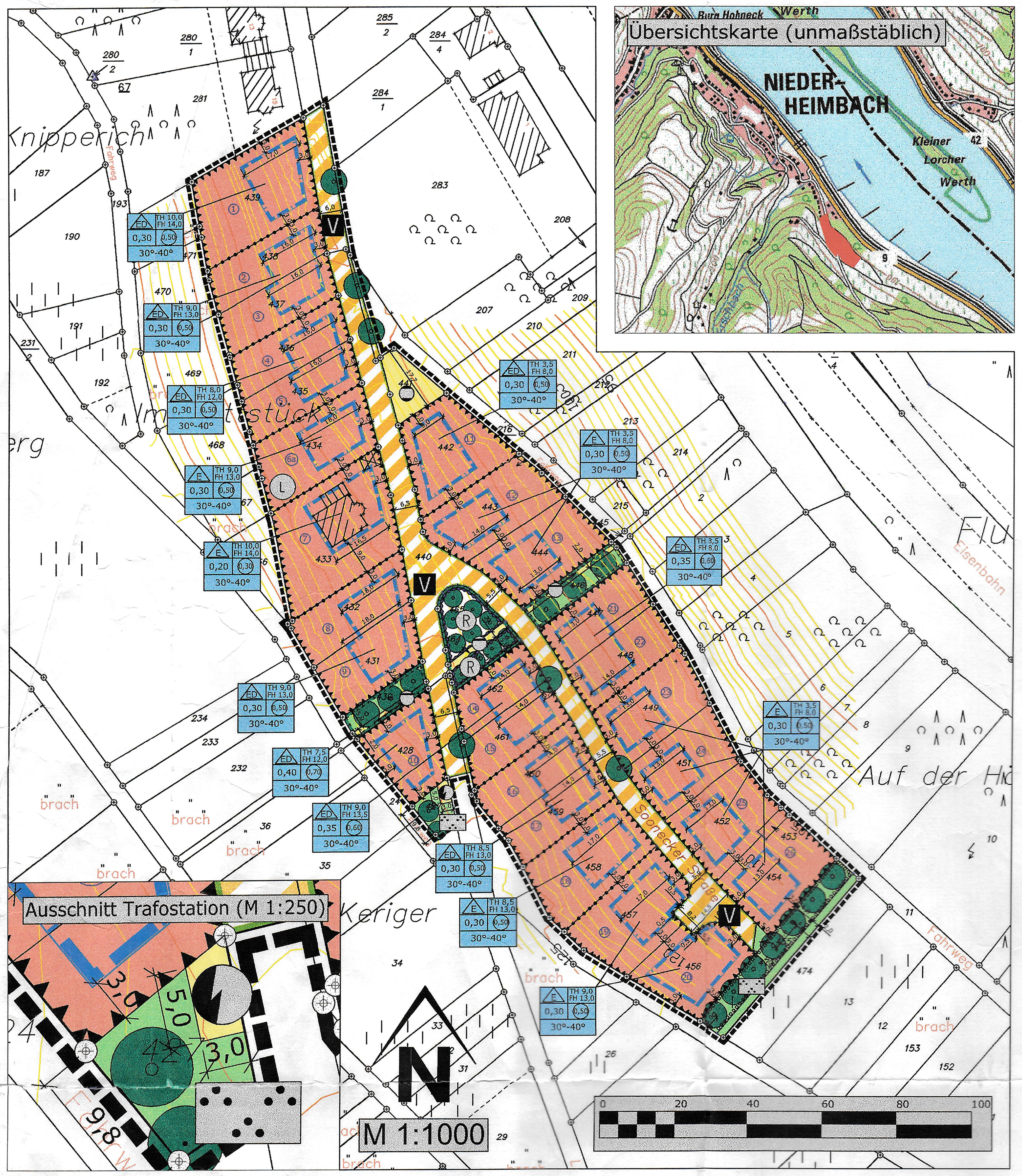
Bebauungsplan "Auf der Höh - 1. Änderung"

OG Niederheimbach



I. Legende Bebauungsplan

Nutzungsschablone

z.B.

E / TH 5,0 FH 9,5	Bauweise / Höhe der baul.Anlage
0,3 / (0,5)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
30°- 40°	Dachneigung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen: Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
Die gemäß §19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO auf 25 % beschränkt.

z.B. TH 5,0 — Traufhöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s.Textfestsetzung)

z.B. FH 9,5 — Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Abwasser (Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Zweckbestimmung Gas (unterirdischer Gastank)

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation der RWE)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Zweckbestimmung Rückhaltebecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Flächen für Aufschüttung und Abgrabung (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauNVO)

Weitere Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6,2 — Maßzahlen (Angaben in Metern)

Höhenlinien in 1m - Abständen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 1. Wohngebäude
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 25% beschränkt.
1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)*
- Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung*
1.2.3.2 Traufhöhe
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung*

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.
1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)
1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.
1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 5,50 m und höchstens 10,0 m
- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 1,0m näher zur Erschließungsstraße liegen als die rückwärtige Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes.

