



- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
 Mischgebiet
 2 Wo
- Mess der baulichen Nutzung**
 Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Bauformen, Bauformen**
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Verkehrflächen**
 Bürgersteig
 Straßenbegrenzungslinie
- Gestaltung**
 Satteldach mit Angabe der Firstrichtung
 Satteldach
 Dachneigung in Grad als Mindest-Höchstmass
- Grünflächen im Teilgebiet 1 "RINGEL II"**
 Landschaftsrechtliche Massnahmen auf privaten Grünflächen: "Landschaftsplanungsbeitrag"
- Anpflanzen und Pflege einer Ortsrandgrünung**
 (2-reihig=4m) mit einheimischen Gehölzen
 Anpflanzen und Pflege von Einzelbäumen (Obst)
- Entwässerungsflächen (Bestand)**
 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses aus dem Teilgebiet 1
 A = Regelung des Wasserabflusses der angrenzenden Landwirtschaftsflächen (Bestand)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft im Teilgebiet 3**
 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Hecken (Bestand)**
 M5 Erhalt des Buchlaufs im Teilgebiet 3a
 Anpflanzen und Pflege von Obstbäumen und initiieren und erhalten einer Extensivweide
- Sonstige Planzeichen**
 Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nicht rechtsverbindl.)
- Füllschema der Nutzungsschablone:**
 Art d. Nutzung | Maß d. Nutz./Bauweise
 GRZ | GFZ
 max. zul. Anzahl der Geschosse | Dachform
 max. Anzahl Wo | Dachneigung von - bis in Grad
 je Grundstück | TH = max. Traufhöhe in Metern
 | FH = max. Firsthöhe in Metern

- Verfahrensdaten**
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niederrotterbach hat in seiner Sitzung am 23.04.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Gemeinderat hat am 23.04.2002 gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Hierzu wurde der Planentwurf in der Zeit vom 03.05. bis 21.08.2002 öffentlich dargestellt. Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 01.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung am 29.07.2002 behandelt.
 - Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2002 beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung wurde in der Sitzung am 29.07.2002 behandelt.
 - Der Gemeinderat hat am 29.07.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2002 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde in der Sitzung am 21.10.2002 behandelt.
 - Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. BauGB sowie die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBAuO in seiner Sitzung am 21.10.2002 als Sitzung beschlossen.
 - Der Bebauungsplan wird hiermit als Sitzung ausgesetzt.
- Niederrotterbach, den 12.08.2002
Andreas Gerdon
 Gerdon
 Ortsbürgermeister
7. Der Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

ORTSGEMEINDE 76889 NIEDERROTTERBACH
BEBAUUNGSPLAN IM RINGEL II
 056-002

Lage der ökologischen Ausgleichsflächen
 Flurstücke Gewanne "AM BRUNNEL"

PLANUNG: JÜRGEN PIEDER, DPL-ING. ARCHITECT
 76889 NIEDERROTTERBACH, EISENSTRASSE 7
 09343 81213 F: 04342 838211
 www.pieder.de Fax: 9 37646
 04342 8381 8-2 Fax: 04342 8381 8-209

Anlagen: Planung vom 21.10.2002
 Mosaik: 1:500
 Blattgröße: 120/83

4 Emissionen
 Aus dem südlich angrenzenden Dorfgebiet mit seinen zulässigen gemischten Nutzungen, ebenso aus den umgebenden Landwirtschaftsflächen, ist aus diesen Zweckbestimmungen heraus, mit Immissionen unterschiedlicher Art zu rechnen (Landwirtschaft/Gewerbe). Zur Zeit befindet sich eine Außenwerkstatt mit Raffineriemaschinen am südlichen Ortsausgang (Flurstück Nr. 72).
 Bei der Söbste der Niederrhege befindet sich eine Baustelle, auf Flurstück Nr. 63 ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb.

6 Sicherhaltungsfläche für Teilgebiet 1
 Die Forderungen des Brandschutzes hinsichtlich des Einsatzes von Brandbekämpfungs- und Rettungsgruppen sowie der ausreichenden Löschwasserversorgung sollen im Zuge der Durchleitung erfüllt werden.
 Zudem sollte die Hausanerkennung aus Gründen der Orientierung bereits während der Bauphase vorgenommen werden.

7 Koordination mit Leitungsanlagen
 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Bauarbeiten hinsichtlich mit den verschiedenen Leitungsanlagen wie Deutsche Telekom AG, Platzwerke AG, Trüba, Versiedelungsbetriebe, Erschließungsanlagen o.ä. abzustimmen.

