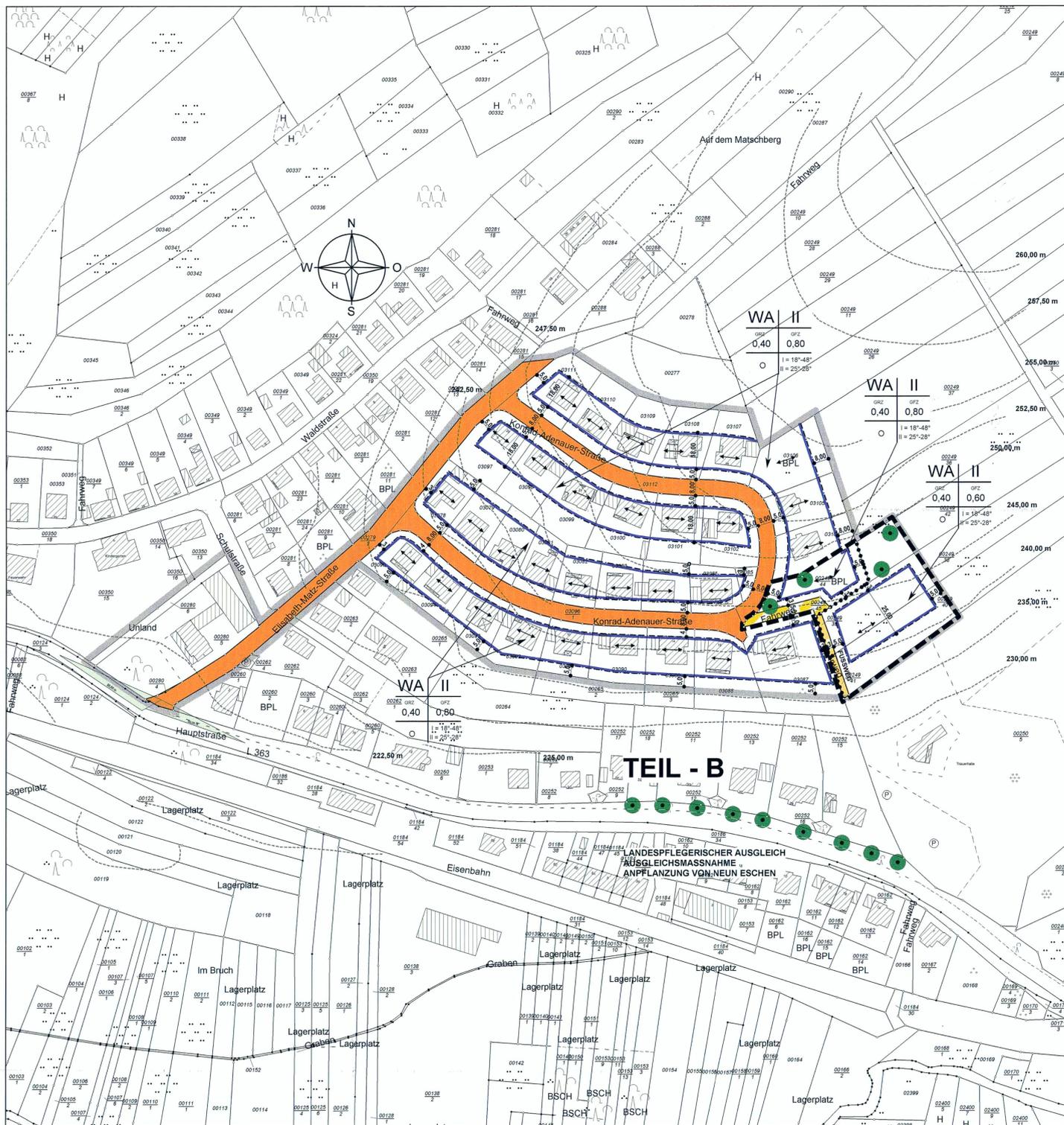


ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR, OT NIEDERMOHR BEBAUUNGSPLAN: "AUF DEM MATSCHBERG"

TEIL - A M. = 1 : 1000

ÄNDERUNG IV, ERWEITERUNG II



Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Matschberg“, Änderung IV, Erweiterung II, in der Ortsgemeinde Niedermohr, Ortsteil Niedermohr, beinhaltet: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466).

