Bebauungsplan "Auf der Höh - 3. Änderung"

OG Niederheimbach



I. Rechtsgrundlagen

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542) , das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 283)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitprüfung** (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. Textliche Festsetzungen

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen beinhalten eine Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ´Auf der Höh`, sowie die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen, die im Rahmen der gegenständlichen 3. Änderung geändert oder ergänzt wurden, sind - entsprechend der Formatierung dieses Absatzes - durch einen Rahmen und einer grauen Hintergrundfarbe zur Verdeutlichung hervorgehoben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
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 und § 19 BauNVO)

(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone)

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 und § 19 BauNVO)

(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone)

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. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(Siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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. Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit einer Außenwandlänge bis maximal 20 m zulässig sind.

Gebäude sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Davon abgewichen werden kann innerhalb der Baugrenzen, soweit an die von der Abweichung betroffene Grenze kein Baugrundstück angrenzt (Fl. 12, Nr. 431 und 447) - siehe Planzeichen a1.

Auf den Grundstücken Fl. 12, Nr. 432 und 448 können innerhalb der Baugrenzen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (Grenzbebauung zu den Grundstücken Fl. 12, Nr. 431 und 447) - siehe Planzeichen a2.

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 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(Siehe geänderte Plandarstellung)

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)

Verfahrensübersicht

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederheimbach hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 die 3. 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 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Höh - 3. 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 30.03.2017 bis 02.05.2017 (einschließlich) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 22.03.2017 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 15.03.2017 um Stellungnahme gebeten worden waren.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederheimbach in seiner Sitzung am 19.06.2017 beraten und beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan „Auf der Höh - 3. Änderung“ mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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" - 3. Änderung

Plan: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.06.2017

Auftraggeber: OG Niederheimbach

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	dp/bk	20.06.2017	1578/17