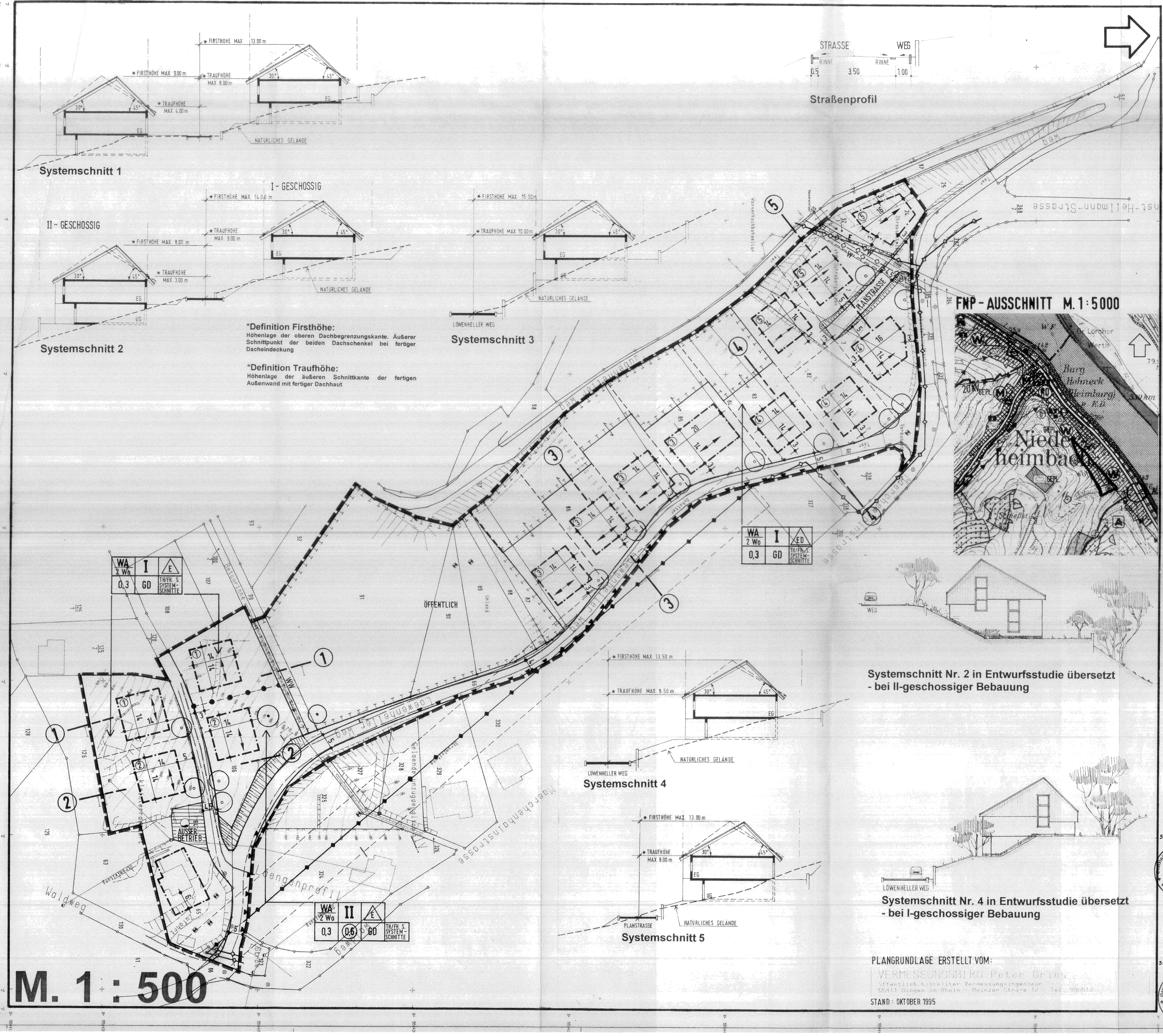
Bebauungsplan Niederheimbach
"Löwenheller Weg"



Planzeichen gemäß Planz V 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA/2Wo — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

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

0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II z.B. — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe
FH — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — Nur Einzelhäuser zulässig; ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
WW — Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen Zweckbestimmung:
Wasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektrizitätskabel —◇—W—◇— Wasserleitung
Elektrizitätsfreileitungen, einschließlich der Leitungsschutzzone

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

Entwässerungsgraben

8. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anzupflanzende Bäume — zu erhaltende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Energieträgers

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

GD — Geneigte Dächer

11. Hinweise

Maßangaben in Metern
Numerierung der Systemschnitte und den zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen.
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Höhenlinien (angenommene Bezugshöhe)

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
2. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.622), zeitlich befristet bis 31.12.1997.
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) sowie DIN 18003.
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl.S.19).
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl.S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl.S.153).
7. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280/282).
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl.I.S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16.BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl.I.S.1036).
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl.S.159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz (LArchG) vom 05.10.1990 (GVBl.S.277).
10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - 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).

Der Ortsgemeinderat hat am 05.12.1995 gem.§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 24.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

55413 Niederheimbach, den 19. März 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 12.09.1996 bis 02.10.1996 (einschl.) im Rathaus der Verbandsgemeinde ~~statt.~~ und im Gemeindehaus der Ortsgemeinde statt.