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 16 - 29 BauNVO) GRZ - 0,4 GFZ - 0,8

Auf jedem Grundstück ist nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

1.1.3 AUSNAHMEN

Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Die im Bebauungsplan angegebene Geschosshöhe gilt als Höchstgrenze.

1.1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

1.1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BAUNVO)

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur im Rahmen dieser Baugrenzen möglich.

1.1.6 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der hinteren Baugrenze zulässig.

1.1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Vor den Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5 m Länge liegen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.

1.1.8 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

Als Bauweise ist „offene Bauweise“ vorgeschrieben (§ 22 BauNVO).

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen verschiedener Art und Reihenhäuser mit einer Einzellänge von 25 m (max. 3 Reihenhauseinheiten) zulässig.

1.1.9 Die nach der LBauO geforderten Kinderspielflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.2 ABRÄUMUNGEN UND AUFSCHTÜTTUNGEN

Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 0,80 m, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf seinem Grundstück gedeckelt werden.

1.3 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig.

1.4 Nachrichtliche Hinweise

Bei Ausführung von Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind andringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Jeder zu Tage kommende archaische Fund ist dem Amt unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Bauherren halten gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege für die

Einhaltung der obigen Forderungen. Die Bauherren sind verpflichtet, dem Landesamt für Denkmalpflege jeden zu Tage kommenden Fund zu melden.

Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaischen Denkmalpflege für Rettungsarbeiten ein angemessener Zeitraum einzuräumen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4102, DIN 1054) zu berücksichtigen.

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 ALLGEMEIN

Dachneigungen entsprechend den Eintragungen im Plan. Sie sind als Mindest- und Höchstwert festgesetzt.

2.1.1.1 Hierbei gilt:

Bei baulichen Anlagen mit 2 Vollgeschossen

- s. Ziff. 1.1.3

(Höchstmaß der senkrechten Wandflächen - OKF - Erdgeschoss bis Untertanke Fußplatte oder Gesims von 5,80 m) darf die Dachneigung höchstens 28° betragen.

Ein Ausbau des Dachraumes ist in diesen Fällen nicht zulässig.

2.1.1.2 Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem oder auszubauendem Dachgeschoss - als Vollgeschoss - darf die Dachneigung bis max. 40° betragen. Das ausgebaute Dachgeschoss wird hier als Vollgeschoss angerechnet.

2.1.2 KNIESTÜCKE

Kniestücke sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Ziff. 2.1.1.2) zulässig.

Sie sind bis 0,80 m Höhe, gemessen von OK letzte Decke bis OK Sattelschwelle zulässig.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

2.2 EINFRIEDUNGEN

2.2.1 Grundstückeinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und auf den straßenseitigen seitlichen Grenzen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie / Baugrenze) sind zulässig.

2.2.2 Zur Überbrückung von Geländeunterschieden bis zu 1,0 m Höhe können Stützmauern aus Beton mit ausgesetzten, oder strukturierten Stützflächen gestattet werden.

2.2.3 In den, bzw. an den Vorgartengebieten sind als Sichtschutz zur Wahrung des Wohnfriedens zulässig:

- Mauern
- Holzlamellen (Vertikal / Horizontal)
- Hecken in Verbindung mit Einzelbäumen und
- Kombinationen aus dem o. a.

2. Die max. Höhe der o. a. Sichtschutzelemente (ausschließlich Einzelbäume) darf bis 1,30 m über dem natürlichen Geländeebene betragen.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Auf dem Matschberg“, Änderung IV, Erweiterung II, in der Ortsgemeinde Niedermohr, Ortsteil Niedermohr

Der aus dem Jahr 1998 stammende Bebauungsplan wurde aufgrund verschiedener Bedarfsanforderungen bisher schon drei mal geändert bzw. erweitert.

Auch die vierte Änderung macht eine bedarfsorientierte Änderung notwendig.

Der in der ersten Fassung ausgewiesene öffentliche Kinderspielfläche wird nach rund 30 Jahren seinen Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht, das heißt, die Abstruktüren im Baugelände haben sich dahingehend verändert, dass ein Spielplatz für Kleinkinder in diesem Geländebereich nicht mehr benötigt wird. Die Freigebietung in den zurückliegenden Jahren unterstreicht diese Tatsache.

