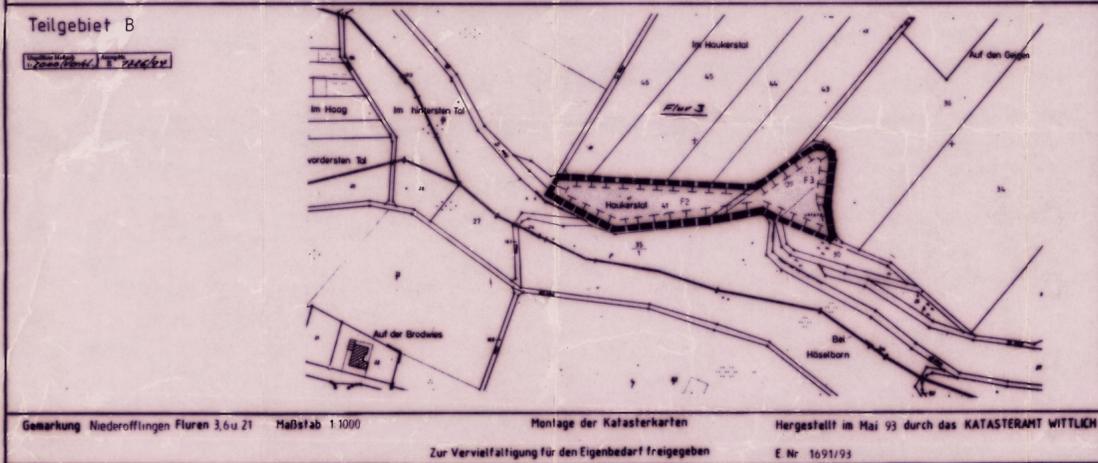
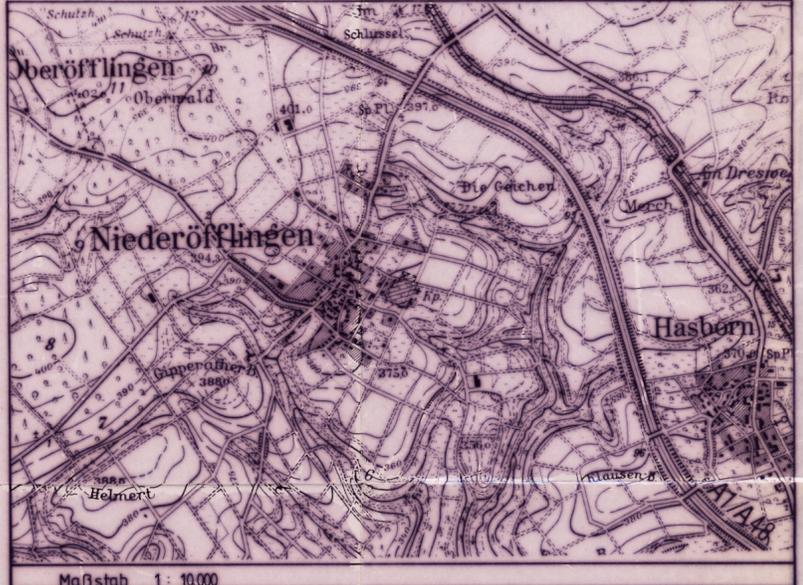
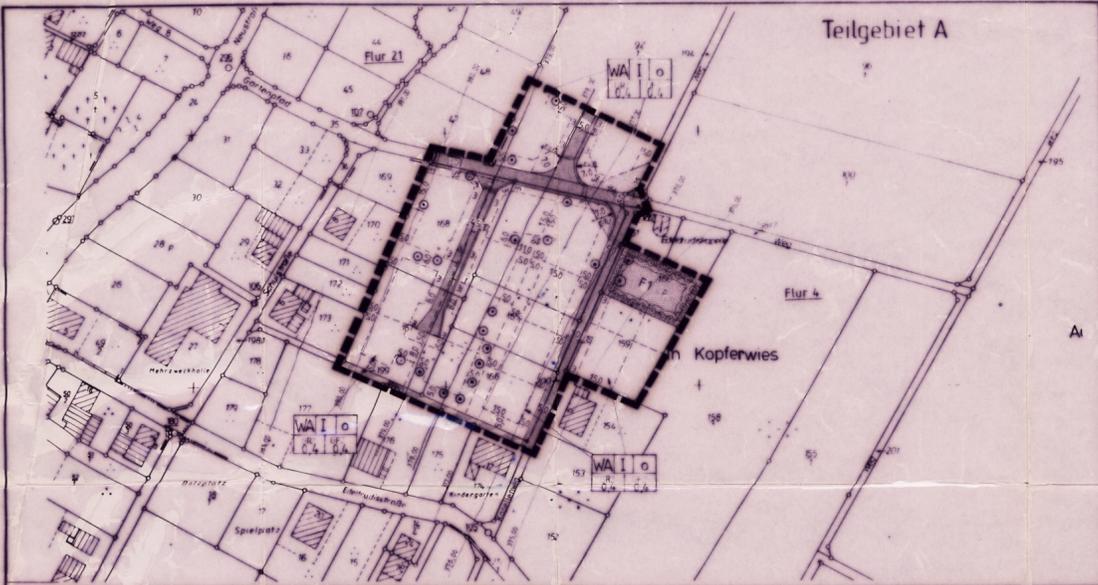


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederöfflingen Teilgebiet "In Kopferwies"



Planzeichen	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Offene Bauweise Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl, als Höchstmaß Grundflächenzahl mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses
	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Baugrenz
	Baum (Erhaltung)
	Obstbaum (Anpflanzen)
	F1 Numerierung der Anlageneinzelteile
	privat

