

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

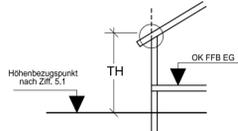
0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

- 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze
- 0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 55/2
- 0.3 vorhandenes Gebäude

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)
 - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
 - 3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,6
 - 3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 1,8
 - 3.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Auch dann nicht, wenn die im Plan festgesetzte überbaubare Fläche dieses Maß überschreiten sollte.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es gilt die offene Bauweise. Baukörperlängen jedoch bis zu 70,00 m zulässig.
 - 4.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 4.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Stellung der baulichen Anlage Bei Satteldächern die Hauptfirstrichtung, beide Richtungen zulässig
 - 4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB) (siehe auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
 - 5.1 Höhenlage der überbaubaren Fläche z.B. 94,00 m ü. NN. Eine Abweichung von ± 3,00 m ist zulässig.

- Hinweis auf Böschungflächen, die bei der Geländemodellierung auf die festgesetzte Höhenlage entstehen können
- Traufhöhe (Höchstgrenze), der Geländemodellierung auf die Höhenlage der überbaubaren Fläche, siehe Ziffer 5.1. z.B. TH = 11 m.



- Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - 7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. a. Maßnahmen nach Ziff. 8).
 - 7.1.1 Auf der Fläche sind Zuwegungen und Stellplätze zulässig. Der "Grünflächencharakter" muss jedoch überwiegen.
 - 7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 3,00 m sind zulässig (s. a. Ziffer 8.)
 - 7.3 Erhaltung von Bäumen (s. a. Ziffer 8.)
 - 7.4 Oberirdische Stellplätze sind einzu-grünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
 - 7.5 Stützmauern sind mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
 - 7.6 Für alle festgesetzten Bepflanzungen gilt die Pflanzliste in Anhang 1 dieses Bebauungsplans
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 8.1 Innerhalb der neu entstehenden Böschungflächen fünf- bis zehnstufige Gehölzpflanzungen aus standorttyp. Sträuchern und Heistern (s. Pflanzliste, in Anhang 1). Auf den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten von +/- 3 m sind zulässig.
 - 8.2 Dreireihige Gehölzpflanzungen aus standorttyp. Sträuchern und Heistern (s. Pflanzliste in Anhang 1). Auf den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten von +/- 3 m sind zulässig. Pflanzform und Mindestqualität s. 8.1
 - 8.3 Anpflanzung von Schwarzerlen im Bachuferbereich. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten von +/- 3 m sind zulässig. Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, 3xv, StU. 16-18 cm
 - 8.4 Fläche mit natürlicher Sukzession. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens unter Beachtung der betriebsbedingten Einschränkungen (s. Ziff 10.1)
 - 8.5 Versickerung von Niederschlagswasser durch Anlage offener Versickerungsmulden am Rand der Erschließungsanlagen. Landschaftsgerechte Ausführung in Erdbauweise, Einbringen einer Sohlberollung aus unsortiertem Gesteinsmaterial.
 - 8.6 Versiegelungsarme Befestigung der Erschließungsflächen (Stellplätze, private Verkehrsflächen, Zufahrten), soweit betriebsbedingt keine abdichtende Bauweise erforderlich ist (s. a. Teil B -Bauordnungsrechtl. Festsetzungen., Ziff. 5.1).

Hinweis: Das ist dann der Fall, wenn die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern die Fläche primär, in der Regel einfließt, das, wenn mehr als 50 % der Fläche als Grünfläche angelegt ist und Bäume die Baukörperstruktur überdecken.



- Sicherung von "Altbäumen" mit hohem ökologischen Potential
- Hinweis:** Für die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Diese Maßnahmen sind in der Anlage 1 zur Begründung (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag) beschrieben. Sie werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Maßnahmeträger geregelt.
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Eine Überbauung der Fläche, die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist zulässig.
 - Hinweise: Die Fläche dient z.B. der Errichtung einer Retentionszisterne. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Aus der Zisterne kann ein grosser Ablauff in den öffentl. Regenwasserkanal erfolgen.
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 (6) BauGB)
 - 10.1 Leitungstrasse der 110 bzw. 220 kV-Leitung einschl. Leitungsschutzstreifen Im Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Der Leitungsmast ist im Radius von 10 m von Bepflanzung freizuhalten (s. a. Begründung zum Bebauungsplan).
 - 10.2 nachrichtliche Darstellung Gewässer III. Ordnung
 - 10.3 nachrichtliche Darstellung Heilquellenschutzgebiet Zone IV
 - 11. **Hinweise auf mögliche Vorhaben (bauliche Anlagen)**
 - 11.1 Baukörper (z.B. Gebäude)
 - 11.2 Stellplätze
 - 11.3 Zufahrten (private Erschließungsflächen)

