

Hinweise:

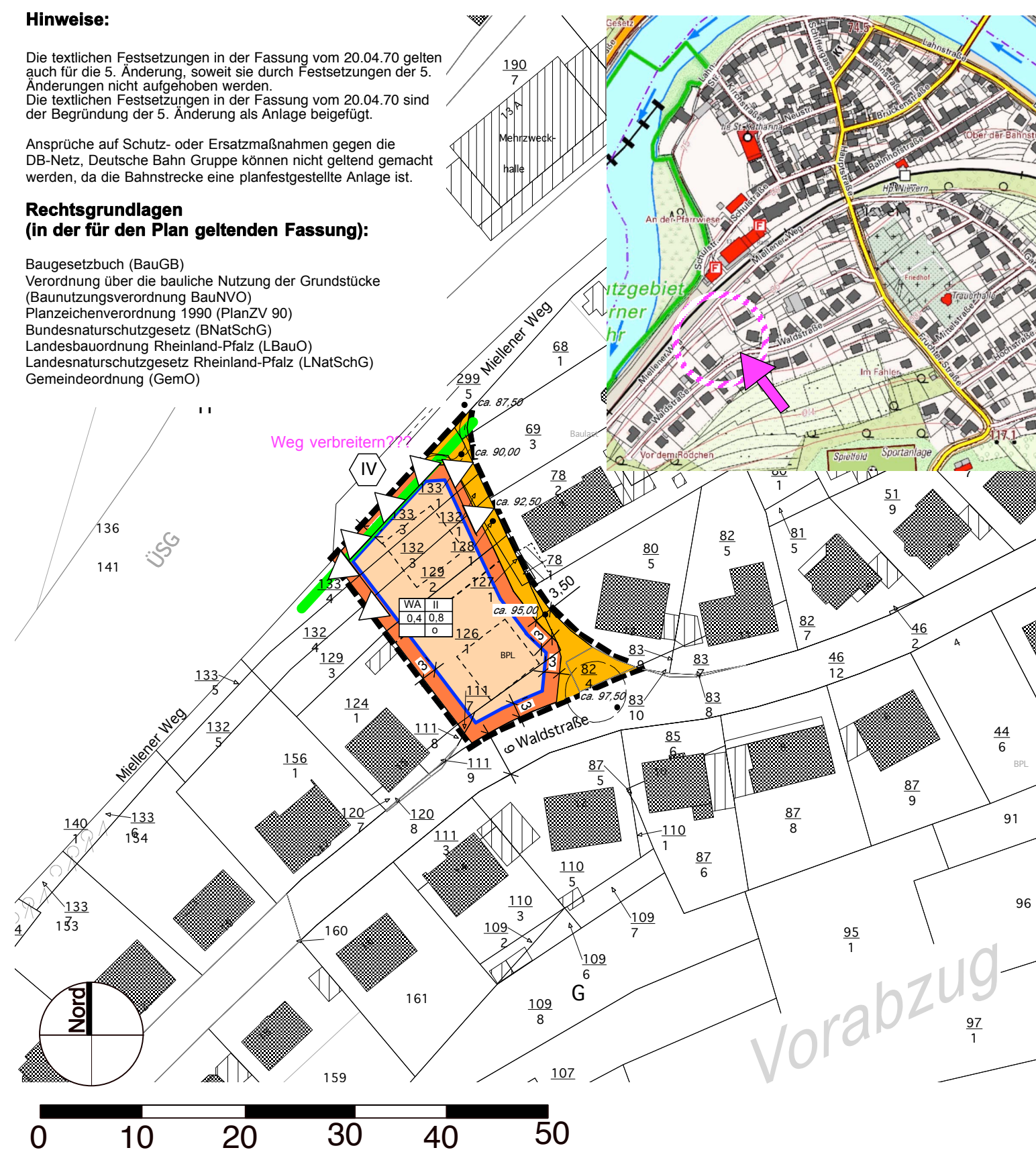
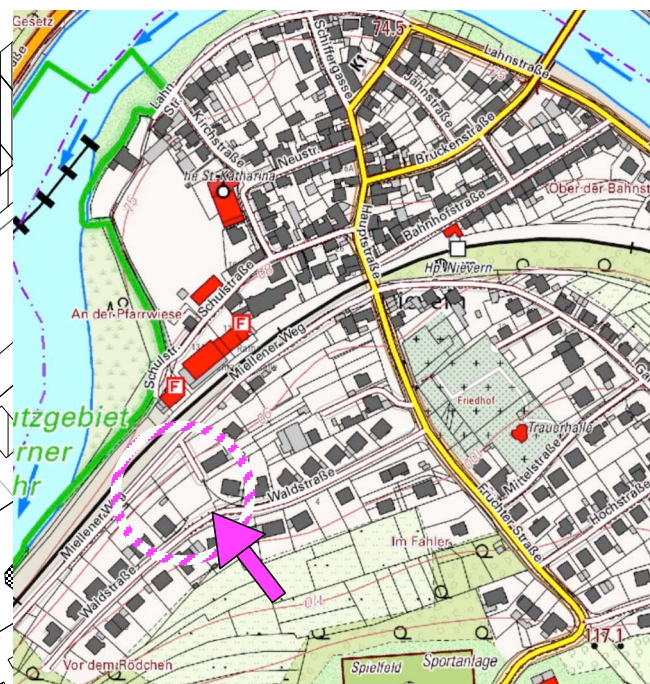
Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.04.70 gelten auch für die 5. Änderung, soweit sie durch Festsetzungen der 5. Änderungen nicht aufgehoben werden.
Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.04.70 sind der Begründung der 5. Änderung als Anlage beigelegt.

Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB-Netz, Deutsche Bahn Gruppe können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Rechtsgrundlagen

(in der für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
Gemeindeordnung (GemO)



50 m x 50 m



Maßstab 1 : 1000

PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Dipl.-Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502
E-Mail: prof-uhle@t-online.de

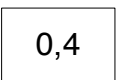
Ortsgemeinde Nievern

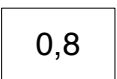
Bebauungsplan - Entwurf

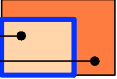
5. Änderung "Auf dem Stiel"

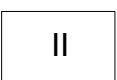
Stand. 08.10.2022

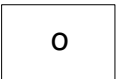
Textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan 5. Änderung "Auf dem Stiel"

1. Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB) 
 2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 
 3. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 u. 2 BauNVO) 

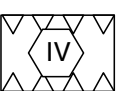
Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf bis zum Wert 0,8 überschritten werden.
 4. Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 u. 3 BauNVO) 

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden nicht angerechnet.
 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) 

überbaubar
nicht überbaubar
 - 5.1 Für Baugrundstücke wird keine Mindestgröße festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB).
 - 5.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nach den Regeln der Landesbauordnung zulässig.
 - 5.3 Die Stellung der baulichen Anlage kann frei gewählt werden.
 6. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) 

Maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 7. Bauweise (§ 22 BauNVO) 

Es gilt die offene Bauweise
 8. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) 

x
 9. Maßnahmen zum Schutz gegen Schalleinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 9.1 Im Einflussbereich der Bahnanlage sind Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) nach DIN 4109 gemäß dem maßgeblichen Außenlärmpegel herzustellen.
 - 9.2 Lärmpegelbereich z.B. "IV" 

(gültig für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall, freie Schallausbreitung, Immissionshöhe 1. OG.)
 - 9.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
 - 9.4 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung oder Orientierung der Fassade bzw. der Fenster). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind im Einflussbereich der Bahnanlage schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 10.1 Dachformen
Zulässig sind Sattel- und Flachdächer.