55413 Niederheimbach, den 19. März 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.10.1997 bis 10.11.1997 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.10.1997 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

55413 Niederheimbach, den 19. März 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 03.03.1998 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der letztgültigen Fassung und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

55413 Niederheimbach, den 19. März 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Az.: 50 Az.: 2-13-0105
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Ingelheim, 27.05.1998

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 17.06.1998 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (5), 215 BauGB sowie § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

55413 Niederheimbach, den 17. Juni 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet

55413 Niederheimbach, den 10. Juni 98
Siegel — Orts-Bürgermeister

Dr.-Ing. Siegfried Imlau

Gez.: 31.10.1995/Mar
Geä.: 21.11.1995/Mar
Geä.: 23.08.1996/Mar
Geä.: 12.12.1996/Mar
Geä.: 30.05.1997

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind in dem Allgemeinen Wohngebiet unter Bezugnahme auf § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt sind.

2.2 Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird auf maximal 25% begrenzt.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist gemäß dem Planeintrag auszuführen.

4. FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Wird ein Grundstück baulich genutzt, sind bei voller Ausnutzung der zulässigen Überbauung gemäß Grundflächenzahl mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche mit heimischen Gehölzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Wird die zulässige überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt, reduziert sich die anzulegende Gehölzfläche proportional zu dem baulich in Anspruch genommenen Anteil an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Von dieser Regelung ausgenommen sind die privaten Grundstücke, auf denen eine Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesen ist.

Auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung im Seitenraum der Erschließungsstraße zu pflanzen, sowie ein Obstbaum im Hausgartenbereich. Bei den Grundstücken, die an den Taubenheller Weg angrenzen sind die Obstbäume als Baumreihe seitlich des Weges zu pflanzen.

Bei allen Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden, bzw. bei Bäumen II. Ordnung zumindest Kulturformen der genannten Arten.

Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

4.2 Gehölzartenliste für Anpflanzungen

a) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica - Rotbuche	Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche	Ulmus minor - Feldulme
Quercus petraea - Traubeneiche	

b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn	Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus torminalis - Elsbeere
Prunus avium - Wildkirsche	Sorbus domestica - Speierling
Pyrus pyraster - Birne	Ulmus hybr. - Resistente Ulmen-Hybriden

c) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Cornus mas - Kornelkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa - Weinrose
Ligustrum vulgare - Rainweide	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	

d) Obstbäume

Apfel:	
Winterrambour	Erbacher Mostapfel
Landsberger Renette	Bohnapfel
Rote Sternrenette	Ontarioapfel
Baumann Renette	Oldenburger
Birne:	
Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne
Stuttgarter Geishirtle	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Weilerer Mostbirne
Conference	
Kirschen:	Zwetschge:
Büttners rote Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetschge
Große Prinzessin	Wangenheimer
Große schwarze Knorpel	Hauszwetschge
Hedelfinger	
Schneiders späte Knorpel	Walnuß (Juglans regia)

5. PFLANZBINDUNGEN NACH § 9 (1) 25b BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesenen Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

6.1 Aufgrund der unterschiedlichen Geländeneigungen innerhalb des Plangebietes darf die Trauf- bzw. Firsthöhe betragen:
- siehe Systemschnitte — Bezugspunkt: Achse Mitte Grundstück zur OK angrenzender Straße

7. ZUORDNUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICHS- BZW. ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

7.1 Den fünf Baugrundstücken im Bereich der Flurstück 82 tw. bis 87 tw., auf denen private Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesen sind, werden keine weiteren Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB im öffentlichen Bereich wird zu einem Anteil von 57 % den verbleibenden privaten Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind und zu einem Anteil von 43 % dem gemeindlichen Eingriff, der sich aus dem Bau der Erschließungsstraße ergibt.

Die auf Grund der Festsetzung gemäß § 9 (1) 20 BauGB im öffentlichen Bereich entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 8a BNatSchG anteilig von den Grundstückseigentümern erhoben, deren Grundstücken die Festsetzung zugeordnet ist. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO, wobei eine bereits bestehende Bebauung in Abzug zu bringen ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V. mit § 86 LBauO)

1. DÄCHER

1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer.

1.2 Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf max. 45° betragen.

1.3 Dachaufbauten in Form von Gauben sind bis auf maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.

1.4 Die Dacheindeckung ist in den Farben Schwarz oder Anthrazit vorzunehmen.

2. STELLPLÄTZE

2.1 Die pro Wohneinheit erforderlichen zwei Kfz-Stellplätze sowie sonstige Stellplätze und Lagerflächen, dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material oder wassergebunden befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

2.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis Vorderkante Garage, einzuhalten.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Einfriedungen straßenseitig sind generell bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.

4 VORGÄRTEN

4.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. HINWEISE

1. Einfriedungen müssen gegenüber den Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 0,5 m zurückbleiben (§ 42 Nachbarrechtsgesetz). Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach §§ 44-46 Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

2. Funde bei Erd- und Bauarbeiten müssen nach § 17 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind, am besten telefonisch, an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege in Mainz oder an die betreffende Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten, die die Meldung unverzüglich weiterleiten.

3. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund ist zu beachten.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden teilweise in den privaten Bereichen angelegt und bleiben weiterhin der Nutzung des jeweiligen Eigentümers überlassen. Der Flächenbedarf für Aufschüttungen und Abgrabungen wird erst im Rahmen der Straßenplanung konkret ermittelt. Die Grundstücke müssen im Rahmen des Straßenbaus betreten werden.

5. Baugebot:
Die Gemeinde kann gem. § 176 BauGB per Einzelbescheid die Eigentümer verpflichten, daß die Grundstücke innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen sind.

6. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder einzubauen.

7. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

8. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

Bebauungsplan Niederheimbach
"Löwenheller Weg"

3. FERTIGUNG

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
55411 BINGEN PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/16082

DÖRHÖFER
Dipl.-Ing. Monika Dörhöfer
Dipl.-Ing. Peter Dörhöfer
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Jugenheimerstrasse 23, 55270 Engelstadt Tel. 06130/6091