Eine Nutzung hat nicht mehr stattgefunden, obwohl die Ausstattung und Pflege der Anlage hierfür nicht unzulässig war.

Der Rat hat sich daher dazu entschlossen, die Spielplatzanlage aufzugeben und die Fläche in einen Bauplatz umzuwandeln. Um dies bauplanungsrechtlich abzusichern, wird dieses Änderungsverfahren betrieben.

Die Nutzbarkeit für eine Bebauung orientiert sich in vollem Umfang an dem Bestand, so dass sich für das Wohnfeld keine nutzungspezifischen Beeinträchtigungen ergeben.

An den Erschließungsbedingungen ergeben sich dadurch keine Änderungen, da das Grundstück über die ausgebaute Konrad-Adenauer-Straße bereits voll erschlossen ist.

Für die Verfestigung der Flächen durch die Bebauung wurde bereits ein landespflegerischer Ausgleich in Form von Baumpflanzungen geschaffen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Weitere Umweltbelange, die sich aus der Prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben, sind durch die Umnutzung nicht berührt, das heißt, es ergeben sich für die Umwelt und den Naturhaushalt keine nachteiligen Auswirkungen, zumal die Grundstückelläche einen Teilbereich der bereits bebauten Ortslage bildet.

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderung wird das Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren betrieben.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Seite 2414)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den im vereinfachten Verfahren zu ändernden Bebauungsplan wurde am 26.04.2005 vom Ortsgemeinderat Niedermohr gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.12.2005.
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 09.01.2006.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.01.2006.
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.01.2006 bis einschließlich 24.02.2006.
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.03.2006.
- Der Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Niedermohr als Satzung beschlossen am 14.03.2006.



Niedermohr, den 14.03.2006
Karl Wolf
Ortsbürgermeister
- Ausfertigervermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Niedermohr, den 26.07.2006
Karl Wolf
Ortsbürgermeister
- Der im vereinfachten Verfahren geänderte Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht am 03.08.2006 (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.



Niedermohr, den 03.08.2006
Karl Wolf
Ortsbürgermeister
10. Sep. 2007
- Die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Kreisverwaltung am mitgeteilt.

PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1.1 BAUGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET	(§ 4 BauNVO)
II	2 GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
18° - 48°	DACHNEIGUNG BEI I GESCHOSS	
25° - 28°	DACHNEIGUNG BEI II GESCHOSSEN	

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

O	OFFENE BAUWEISE
---	BAUGRENZEN
→	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (FIRSTRICHTUNG)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)

■	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
■	PRIVATSTRASSE
■	FUSSWEG

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1.25a UND b UND ABS. 6 BAUGB)

	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE ANPFLANZUNGEN - Z.B. BAUM - HOCHSTÄMME DURCHMESSER 14 - 16 CM
	1 BAUM 1. ORDNUNG - AHORN ODER EICHE - ZWINGEND VORGESEHEN PRO GRUNDSTÜCK - STANDORT FREIGESTELLT - PFLANZUNGSHÖHE: HOCHSTAMM DURCHMESSER 20 - 25 CM

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

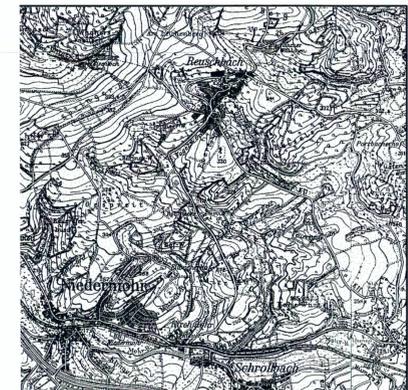
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§§ 9 Abs. 7 BauGB)
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES "AUF DEM MATSCHBERG"
	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMERN
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4 UND § 16 ABS. 5 BAUNVO)
	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE
	SICHTDREIECK
	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
GRUNDFLÄCHENZVL	BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZVL	DACHNEIGUNG

ORTSGEM. NIEDERMOHR ORTSTEIL NIEDERMOHR BEBAUUNGSPLAN: "AUF DEM MATSCHBERG"

ÄNDERUNG IV, ERWEITERUNG II

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000



ENTWURF UND BEARBEITUNG 03.06
BAUABTEILUNG DER VERBANDSGEMEINDE RAMSTEIN - MIESENBACH