Niederrotterbach, den 21.10.2002
 Gerdon, Ortsbürgermeister

- B Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2414), ber. am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137) und der Bauordnungswendung (BauWO) in der Fassung der Bauordnungswendung vom 21.01.1999 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 385), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GVBl. 1999, S. 407)
- TEXTFESTSETZUNGEN**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsgesetzliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt § 4 BauWO mit folgenden Einschränkungen:
 Schenk- und Spielwärschflächen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 5 sind nicht zulässig.
 Mischgebiet (M)
 Im Mischgebiet gilt § 6 BauWO mit folgenden Einschränkungen:
 Schenk- und Spielwärschflächen, sonstige Gewerbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§§ Abs. 3 und 4) können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebszonenbetriebe, Gartenbaubetriebe, Textildien und Verpflegungsgaststätten sind nicht zugelassen.
 - Bauweise**
 Im gesamten Flurstückgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Wand- und Firsthöhen und die Grundflächenzahl.
 Die Einzel-Grundstückgröße wird auf mindestens 300 m² festgesetzt.
 Auf Grund der besonderen örtlichen Situation wird die Anzahl der Wohneinheiten (Wo) auf maximal 2 je Grundstück begrenzt.

- Garagen und Stellplätze**
 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich von Wegen gilt, dass zum Weg ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und diese Abstände einzuhalten ist.
- Zufahrten zu den Grundstücken**
 Unmittelbare Zufahrten zu den im Baugelände befindlichen Wirtschaftswegen oder zu den Fußwegen im Plangebiet sollen erfüllt nicht angelegt werden.
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauWO sind bis zu einer Größe von 30 cm umhüllten Raumes auch außerhalb der bebauten Flächen zulässig.
- Sockelhöhe**
 Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,60 m über Niveau Straßennitte liegen, gemessen in der Gebäudemitte auf der Seite, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Als anzurechnendes Niveau gelten hierbei die Höhenangaben aus der Straßen-Statistik.
- Gründung im Teilgebiet 1**
 Grün-Gestaltung auf den privaten Grundstücken
 Je Grundstück ist ein hochreife Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Baumstandort ist unter Beachtung des Nachbarnachbarnes frei zu wählen. Auf den nördlichen und östlichen Randgrundstücken ist gegen die freie Feldflur hin eine mindestens 2-reihige Hecke aus einheimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. (Ortsrandgrünung).
- Gründung im Teilgebiet 3**
 Bepflanzung und Pflege sind dem "Landschaftsplanungsbeitrag" zum Bebauungsplan, im Ringel II, zu entnehmen. (Kapitel M1)
- Abgrenzung / Aufsichtslinien**
 Abgrenzung und Aufsichtslinien außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig, sofern sie nicht dem Anschluss an die Erschließungsstraßen dienen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung vom 24. November 1998, (GVBl. 1998, S. 385)**
 - Gestaltungsvorschriften (§ 88 LBAuO)**
 - Wandhöhe**
 Maßgebend für die Höhe der Außenwände (Traufseiten) und Dachrisse sind die im zeichnerischen Teil angegebenen Wand- und Firsthöhen.
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Straßennitte der jeweils zugewandten öffentlichen Straße auf der Gabel, auf der erschlossen wird, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl. Die Wandhöhe wird in der Gebäudemitte gemessen, wobei die zugewandte Straßennitte durch den senkrechten Abstand der Messpunkte zur Straßennittelinie bestimmt wird.
 Die Firsthöhe bemisst sich analog der Wandhöhenbemessung.
 Die zugewandten Straßennitten sind den Angaben der Straßenplanung zu entnehmen.
 - Dachgestaltung**
 Es sind nur Satteldächer zugelassen.
 Gegenüber gesetzlich festgesetzten mit maximalem Versatz von 1 m und Satteldächer mit Krüppelwärsch entsprechen ebenfalls den Gestaltungsanforderungen und sind zulässig.
 Die Dachneigung muss nicht nur mit den vorkonstruierten Materialien erfolgen. Zusammengehörige Doppelhäuser sind jeweils in Dachneigung und Dachmaterial einander anzupassen.
 Dachaufbauten sind als Einzelanlagen zulässig.
 Die Gesamtmitte der Dachneigung auf der jeweiligen Dachfläche darf insgesamt die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Einliege-Einliegebreite beträgt 2,00 m. Abweichend von der vorgeschriebenen Form "Satteldach" dürfen Gargalen mit geneigten Dächern von 19° abwärts versehen werden. Bei begrüntem Gargalen kann diese Neigung unterschritten werden. Die Firsthöhe des Gargalensdaches ist frei wählbar.
 - Fassadengestaltung**
 Außere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sowie gneis oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Nicht überbaute Flächen**
 Die nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen.
 - Vorgärten**
 Der Vorgartenbereich zwischen angrenzenden Straßen ist öffentlichem Wegen und Gehwegen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-Lager- oder Abstellflächen sowie die offene Aufstellung von Mülltonnen o.ä. ist nicht zulässig.

