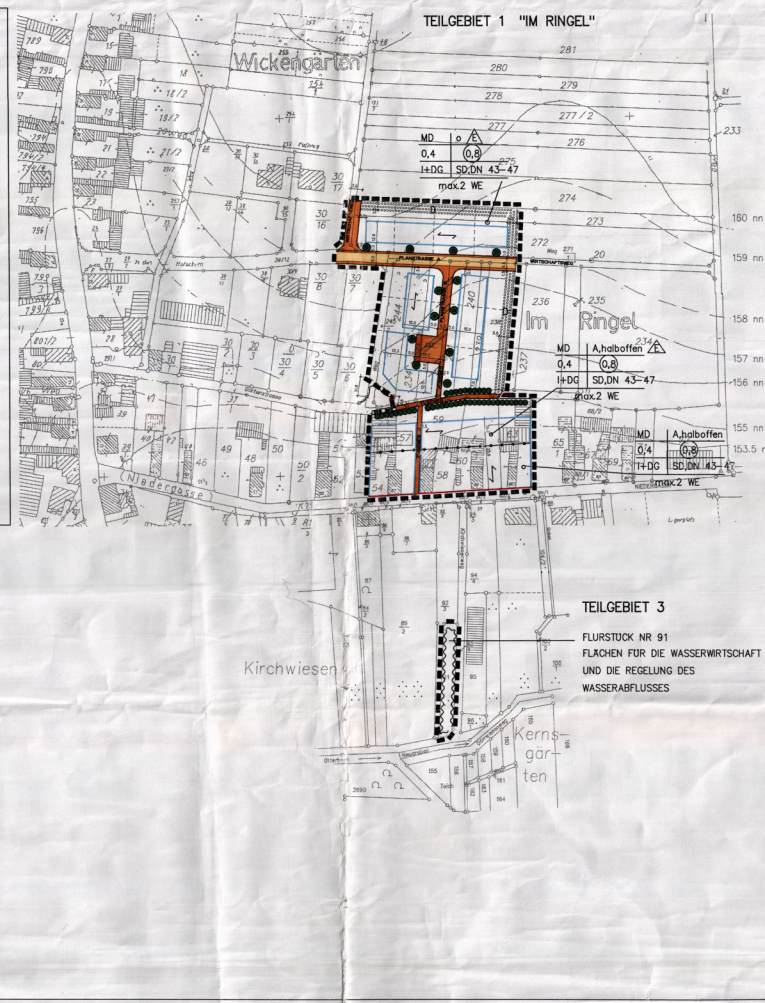
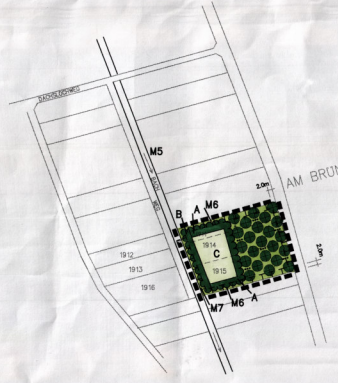


TEILGEBIET 2
ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHFLÄCHEN
M 1: 1000



TEILGEBIET 1 "IM RINGEL"

TEILGEBIET 3
FLURSTÜCK NR 91
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
UND DIE REGELUNG DES
WASSERABFLUSSES

B TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Bauzonenordnung (BauZO) in der Fassung vom 08.12.1997 (GOB 1) S. 225) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 und der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (GOB 1 S. 12) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 übergeordnet nach § 233 BauZO vom 27.08.1997 (GOB 1 S. 214).
- Art der baulichen Nutzung**
Dorfgebiet (MD)
Im Dorfgebiet sind Nutzungen gemäß § 9 Abs 2 Nr 8 sowie gemäß § 9 Abs 3 BauZVO zulässig.
- Bauweise**
Im Baugelände sind die Ost-West verlaufenden Fassungen offene Bauweisen im Außenbereich einseitig Grenzbebauung bis zum Einbauhaus zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Auf Grund der besonderen örtlichen Situation wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Gebäude begrenzt.
- Gärten und Stellplätze**
Gärten und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baubereiche angelegt werden. Im Außenbereich sind Garagen kann ein offener Park- oder Stellplatz oder eine begrenzte Pergola errichtet werden.
- Zufahrten zu den Grundstücken**
Unentgeltliche Zufahrten zu den im Baugelände errichteten Wirtschaftshallen oder zu den Fußwegen im Plangebiet selbst dürfen nicht angelegt werden.