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan 5. Änderung "Auf dem Stiel"

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat gefasst, **am**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Nr. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, **am**

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnte nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, **am**

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit **vom** **bis** (einschl.).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung erfolgte durch den Gemeinderat, **am**

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nievern, den

.....
Lutz Zaun
Ortsbürgermeister

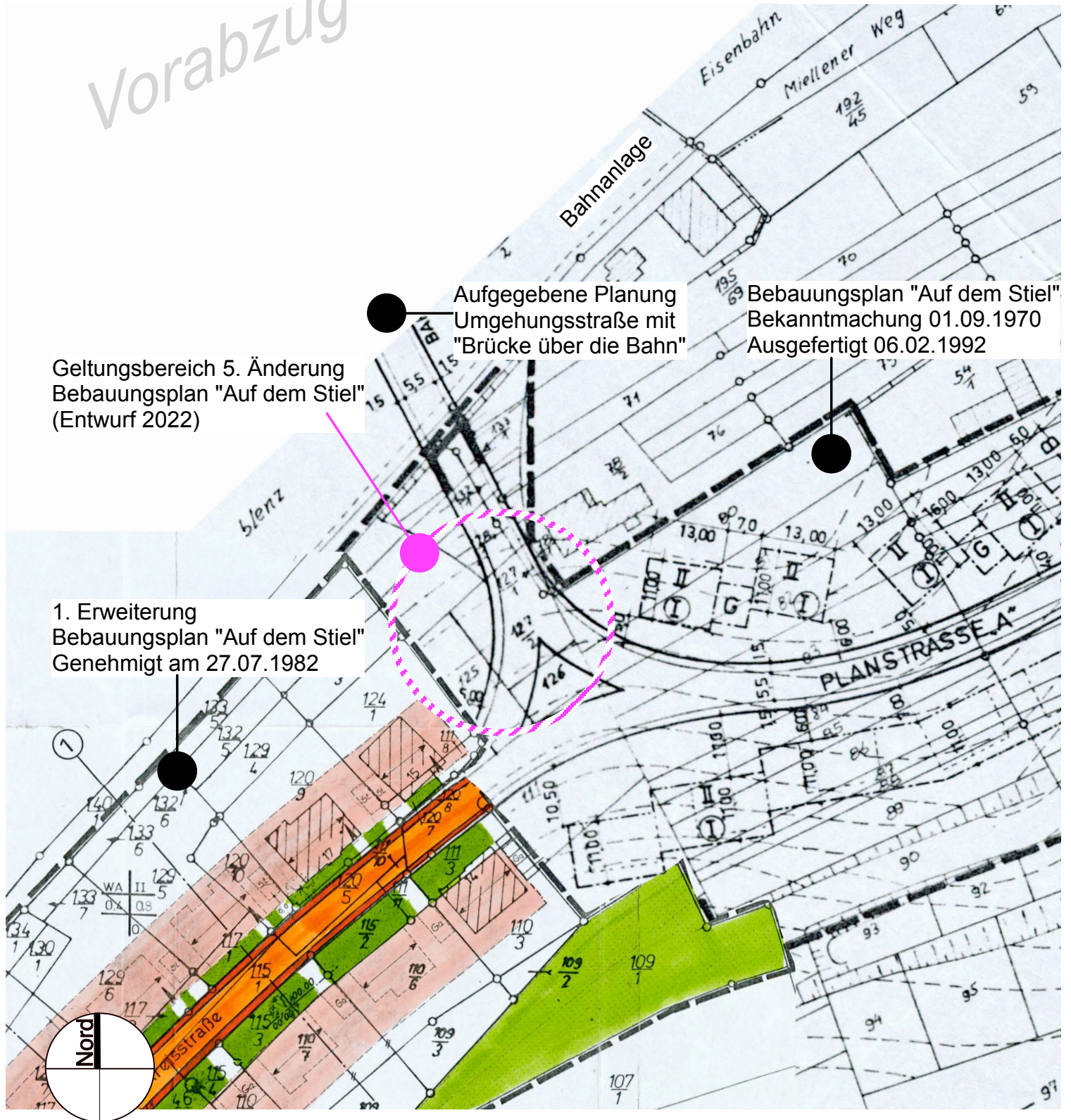
Inkrafttreten

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.
Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

.....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Vorabzug



0 10 20 30 40 50



Maßstab 1 : 1000

PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Dipl.-Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502
E-Mail: prof-uhle@t-online.de

Ortsgemeinde Nievern
Bebauungsplan
3. Änderung "Auf dem Stiel"

Bildmontage
"Usprüngliche Planfassungen"