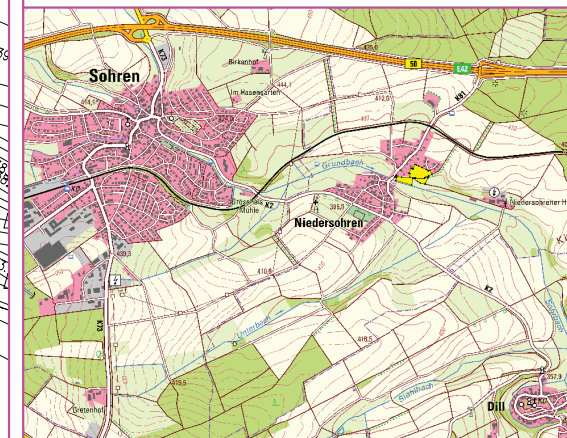
### Sonstige Darstellungen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Baugrenze

## NUTZUNGSSCHABLONE

Grundfläche	100 m <sup>2</sup>	Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	O	Geschossfläche	100 m <sup>2</sup>
		Dachneigung	0 - 30°

## ÜBERSICHT



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.06.2020 (GVBl. S. 244).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Niedersohren hat am 05.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ gefasst.

(Siegel)

55487 Niedersohren, den  
ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

(Severin Ochs)  
Ortsbürgermeister

### 2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

a) Der Entwurf der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde am 05.09.2019 vom Ortsgemeinderat gebilligt.

(Siegel)

55487 Niedersohren, den  
ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

(Severin Ochs)  
Ortsbürgermeister

Jakoby + Schreiner  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure



Simmerner Straße 18, 55481 Kirchberg, Tel. 067634033, Fax 4039

	Datum	Zeichen
bearbeitet	10.06.2020	KJ
gezeichnet	14.08.2019	KJ
geprüft	10.06.2020	KJ

### Ortsgemeinde Niedersohren

Wiesengrund 4  
55487 Niedersohren  
Tel. 06543/3268

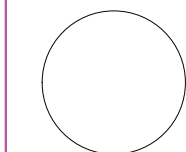


1. Änderung/Erweiterung  
Bebauungsplan "Im Unart"  
mit 2. Änderung "Golfplatz  
Annahof/Niedersohren-Dill"  
Ortsgemeinde Niedersohren

Blatt Nr.:	<b>1.0</b>
Plangröße:	0,50 qm
CAD-Name:	L50BEB
Lageplan	
Maßstab:	1:1.000

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name

Entwurf  
03.07.2020



K. Jakoby