BEBAUUNGSPLAN NIEDERHEIMBACH FÜR DAS GEBIET „RHEINTAL II" MASSTAB 1:1000

1. ÄNDERUNG



SYSTEMSCHNITT MASSTAB 1:200

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BAUWEISE:
- ED — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE:
- II — Z = ZWEI VOLLGESCHOSSE (TALSEITIG)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ALS HÖCHSTGRENZE
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) ALS HÖCHSTGRENZE

ZULÄSSIGE DACHFORM:
- GD — GENEIGTE DÄCHER, ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG 20 - 45°

- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF, KINDERGARTEN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / FAHRBAHN
- FW — FAHRWEG
- F — FUSSWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, TRAFOSTATION, WASSERHOCHBEHÄLTER
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 ABS. 1 ZIFF. 21 BauGB (GRUNDDIENSTBARKEIT 2m)
- LEITUNGSMAST
- ELEKTRIZITÄTSKABEL
- ELEKTRIZITÄTSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 7.B. 10 — MASSANGABEN IN METER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BACHLAUF / GRABEN
- BEBAUUNGSVORSCHLAG MIT ZWINGENDER FIRSTRICHTUNG
- GA — GARAGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
- HÖHENLINIEN - ENTNOMMEN DER DEUTSCHEN GRUNDKARTE

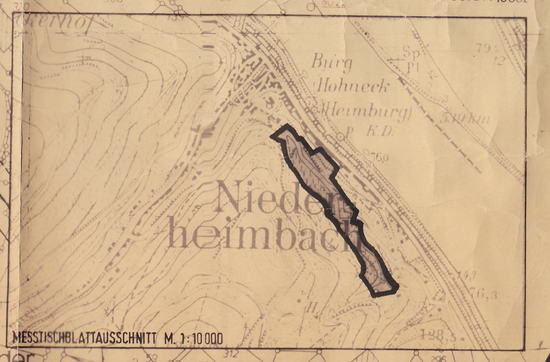
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Ausgewiesen sind "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei maximal zweigeschossiger Bebauung 0,4 und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl 0,8.
1.2.2 Die zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenzen) eingeschränkt werden.
1.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den hierfür gesondert ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie im Bauwich gemäß § 8 Abs. 10 zulässig.
~~1.3.2 Das Mindestverhältnis zwischen Wohneinheiten und Garagen bzw. Stellplätzen muß 1 : 1,5 betragen.~~
~~1.3.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis Vorderkante Garage, einzuhalten (GarVO § 2).~~
1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)
Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
1.5.1 Gebäude talseitig zur Erschließungsfläche:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe an der Vorderfront der baulichen Anlagen wird mit maximal 30 cm über der höchsten Stelle der angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt.
1.5.2 Gebäude bergseitig zur Erschließungsfläche:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe an der Hinterfront der baulichen Anlagen wird mit maximal 30 cm über dem höchsten Anschnittpunkt des angrenzenden natürlichen Geländes festgesetzt.
1.6 Grünordnung (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)
Öffentliche Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen. Zu verwenden sind Tilia Vulgaris und Platanus hybrida.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO
2.1 Gestaltung von Dächern
2.1.1 In den ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 20 bis maximal 45° zulässig.
2.1.2 Dachaufbauten in Form von Gauben sind bis zu maximal 2/3 der Dachlänge zulässig.
2.1.3 Drempelausbildungen sind bis zu einer Höhe von maximal 75 cm zulässig.
2.1.4 Als Dacheindeckung sind dunkelgraue - schwarze Materialien zu verwenden.
2.2 Einfriedungen und Abgrenzung
Einfriedungen sind generell bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.
2.3 Grünordnung:
~~2.3.1 Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten ist unzulässig. Sie sind als Ziergärten anzulegen.~~
~~2.4 Aus topographischen Gründen muß von der Straßen- und Wegefläche ein Bebauungsabstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.~~

HINWEISE:
1. Gemäß § 42 des Nachbarrechtsgesetzes müssen Einfriedungen 0,5 m von den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen zurückbleiben.
2. Bei Hangan- und -einschnitten für den Wegebau und die Kanalisation oder sonstigen Baugruben sind Rutschgefahren nicht auszuschließen. Ingenieurgeologische Gutachten sind daher erforderlich.
3. **Die textlichen Festsetzungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit für das gesamte Plangebiet.**

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. 1991, 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).

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



MESSTISCHBLATTAUSSCHNITT M. 1:10 000

Der Ortsgemeinderat hat am 17.10.1996 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 03.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Niederheimbach, den 04.09.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 04.05.1995 bis einschl. 24.05.1995 im Rathaus der Verbandsgemeinde statt.

Niederheimbach, den 04.09.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.12.1995 bis 08.01.1996 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.11.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
In der Zeit vom 18.04.1996 bis 17.05.1996 (einschl.) hat der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.04.1996.

Niederheimbach, den 04.09.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 25.06.1996 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der letztgültigen Fassung und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederheimbach, den 04.09.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-0105
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 9 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Ingelheim, 08. 10. 1996

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

Niederheimbach, den 18.10.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 23.10.1996 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.

Niederheimbach, den 23.10.1996
Siegel Ortsgemeinde Niederheimbach Verbandsgem. Rhein-Nahe
Ortsbürgermeister

Bingen, den 31.03.1995
Dr.-Ing. Siegfried Imlau

Gez.: 31.03.1995/MAR
Gea.: 13.11.1995/MAR
Gea.: 25.03.1996/MAR
Gea.:
Gea.:

1. FERTIGUNG