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 390 qm.
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 qm je Doppelhaushälftengrundstück. Für das Grundstück Nr.10 (auf den Flurstücken Flur 13, Flste. 22 und 23) gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 160 qm.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
in Verbindung mit
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.7.1 Pflanzmaßnahmen in den Flächen beiderseits des Grabens
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen entlang des Entwässerungsgrabens ist der Graben weitestmöglich so naturnah rückzubauen, dass durch eine offene, kaskadenartige (und zumindest kleinflächig mäandrierende) Ausgestaltung auch rückhaltende und abflussmindernde Funktionen erfüllt werden können, sofern erschließungstechnische Erfordernisse und die einzuhaltenden Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken dies zulassen.
In diesen Flächen sind zudem ungefähr an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Standorte können bis zu 5 Meter vom dargestellten Standort abweichen. Auf mindestens 30% der verbleibenden Fläche sind, unter Beachtung der Grenzabstände nach Nachbarrecht, Strauchgruppen anzulegen.
Die Sträucher sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.
Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen und mit Verbissschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.
Die verbleibenden, unbepflanzten Bereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.8.1 Fläche für Ersatzmaßnahmen - Geltungsbereich B
Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen (Gemarkung Niederheimbach, Flur 4, Flst. 14/5 teilweise; Größe: ca. 1,63 ha) erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.
Die Fläche ist - gemäß der Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag - in Koordination mit dem Forstrevier Oberheimbach als Waldfläche in Niederwaldbewirtschaftung mit freizustellenden und offen zu haltenden Bereichen sowie neu angepflanzten standortgerechten Gehölzen herzustellen und zu pflegen. Die Abgrenzung kann geringfügig von der festgesetzten abweichen, wobei die zu bearbeitende Flächengröße gewahrt werden muss.

1.9 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.
Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).
1.9.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche am Südwestrand
Auf der Öffentlichen Grünfläche an der Wegekreuzung am Südwestrand des Plangebietes ist ungefähr an der im Plan festgesetzten Stelle ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der unter Ziffer 1.9.1 definierten Vorgaben. Der Rest der Fläche kann, abgesehen von dem zu erhaltenden Baum, beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden.
1.9.3 Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche am Südostrand
Auf der 8,0m breiten Öffentlichen Grünfläche am Südostrand des Plangebietes sind an den im Plan festgesetzten Stellen 7 großkronige Bäume aus der beigefügten Pflanzenliste in Abständen von 8m untereinander zu pflanzen, die nach Nachbarrecht aufgrund der angrenzenden weinbaulichen Nutzung zu dieser einen Abstand von 6m einhalten müssen. Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten 6,0m breiten Pflanz-Fläche ist eine flächendeckende, höhengestaffelte Abpflanzung herzustellen, entsprechend der in Ziffer 1.7.1 definierten Vorgaben.
Darüber hinaus ist, am 2,0m breiten und wegen des Nachbarrechts nicht zu bepflanzenden Rand dieser Grünfläche, eine 2m breite Trasse für einen Fußweg vorzusehen.
Die verbleibenden Randflächen der Grünfläche können, beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasen- bzw. Wiesenflächen als Ziergrün gestaltet werden.
1.9.4 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans anzulegen und zu erhalten. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.
An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.
Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,
Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung	**Bäume II. Ordnung**
Fagus sylvatica - Rotbuche	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche	Malus sylvestris - Wildapfel
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Pyrus pyraster - Wildbirne
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus carpinifolia - Feldulme	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes alpinum - Johannisbeere
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa arvensis - Feldrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa canina - Hundsrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Rosa rubiginosa - Weinrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Prunus mahaleb - Weichselkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

c) Obstbäume
Äpfel: *(Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten ´Grahams Jubiläum` und ´Bittenfelder`)*
Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel,
Roter Boskoop, Schafsnase, Winterrambour, Rote Sternrenette
Birnen: *(Sämling; vorzugsweise Saatgut der ´Kirchensaller Mostbirne`)*
Alexander Lucas, Bosc`s Flaschenbirne, Pastorenbirne, Weiler'sche Mostbirne,
Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne
Pflaumen: *(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)*
Hauszwetsche, Graf Althans, Ortenauer, Zimmers Frühzwetsche,
Lützelsachser, Frühzwetsche, Bühler Frühzwetsche
Kirschen: *(auf Vogelkirschensämling)*
Geisepitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldicke, Große Prinzess-Kirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche
Mirabellen, Renekloden: *(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)*
Nancymirabelle, Große Grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins,
oder vergleichbare Regionalsorten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Zu maximal 10% können den Pflanzungen auch folgende nicht-heimische Arten beigefügt werden: Felsenbirne (*Amelanchier*-Arten), Sommerflieder (*Buddleja davidii* i.S.), Zierquitte (*Chaenomeles*-Arten), Hartriegel (*Cornus alba* , *C. sanguinea*), ~~Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*)~~, Hibiscus (*Hibiscus syriacus*), Hortensie (*Hydrangea*-Arten), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*), Zierapfel (*Malus*-Arten), Falscher Jasmin (*Philadelphus* -Arten), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfahlen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