- Neubauarbeiten**
Neubauarbeiten gemäß § 14 Abs 1 BauZVO sind bis zu einer Grenze von 30 cm ungebauten Raumes auch außerhalb der bebauten Flächen zulässig.
- Sockelhöhe**
Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,00 m über Straßenniveau liegen, gemessen in der Gebäudemitte auf der Seite von der die Erdschichtung erfolgt.
- Gründung im Teilgebiet 1**
 - An den im Baugelände festgesetzten Baumstandorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Geringfügige Abweichungen von den empfohlenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.
Pro Grundstück ist mindestens 1 mittelgroßer einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - An den im Baugelände festgesetzten Standorten für die Ortsrandbegrenzung sind Hecken aus einheimischen Laubbäumen in einer durchgehenden Breite von 5,0 Metern unter Beachtung eines Grenzabstandes zu pflanzen und zu pflegen. Kirschen oder fremdländische Gehölze sind nicht zugelassen.
 - Die privaten nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
 - Die Standorte der Muthalter sind mit Hecken oder mittels beratenden Pflanzern zu begrünen.
 - Die Gebäude sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Die privaten Grundstücksmaßnahmen sollen innerhalb 2 Jahren nach Fertigstellung der grundbesitzbezogenen Baumaßnahmen abgeschlossen sein.**
- Gründung im Teilgebiet 2**
 - Auf der Fläche des Teilgebietes 2 (Ausgleichsfläche) ist durch die Ortsgemeinde eine Strauchhecke mit einer Feldbegrenzung anzulegen und zu pflegen.
Der Aufwandszeitpunkt dieser landspezifischen Maßnahmen soll vollständig spätestens eine Vegetationsperiode nach Erteilung der Erbauungsanträge im Teilgebiet 1 erfolgen.
- Baordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 98 Landesbauordnung (LbauO) in der Fassung vom 8.12.1995 (GVBl. S. 19, 85, 21-1)**
 - Gestaltungsvorschriften (§ 98 LbauO)**
 - Dachbegrenzung**
Dachflächen sind zulässig. Kniestocke sind bis 1,30m Höhe zugelassen.

- Die Breite einer oder mehrerer Dachgauben darf auf der jeweiligen Dachfläche insgesamt die Hälfte der Traufbreite nicht überschreiten. Die Dachneigung muss mit natürlichen bis vertikalen Ziegeln oder Formen erfolgen.**
 - Fassadengestaltung**
Auläre Wandaufbauten aus glasarmem Material sowie große oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Nicht überbaute Flächen**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen.
 - Vorgärten**
Die Vorgärtenbereich zwischen Erschließungsweg und Gebäude ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.
 - Erdbeerdigung**
Im Vorgarten sind als Erdbeerdigung nur Hecken aus Laubbäumen bis max. 0,50 Meter Höhe zulässig.
 - Anlagenanlagen**
Pro Hausgrundstück ist nur eine Außenanlagenanlage zulässig.
- C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Oberflächenwasser**
Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst weitgehend auf den privaten Grundstücken versickern oder zur Entwässerung abgeleitet werden. Diese sind generell durch Versickerung und Regenwasser-Filteranlagen zu realisieren. Die Baubereiche sind durch wasserundurchlässige Abdeckungen (Pflaster, Asphalt, etc.) zu versehen. Die Abdeckungen sind Oberflächenwasser im Trennschichten-System gesammelt und abgeleitet.
 - Baugrund**
Die Durchführung einer Baugrunderkundung nach DIN 1054 wird empfohlen.
 - Archaische Funde**
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archaische Fundamente entdeckt werden. Diese sind gemäß Denkmalschutz und Pflegegesetz von Ortsrat und Pflanzamt dem zuständigen Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Baubereiche sind dann bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unversicherten Zustand zu erhalten, sodass die Art und die Freierhaltung zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
MD Dorfgebiet
Zahl der Wohneinheiten je Gebäude (Höchstgrenze)
- Mass der baulichen Nutzung**
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Dachgeschoss als Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
A abweichende Bauweise – halboffen
einseitige Grenzbebauung
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
- Verkehrsflächen**
Bürgersteig
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrserbuhigter Bereich
- Gestaltung**
Satteldach
Dachneigung in Grad
DN45°
- Grünflächen im Teilgebiet 1 "RINGEL"**
Landspezifische Maßnahmen auf privaten Grundstücken:
Anpflanzen und Pflege einer Ortsrandbegrenzung nach Pflanzschema D – Landespl. Planungsbeitrag
Gebietseingrünung mit Hecken
Anpflanzen und Pflege von Einzelbäumen
- Wasserflächen**
Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses aus dem Teilgebiet 1
- M5 Erhalt des Bachlaufes im Teilgebiet 2
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft im Teilgebiet 2**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Anlage und Pflege eines Strauchgürtels nach Pflanzschema A – Landespl. Planungsbeitrag
Anlage und Pflege eines bachbegleitenden Strauchgürtels nach Schema B – Landespl. Planungsbeitrag
Anlage und Pflege eines Feldgehölzes nach Pflanzschema C – Landespl. Planungsbeitrag
M6 Entwicklung und Erhaltung eines Krautsummes mit Stauden der Ruderalvegetation
M7 Entwicklung und Erhaltung eines Krautsummes mit Stauden der Buchvegetation
Anpflanzen und Pflege von Obstbäumen und Initiatoren und erhalten einer Extensivwiese
- Sonstige Planzeichen**
Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Festsetzungen vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nicht rechtsverbindlich)
- Füllschema der Nutzungskategorie:**
- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Art d. Nutzung | Maß d. Nutz./Bauweise |
| GRZ | GFZ |
| max. Anzahl der Geschosse | Dachform |
| max. Anzahl Wohneinheiten je Gebäude | Dachneigung in Grad |

