

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NIEDERHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET: "IN DER ROSENHECK, DIE MITTLERE BEIN"

FLUR 12 M. 1:1000

ANLAGE 1

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 465).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. 11. 1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 04. 1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. 03. 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 03. 1987 (GVBl. S. 70).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. vom 14. 05. 1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 02. 1990 (BGBl. I S. 205).

PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- OFFENTLICHER PARKPLATZ
- BAUGRENZEN
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- O.G. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- EINFAHRT
- FELDWEG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON HECKEN
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- WASSERFLÄCHE



TEXTFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (14) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB §§ 16, 17 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	II	0,3	0,5	△ △ED

Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Einzelhaus und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. wobei das Dach- oder das Kellergeschoss als ein Vollgeschöß mitgerechnet wird.

2. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien. Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Nebenanlagen unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungen. Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 45 LBauO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugen, auf den Privatgrundstücken anzulegen. Hinweis: Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist der Faktor "1,5 Stellplätze je Wohneinheit" zugrunde zu legen!

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Planurkunde verbindlich eintragen. Notwendige Stützmauern sind bis max. 0,50 m zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachstuhl) wird bergseits und talwärts mit max. 5,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

6. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

6a. Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn), Robinia monophylla (Straßenakazie), Tilia pallida (Kaiserlinde), Tilia cordata Greenspire (Winterlinde), Aesculus carnea Briottii (Rotblühende Kastanie).

Die Bäume sind als Hochstämme in einer Pflanzgröße von mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Der jeweilige Standort der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nicht verbindlich festgesetzt. Die Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 1,50 x 1,50 m herzustellen. Sie sind als offene Bodenflächen zu erhalten und mit Laubgehölzen aus folgender Artenauswahl zu begrünen:

Zwergrosen, Mahonien, Fünffingerstrauch, Spierstrauch, Zierquitten oder ähnliche Bodendeckergehölze.

6b. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin sind mit einer mind. vierreihigen Baum- und Strauchpflanzung in einem Reihenabstand von 1,00 m, als Vogelschutz und Nistgeholz mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus mahaleb (Steinweissel), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche), Corylus avellana (Haseelnuß), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hainthorn), Sorbus domestica (Speierling), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), rosa canina (Hundsrose).

Die Schutzpflanzung ist in einem geschlossenen Gehölzverband in einer Breite von mind. 5,00 m entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Auf jedem Privatgrundstück sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme in einer Pflanzgröße von mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind folgende Arten:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus robur (Stilleiche), Carpinus betulus (Weißbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Acer campestre (Feldahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Robinia pseudoacacia monophylla (Akazie), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpiniifolia (Feldulme), und Obstbaumhochstämme aus traditionellen und landschaftstypischen Sorten (Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschen- und Nußbäume).

7. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO

7a. Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 40° betragen. Es ist nur rotes und dunkelbraunes Ziegel- oder Schieferdacheindeckungsmaterial zu verwenden. **Auch begrenzte Dächer sind zulässig.** Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 40° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dächern nicht überschritten werden.

7b. Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 0,80 m hohe Zäune, lebende Hecken oder als begrünte Trockenmauern zulässig.

7c. Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Grundstücksflächen sind durch Sträucher, Einzelbäume und Baumgruppen insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zu gliedern.

Hinweise: Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPfIG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPfIG)

Das Nachbarrecht, Rheinland-Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchem und Hecken beachtet werden.

* geändert am 7.2.1994



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 22.3.1989

DER ORTSBÜRGERMEISTER

[Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS

DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 7.12.1993

IN DER ZEIT VOM 10.2.1994 BIS EINSCHL. 14.3.1994

NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN

DER ORTSBÜRGERMEISTER

[Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10
DES BAUGESETZBUCHES AM 15.3.1994

VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

DER ORTSBÜRGERMEISTER

[Signature]

GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 08.09.1994

AZ. 6160-610-13/1151

GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE BEDENKEN WEGEN

RECHTSVERLETZUNG I. S. V. § 3 BauGB GELTEND GEMACHT

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

[Signature]
Meiborg
Lfd. Kreisrechtsdirektor

IN KRAFT GETRETEN

MIT BEKANNTMACHUNG VOM 31.08.1994

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauGB)

WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HIERMIT AUSGEFERTIGT.

DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BauGB

WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT.

ORT, DATUM Niederhausen, 29.08.1994



UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)

[Signature]
Der Ortsbürgermeister