Gemarkung Niederöfflingen Fluren 3, 6 u. 21 Maßstab 1:1000 Montage der Katasterkarten Hergestellt im Mai 93 durch das KATASTERAMT WITTLICH Zur Vervielfältigung für den Eigenbedarf freigegeben E Nr. 1691/93

<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2275) zuletzt geändert durch Bundesgesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I, Seite 766).</p> <p>2. Maßnahmen zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) vom 28.04.1993 (BGBl. I, Seite 622).</p> <p>3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).</p> <p>4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58) sowie die Anlage zur PlanVO 90 und die DIN 18011.</p> <p>5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08.03.1995 (GVBl. Seite 19).</p> <p>6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. Seite 153).</p> <p>7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.03.1990 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (GVBl. I, Seite 880), und 16 Durchführungsverordnungen vom 12.06.1990 zum BImSchG (Verkehrsmittelabgasverordnung, BGI, I, 1990 Seite 1036), zuletzt geändert durch Art. 8 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).</p> <p>8. Landesflughilfengesetz (LFHG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. Seite 280), insbesondere die §§ 12.3, 17 und 17a.</p> <p>9. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, Seite 59), zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).</p>	<p>Es wird beabsichtigt, das Flurstück mit dem Katasteramt...</p> <p>Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzzugewehrung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.</p> <p>den Katasteramt</p> <p>den Katasteramt</p> <p>BESCHLOSSEN den 27.11.1995 den 27.11.1995</p> <p>Aufzeichnung den 04.12.1995</p>	<p>Der Spd.-Gemeinderat hat am 26.7.93 gem. § 21) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Am 27.11.95 wurde dieser Bebauungsplan-entwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planerstellung beteiligt wurden, sowie gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.</p> <p>den 27.11.1995 den 27.11.1995</p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB am 27.11.1995 bei der Kreisverwaltung Gem.-Verwaltung Verletzungen von Rechten Dritter werden nicht geltend gemacht.</p> <p>den 27.11.1995 den 27.11.1995</p> <p>Der Gemeinderat hat am 28.06.1995 die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>den 27.11.1995</p>	<p>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.11.95 bis 27.11.96 jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.95 mit dem Hinweis schriftlich bekannt gemacht. Die Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.</p> <p>den 27.11.1995 den 27.11.1995</p> <p>Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 (1) BauGB am 27.11.1995 bei der Kreisverwaltung Gem.-Verwaltung Verletzungen von Rechten Dritter werden nicht geltend gemacht.</p> <p>den 27.11.1995 den 27.11.1995</p> <p>Der Gemeinderat hat am 28.06.1995 die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>den 27.11.1995</p>
--	---	--	--

<p><b>Textfestsetzungen:</b> gem. § 9 BauGB als wesentlicher Bestandteil</p> <p>Maß der baulichen Nutzung in WA: Grund- und Geschossflächen nach § 17 BauNVO sowie die an planerischen Grenzen rechnerisch festgelegten bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung erlauben.</p> <p>Dachform: Sattel- und Walddächer</p> <p>Dachneigung: 25° - 44°</p> <p>Drempel: Drempel bis 75 cm Höhe zulässig</p> <p>Sockelhöhen: Sockelhöhen Sockelhöhen sind bis 60 cm über OK, Straße bzw. OK, Gelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK, Erdboden und OK, der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.</p> <p>Fassadengestaltung: Keine Fassadenstoffe</p> <p>Holzbockbauweise wird ausgeschlossen</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V. mit § 8a BImSchG und § 17 LFHG</p> <p>1. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen und Rasen-Mulden vorzuziehen, in der die Regenwasser gebildet wird. Die nicht versickerungsfähige Anzahl darf über einen Ueberlauf an den offenen Straßengraben abgeleitet werden. Die Regelung des Dachabwassers als Brandwasser (z. B. Gartengraben, WC, Spülung) ist ergriffen.</p> <p>2. Parkflächen, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.</p> <p>3. Zufahrt und z. B. offener Pflaster, Schotterrasen, Rasengrünflächen, etc.</p> <p>4. Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: - extensive Nutzung des Wiesens (Mähweiden) 2-mal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Einsatz von Düngemitteln; - Neupflanzungen von Obstbäumen lokaler Sorten als Hochstamm im 10-jährigen Abstand; - Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>5. Die mit F3 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten, mit Magergras anzubauen und mit Obstbaum-Hochstämmen (lokale Sorten) zu überstellen. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ein ca. 5m breiter Streifen am Böschungsfuß ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die restlichen Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen (vgl. F2).</p> <p><b>Pflanzhinweise - Pflanzpflichten gem. § 9 (1) 25 BauGB</b></p> <p>1. Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Bereich der überbauten Flächen insbesondere Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten und in die Freiflächen zu integrieren. 2. Je angefangene 150m verbleibende Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>3. Folgende Arten eignen sich zur Eingrenzung: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestris) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hain (Corylus avellana) Eiche (Quercus robur) Handtanne (Rosa canina) Mittelbuche (Sorbus aria) Schlehe (Prunus spinosa) Stieleiche (Quercus robur) Weißdorn (Crataegus monogyna) Vogelbuche (Prunus avium) Zierstraucher in Gartensorten Obstbäume als Hochstamm</p> <p>Mindestanforderung Baum: 20 - 12 cm Stammumfang Straucher: 200 - 150 cm Höhe</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>1. Oberboden ist in gutem Zustand zu erhalten. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten. 2. Bei Auftreten von Grundwasser während der Bauphase, sind grundwasserseitige Fundamente zu errichten. Auf die Abstützung des Grundbauers über Fundamenten ist zu verzichten. 3. Die freigelegten Gehölzpfähle sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baufertigkeit der Gebäude auszuführen. 4. Die Durchführung der grundwasserrechtlichen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbestimmungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.</p>
---