VORFAHRENDATEN

- Der Ortsgemeinderat von Niederrotterbach hat am 23.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde ertätlich bekanntgemacht.
- Der Ortsgemeinderat hat gem. § 3 Abs. 1 BauZO am 14.12.1993 die Bürgerentscheidung beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 05.01.1994 ertätlich bekanntgemacht.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde vom 20.01.1994 bis 03.02.1994 durchgeführt.
Das Ergebnis wurde am 23.02.1994 im Gemeinderat behandelt.
- Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauZO in der Zeit vom 02.06.1995 bis 17.07.1995 durchgeführt.
Die Stellungnahmen wurden am 11.10.1995 im Rat behandelt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 04.12.1997 bis 02.01.1998 auf Grund der Auslegung beschlossen des Ortsgemeinderates Niederrotterbach vom 06.12.1997 gem. § 3 (2) BauZO öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 26.11.1997 ertätlich bekanntgemacht worden.
Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauZO mit Schreiben vom 27.11.1997 erneut beteiligt.
Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.02.1998 behandelt.
- Der Ortsgemeinderat Niederrotterbach hat gem. § 10 Abs. 1 BauZO am 03.03.1998 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, und die Begründung zum Plan die Satzung beschlossen.
- Hiemitt wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Niederrotterbach, den 27. April 1998
Wolfgang Grottel
Ortsbürgermeister

Niederrotterbach, den 28. April 1998
Wolfgang Grottel
Ortsbürgermeister

10.03.98 Einl. V
25.03.97 Einl. V
03.02.94 Einl. V
12.03.94 Pf
Datum: Februar 1995 Entwurf
Maßstab: 1:1000
Blattgröße: 135/190

INHALT: Satzungsbeschluss
Erstellung Landschaftsplanung
Erstellung Ortsbauordnungsplan
Erstellung Ortsbauordnungsplan
Satzungsbeschluss im Gemeinderat
Erstellung der Niedersage

PLANNING: JESSEN FROM, DPL.-ING. FRIEDR. ARNDT
78889 NIEDERROTTERBACH, STRASSE 7, D-68435 8213 F. 068343 820211
068343 821311, jfrom@t-online.de

ORTSGEMEINDE 78889 NIEDERROTTERBACH
BEBAUUNGSPLAN IM RINGEL

LAGE DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHFLÄCHEN
FLURSTÜCKE 1911, 1914, 1915



LAGE B-PLAN "IM RINGEL" UND AUSGLEICHFLÄCHEN

- Emissionen**
Lärm- oder Geruchsbelästigungen durch landschaftliche Nutzung im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung sind nicht auszuweichen.
 - Gründung**
Der landspezifische Planungsbeitrag zum B-Plan "IM RINGEL", enthält Hinweise und Empfehlungen zur Anlage und zur Pflege der Pflanzungen, welche als Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten und gemeindefreien Grundstücken vorgenommen werden sollen.
a) Für die 3-hektige Heckenanpflanzung am Nord- und Ostend des Teilgebietes 1 wird Pflanzschema D empfohlen. Aussetzen werden Gänseblumen angedeutet die auf den sonstigen privaten Grundstücken zur Anpflanzung geeignet sind. (Ziffer 1.5.1, 2)
b) Für die Begrünung von Fassaden eignen sich Klettergehölze der Liste 4.
c) Schrempfempfehlungen und Maßnahmen für die Planung und Pflege der Obstbäume sind im Teilgebiet 2 zweifach aufgeführt unter Ziffer 1.5.2 des landspezifischen Planungsbeitrages.
Der landspezifische Planungsbeitrag zum B-Plan "IM RINGEL" wurde aufgestellt auf der Planungsoptionen Menge (B) mit Zielgruppen:
Zusätzliche Pflanzvorgänge und Pflege-Empfehlungen sind diesem Planungsbeitrag zu entnehmen.
Hinweis für die Antragssteller von Baugenehmigungsanträgen:
Die vorgeschriebenen Grundstücksmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen dringlich und zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.
 - Sicherheitsmaßnahmen für Teilgebiet 1**
Die Festlegungen des Trennschichtes hinsichtlich des Einsatzes von Brandmeldeanlagen und Rettungsgeräten sowie der ausreichenden Löschwasserversorgung sollen im Zuge der Erschließung erfüllt werden.
Zudem sollte die Hallenraumierung aus Gründen der Orientierung bereits während der Bauphase vorgenommen werden.
 - Koordinierung mit Lahnabflüssen**
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Bauarbeiten frühzeitig mit dem wasserrechtlichen Lahnabfluss mit dem Wasserbauamt zu koordinieren.
- Niederrotterbach, den 27. April 1998
Gerdson, Ortsbürgermeister
Wolfgang Grottel