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**
 - 1.1 Satteldach Dachneigung bis 35 Grad.
 - 1.2 Dachneigung bis 35 Grad.
 - 1.3 Flachdach
 - 1.2 Dachbreiten über 25 m (Giebelbreite) sind nicht zulässig. Bei größeren Gebäudebreiten sind mehrere Dächer (Giebel) anzuordnen.
 - 1.3 Material der Dacheindeckung: Zulässig ist schieferfarbendes Material (anthrazit). Eine Begrünung oder Nutzung für eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls zulässig.
- Sockelhöhe**
 - 2.1 Die sichtbare Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf maximal 0,50 m betragen (gemessen von Oberkante Gelände, s. Ziffer A 5.1 bis Oberkante Geschossfußboden).
 - 2.2 Zum Ausgleich von unterschiedlichen Geländehöhen, die sich auf der Grundlage der Höhenfestsetzung nach Teil A, Ziffer 5.1 ergeben können, sind auch größere Sockelhöhen zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - 3.1 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen (Material, Farbe, Form).
- Einfriedung von Grundstücken**
 - 4.1 Als Einfriedung sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune, Holz und Metallgitterzäune zulässig. Diese Zäune sind durch Bepflanzung in wechselseitiger Höhe und Breite abzudecken
- Freiflächengestaltung**
 - 5.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind, soweit aus betriebstechnischen Gründen keine abdichtenden Maßnahmen erforderlich sind, als Versickerungsflächen zu gestalten. Zulässig sind z.B. weifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.
 - 5.2 Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich (d.h. soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, ect. genutzt sind) als Grünflächen anzulegen und in lockerer Form mit Gehölzen zu bepflanzen (soweit in den planungsrechtl. Festsetzungen keine andere Regelung erfolgt).
- Werbeanlagen**
 - 6.1 Unzulässig ist jegliche fernwirksame Werbung. Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung und in Richtung der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes zulässig.

Anhang 1 Pflanzliste

Bot. Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Heinbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffelter Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Euconymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Clematis in Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
Parthenocissus tricuspidata	Veitcheil

Teil C Allgemeine Hinweise

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV (qualitativer Schutz) und Schutzzone D (quantitativer Schutz). Die Rechtsverordnung vom 13.03.1974 ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2376), in der für den Plan geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), in der für das Verfahren maßgebende Fassung
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3574, 1977 S. 650), in der gültigen Fassung
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.98 in der jeweils gültigen Fassung.
 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70), in der gültigen Fassung
 Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 154), in der gültigen Fassung

Genehmigungsverfahren

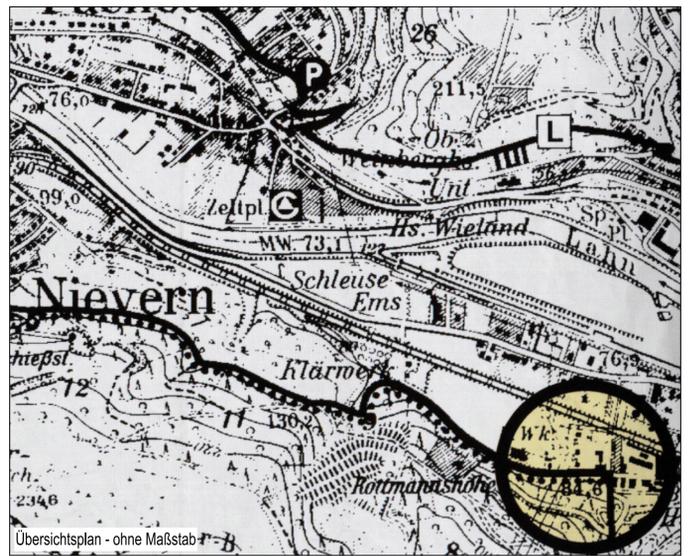
- Aufstellungsbeschluss**
 - Die Ortsgemeinde Nievern hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
 - Bad Ems, den
- Offenlage**
 - Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgegeben.
 - Bad Ems, den
- Satzungsbeschluss**
 - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10BauGB und § 24 der Gemeindeordnung vom Ortsgemeinderat am als Satzung beschlossen.
 - Bad Ems, den
- Ausfertigung der Bebauungsplansatzung**
 - Bebauungsplan wird hiermit aufgefertigt.
 - Nievern, den
- Inkrafttreten**
 - Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden. Das Inkrafttreten ist am ortsüblich bekanntgemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.
 - Bad Ems, den

Ortsgemeinde Nievern

Bebauungsplan "In der Lindenbach"

3. Änderung

Maßstab 1 : 1000



PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Prof. Dipl. Ing. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden Tel. 02604 / 1502 Fax. 02604 / 5970	Fertigstellung	Planungsstand: 26.03.2002
	Änderung / Ergänzung	1. Änderung: 10.04.2002
		2. Änderung: 07.06.2002
Dipl.-Ing. Architekt BDB Frank Wallroth Westerwaldstr. 13 56337 Kadenbach Tel.: 02620/9440-0 Fax: 02620/9440-40	3. Änderung: 22.01.2020	