- 2.2.2 Einfriedigung**
 Im Vorgarten sind als Einfriedigungen nur Hecken aus Laubbäumen bis max. 0,30 Meter Höhe zulässig. Hinter der erdabweisend gelegenen Baugrenze können auf den überbaubaren Flächen auch Zäune als Einfriedigungen zugelassen werden.
- 2.3 Antennenanlagen**
 Po-Hausantenne, bzw. je Doppelhaushälfte ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.
- 2.4 Mülltonnen**
 Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar aufzustellen.

- C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Oberflächengewässer**
 Das anfließende unverschnitzte Niederschlagswasser sollte möglichst weitgehend an den privaten Grundstücken versickert oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Befestigung von Hofflächen, Aufstellflächen und Zufahrten sollte deshalb wasserundurchlässig ausgebildet werden. (Planmaßnahmen, Regenraster o.ä.) Ansonsten wird Oberflächenwasser im Trennkalksystem gesammelt und getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.
 - Baugrund**
 Es muss damit gerechnet werden, dass keine einheitlichen Baugründe vorzufinden werden. Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 wird deshalb empfohlen. Zum Schutz des Mutterbodens und zu Bodenbefähigung für vegetationsökologische Zwecke wird auf § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18919 hingewiesen.
 - Archäologische Funde**
 Bei der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauwerke oder archäologische Fundstellen entdeckt werden. Diese Funde sind gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz von Rheinland-Pfalz dem zuständigen Amt für Denkmalschutz gemeldet zu werden. Die Baustelle ist dem bis zu 4 Wochen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Amt nicht einer Firstverlebung zustimmt.
 Folgende Punkte sind daher als Aufgabe in die Bauauftragsplanung zu übernehmen:
 1. Bei der Vergabe der Entwürfe für Gebäude und Erschließungsmaßnahmen hat der Bauherr/Beauftragter die zuständigen Behörden vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalschutz rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese ggf. überwacht werden können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindeutig auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zulässige kommunaler archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig vor Verlust zu sichern.
 3. Die obigen Absätze 1 und 2 erheben den Bauherr/Beauftragter jedoch nicht von der Mitpflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalschutz.
 4. Sollten archäologische Objekte angefallen werden, so ist der archäologische Denkmalschutz ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit in Absprache mit den zuständigen Firmen planmäßig Rettungsmaßnahmen entsprechend den heutigen Forschungsanforderungen erfolgen können.

6 Emissionen
 Aus dem südlich angrenzenden Dorfgebiet mit seinen zulässigen gemischten Nutzungen, ebenso aus den umgebenden Landwirtschaftsflächen, ist aus diesen Zweckbestimmungen heraus, mit Immissionen unterschiedlicher Art zu rechnen (Landwirtschaft/Gewerbe). Zur Zeit befindet sich eine Außenwerkstatt mit Raffineriemaschinen am südlichen Ortsausgang (Flurstück Nr. 72).
 Bei der Söbste der Niederrhege befindet sich eine Baustelle, auf Flurstück Nr. 63 ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb.

6 Sicherhaltungsfläche für Teilgebiet 1
 Die Forderungen des Brandschutzes hinsichtlich des Einsatzes von Brandbekämpfungs- und Rettungsgruppen sowie der ausreichenden Löschwasserversorgung sollen im Zuge der Durchleitung erfüllt werden.
 Zudem sollte die Hausanerkennung aus Gründen der Orientierung bereits während der Bauphase vorgenommen werden.

7 Koordination mit Leitungsanlagen
 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Bauarbeiten hinsichtlich mit den verschiedenen Leitungsanlagen wie Deutsche Telekom AG, Platzwerke AG, Trüba, Versiedelungsbetriebe, Erschließungsanlagen o.ä. abzustimmen.

Niederrotterbach, den 21.10.2002
 Gerdon, Ortsbürgermeister