

BEBAUUNGSPLAN "IM UNART" ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN



Aufm obersten Unart

Auf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), berichtigt durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. S. 2398).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV und die DIN 18003.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2331).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVBl. S. 29).
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVBl. S. 325).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 14.12.1990 (OVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2000 (OVBl. S. 577).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2334).
- Landesstraßengesetz (LSrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVBl. S. 325).
- 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).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPG) vom 23.03.1978 (OVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVBl. S. 325).

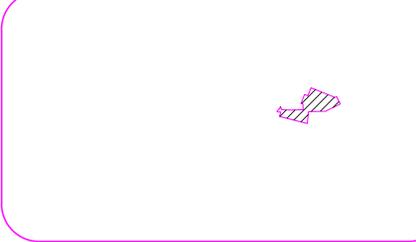
VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNG**
Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Niedersohnen hat am 06.07.1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.1999 bekannt gemacht.
- VERFAHREN**
Der Bebauungsplan-Vorstellung wurde am 31.03.1999 vom Ortsbürgermeister gebilligt. Mit Schreiben vom 06.07.1999 wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 11.08.1999 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.07.1999; wobei der Voranwurf vom 23.03.1999 bis einschließlich 23.08.1999 zur Einsicht auslag. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.10.1999 beschlossen.
- OFFENLAGE**
Dieser Bebauungsplan-Vorstellung einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, das Besichtigen und Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsbürgermeister hat am ... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, daß die für die Normsetzung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten wurden.
- BEKANNTMACHUNG**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ... in Kraft getreten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990
- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (Ar der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
 - Geschoßflächenzahl GFZ (Miß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
 - GRZ Grundflächenzahl (Miß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB))
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Baugrenze (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB))
 - Straßenverkehrsfläche
 - Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Trafostation (Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 12, 13 BauGB))
 - öffentliche Grünfläche
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldengraben zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswässer (Planung, Nutzungsanlagen und Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 23 BauGB))
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Flächen für die Abfall- und Abwasserbehandlung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Abwasser (§ 9 (1) Ziff. 14))
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - empfohlene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
 - Stromleitung 20 kV
 - KG Kellergeschöb
 - EG Erdgeschöb
 - DC Dachgeschöb
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - PD Pultdach

ÜBERSICHT



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschöb im Sinne des § 2 (4) LBO handelt und die Geschöbflächenzahl nicht überschritten wird.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschöbflächenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschöbflächenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel zu einer Grundstücksgrenze zu stellen, zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

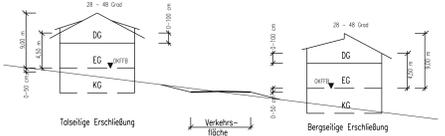
STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauVO).

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Für das Baugelbiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der oberwasserbeherrschenden Körperschaft.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
a) Die Erdgeschöbflächenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am geringsten aus dem Längsprofil herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber-liegenden) Punkt der Straßenoberkante.
b) Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschöbflächenhöhe (OKFFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urdünne liegen.
c) Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Schnitt A - A



GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:
1. **Einat der Obstbäume (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
Die im Plan dargestellten Obstbäume werden, außer dem im Straßenbereich befindlichen, erhalten.
2. **Anlage einer Gehölzfläche (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
Zur Kompensation der versiegelten Fläche und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Gehölzfläche nach dem der Begründung beigefügten Pflanzschema angelegt.

Private Grünflächen
1. **Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:
1 Laubbäum und 5 Sträucher
Pflanzverwendung: Bäume 2 sv., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Sträucher 2 sv., 80/100 cm Höhe
Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der Gehölzfläche ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

HINWEIS

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalspflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626, anzuzeigen. Die eingetragenen Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zulage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauVO). Für Wintergärten, auch die Bestandteile des Hauptgebüdes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden. Ein Kniestock bis max. 1,10 m, gemessen zwischen Oberkante Rohlaufboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.
Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBO) bzw. § 9 (4) BauGB.

Ortsgemeinde Niedersohnen

BEBAUUNGSPLAN
"Im Unart"
Gemarkung Niedersohnen

Planbezeichnung: Blatt Nr. 1

BEBAUUNGSPLAN

Plangröße: 1:00 qm	Gezeichnet: Geprüft: Gebildet:	Name: K. Jakoby	Vermerk: C11BERZ.DMG (AC014)	Datum: 21.12.99	Maßstab: 1 : 500
-----------------------	--------------------------------------	--------------------	---------------------------------	--------------------	---------------------

V. Jakoby H. Schreiner

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

NUTZUNGSCHABLONE

Baugelbiet	WA	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl	0,3	Geschoßflächenzahl
Bauweise	0 ED	Nachform Hauptgebüde geneigte Dächer 28°-48°