1.11 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
1.11.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum (Ahorn) im Süden von Flurstück 23 ist dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der UnterenNaturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.
Dieser Bereich ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.
Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um den Stamm herum zu erreichen.
In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.13 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.13.1 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Im Geltungsbereich sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (Wohn- und Schlafräume), zu der der Bundesstraße abgewandten Seite, und Nebenräume (wie Bad, Toilette etc.) zur B 9 hin zu orientieren. Sofern Wohnräume, Schlafräume etc. in Richtung Bundesstraße ausgerichtet werden, so ist ein ausreichender Schutz der Innenwohnbereiche durch entsprechende passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen) zu gewährleisten. Die zur Straße (B 9) gewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, sowie nach Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren.
Die davon betroffenen Flächen werden im Rechtsplan als "Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB markiert.

1.14
[im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen]

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude
2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD).
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 40° (Altgrad) betragen.
2.1.3 Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.
2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in regionaltypischen Schiefer-Farbtönen (grau-anthrazit-schwarz) verwendet werden.
Ausgeschlossen sind glänzende (glasierte, reflektierende) Dacheindeckungen.
2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer - Nebengebäude und Garagen
2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Dächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.3 Drempel
2.3.1 Drempel sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.4.1 Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.5.1 Einfriedungen sind generell nur im Rahmen der in § 62 LBauO (genehmigungsfreie Vorhaben) getroffenen Regelungen zulässig.
2.5.2 Einfriedungen entlang den Verkehrs- sind nur als Hecken zulässig oder als Holzzäune oder Mauern bis 1,20 m Höhe. Auch beidseitig dicht begrünte Elemente sind bis 1,20 m Höhe zulässig.
2.5.3 Einfriedungen an den hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken sind in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Zäune oder andere Elemente sowie Aufschüttungen sind dort nur bis zu einer maximalen Endhöhe von 1,50 m (einschließlich Mauersockel), Mauern bzw. Mauersockel generell nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2.6 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)
2.6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
2.6.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1qm nicht überschreiten.
2.6.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.
2.6.4 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich unzulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich des Geltungsbereiches A sowie die Festsetzungen in Geltungsbereich B werden den öffentlichen und privaten Grundstücken des Geltungsbereiches A , auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:
Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 19,90 %
Anteil private Grundstücke: 80,10 %
Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten einschließlich der Kosten, die durch die Maßnahmen auf der zur landespflegerischen Kompensation dienenden Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches entstehen, werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.
(Erläuterung zu dieser Zuordnungs-Festsetzung s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im insgesamt 311 qkm großen Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (Rechtsverordnung veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227).
2.
[im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen]

IV. Hinweise

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
~~Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der~~ Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: Verf.= VN+VR.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild ´ *Kein Trinkwasser*` zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen, zumindest in der Nähe des Grabens (Flst. 217), zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m3 pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen.
Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.
Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
5. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktuelles Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen ist.
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
7. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
9. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
10. Der Zweckverband Rhein-Hunsrück Wasser versorgt das Plangebiet mit Wasser. Aus den vorhandenen Leitungen kann für die an den südwestlichen Grenzen, insbesondere oberhalb des Lennenbergweges gelegenen Teilbereiche nur ein Versorgungsdruck von 1,5-1,8 bar zur Verfügung gestellt werden; darüber hinausgehende Anforderungen an den Versorgungsdruck können nur durch den Einbau von hauseigenen Druckerhöhungsanlagen erfüllt werden. Dazu wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen. Zudem wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.
11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.
12. Die RWE weisen darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

B. Landespflegerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, " *Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen* "; zulässig sind allenfalls " *schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen* ".
3. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W7E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.

Verfahrensübersicht

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederheimbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höh" beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, diese Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 18.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Höh - 1. Änderung" der Ortsgemeinde Niederheimbach wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer 1 Monats in der Zeit vom 26.05.2011 bis 27.06.2011 (einschließlich) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 18.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Während dieser Zeit erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.05.2011 um Stellungnahme gebeten worden waren.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederheimbach in seiner Sitzung am 22.08.2011 beraten und beschlossen.
In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan „Auf der Höh - 1. Änderung" mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55413 Niederheimbach, 12. SEP. 2011
Ortsgemeinde Niederheimbach

(S)
Heinz Wagner
(Ortsbürgermeister)

Ausgefertigt:

55413 Niederheimbach, 12. SEP. 2011
Ortsgemeinde Niederheimbach

(S)
Heinz Wagner
(Ortsbürgermeister)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 21.09.2011.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Auf der Höh - 1. Änderung" in Kraft getreten.

55413 Niederheimbach, 21. SEP. 2011
Ortsgemeinde Niederheimbach

(S)
Heinz Wagner
(Ortsbürgermeister)

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner

DÖRHÖFER & PARTNER
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
06130/91969-0
06130/91969-18
Info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

1. Fertigung

Objekt:
Bebauungsplan "Auf der Höh - 1. Änderung"

Plan:
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.08.2011

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Niederheimbach

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	1	dp/bk	23.08.2011	1232/10