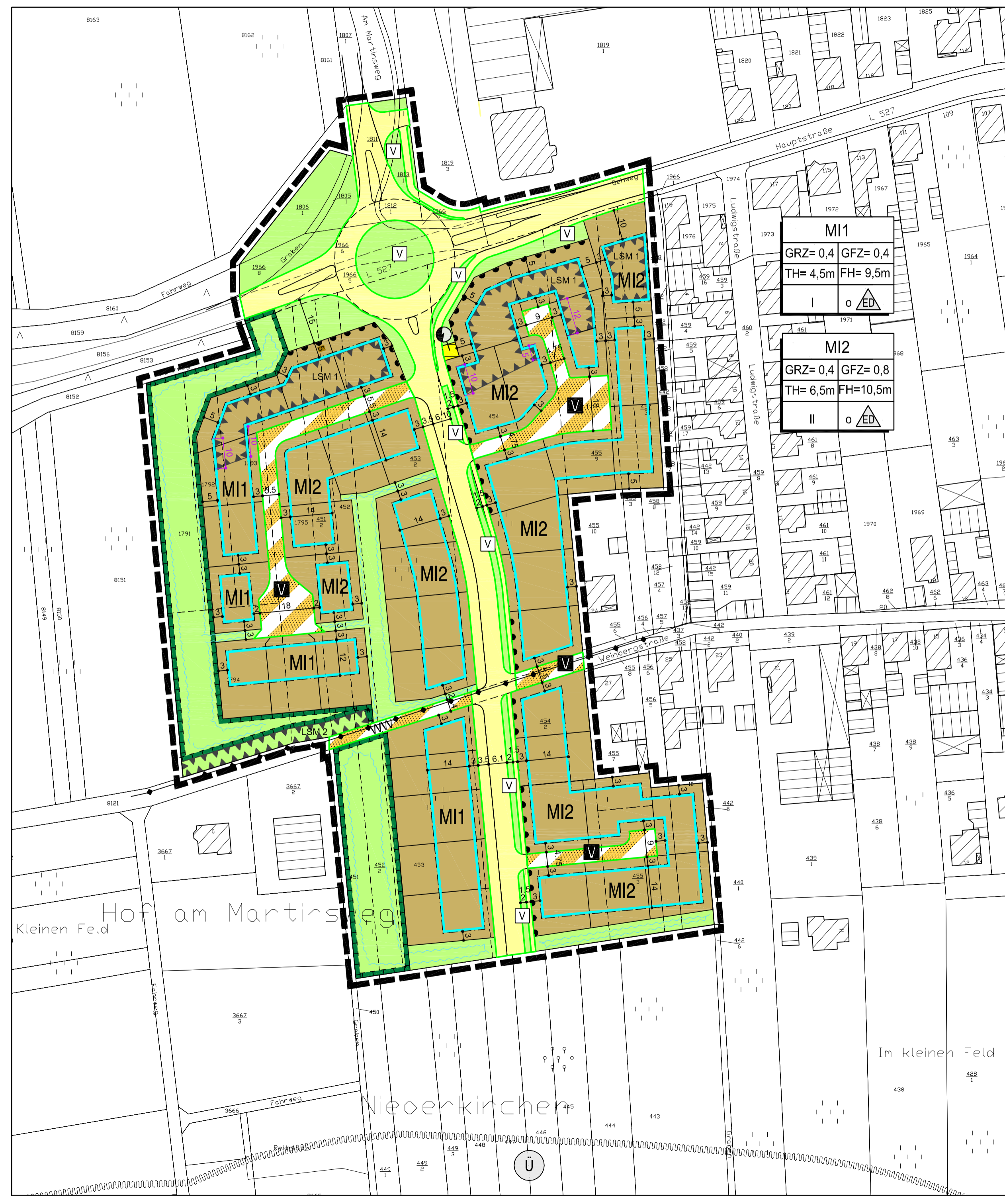


ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN "NIEDERKIRCHEN WEST - TEILABSCHNITT 1"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- MI** Mischgebiet
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - TH_{max.} maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
 - FH_{max.} maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
 - WW Wirtschaftsweg
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - V Verkehrsgrün
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- Trafostation
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- LSM 1 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Beschilderung
- B. Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Bebauungsplangrenze
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksgrenze entfallend
 - Flurstücksnummer vorhanden
 - Maßangabe in Meter
 - Vermaßung Lärmerschutzbereich (Maßangabe in Meter)
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Überschwemmungsgebiet (gemäß § 88 Abs. 1 LWG)
 - Gashochdruckleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Die zulässige GRZ beträgt: 0,4
 - Die zulässige GFZ beträgt
 - im MI 1: 0,4
 - im MI 2: 0,8
 - Im Bereich des MI 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
 - Im Bereich des MI 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.
 - Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt
 - im MI 1: 4,5 m
 - im MI 2: 6,5 m
 und darf über 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
 - im MI 1: 9,5 m
 - im MI 2: 10,5 m
 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
 - Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsfläche mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
 - Ergänzend zur Festsetzung 4.1 müssen sowohl nach LBauO genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Nebengebäude mindestens einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, auch wenn sie nach LBauO baurechtlich genehmigungsfrei sind innerhalb der nördlichsten Baureihe im Plangebiet,
 - westlich des Kreisverkehrsplatzes in einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 527 (Hauptstraße)
 - östlich des Kreisverkehrsplatzes in einem Abstand von 10 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 527 (Hauptstraße)
 nur ausnahmsweise und nur nach Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 - In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LSM 1 sind die nach Norden, Osten oder Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.
 - Bei Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungsrichtungen vorzusehen.
 - Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.
 - Im Bereich der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen LSM 2 ist ein mindestens 3 m hoher aktiver Schallschutz zu errichten.
 - Anschluss privater Baugrundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**
 - Bei Baugrundstücken, die über die Hauptammelstraße des Plangebietes erschlossen werden, sind Einfahrten für Einzelhausgrundstücke nur im Bereich bis zu 4 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit kein Zufahrtsverbot besteht.
 - Für Doppelhaushälften, die über die Hauptammelstraße des Plangebietes erschlossen werden, sind Einfahrten zur Hauptammelstraße nur im Bereich von 4 m ab der nicht durch die Doppelhaushälfte angebaute seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit kein Zufahrtsverbot besteht.
 - Einfahrten zur Hauptammelstraße können ausnahmsweise auch an anderer Stelle angelegt werden. Voraussetzung ist, dass die straßenbegleitenden Anlagen an ihrem vorgesehene Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
 - Die straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche (Versickerungsmulde) darf für die Herstellung einer Einfahrt um maximal 4 m je Baugrundstück unterbrochen werden.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu mindestens 30% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesensfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzulassen.
 - Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbäum oder einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.
 - Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.
 - Die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist im Abstand bis zu 2,5 m zur Leitungssache der Gas-Hochdruckleitung nicht zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 Gehölzrücken sowie Abrissarbeiten des bestehenden Schuppens im Plangebiet sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
 Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 71,6 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 28,4 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Fläche von insgesamt 9.780 m² auf den Flurstücken Nr. 898 und 899 in der Gewanne „Osterbrunnen“ zugeordnet. Diese Flächen sind im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ mit Rechtskraft vom 29.05.2009 festgesetzt.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**
- Dachform und Dachneigung**
 - Für Einzelhäuser sind Pultdächer von 20° - 30° Dachneigung oder sonstige geneigte Dächer von 30° - 45° Dachneigung zulässig.
 - Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit zwingend 35° Dachneigung zulässig. Abweichend von der zwingenden Festsetzung sind auch die für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden und die Dächer beider Gebäudehälften die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
 - Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig.
 - Dachaufbauten und Dachreinschnitte**
 - Dachaufbauten, Nebengiebel und Dachreinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dachreinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen**
 Auf den privaten Baugrundstücken sind bauliche Einfriedigungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen auf private Grundstücke sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze von Einfriedigungen frei zu halten.
- C. HINWEISE**
- Grundwasserstände/Kellerausbildung**
 Im Plangebiet ist generell bei hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- Denkmalschutz**
 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleinendmaler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierern, z. B. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Jeder zutage kommende archaische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archaische Objekte angetroffen, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuläumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
- Bodenschutz**
 Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährdungsbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.
- Artenschutz**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen der Planverwirklichung folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse im räumlichen Zusammenhang
 Bei der Errichtung von Flächen LSM 2 festgesetzte Schallschutz ist als Schallschutzband mit einer Erdaufschüttung im unteren Bereich auszuführen. Zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für Mauereidechsen werden in diese Erdaufschüttung auf der Südseite Gabionen integriert, die den Mauereidechsen geeigneten Lebensraum bieten. Die Gabionen werden mit Erde hinterfüllt, um hier Überwinterungsmöglichkeiten zu bieten und eine Vegetationsentwicklung und damit die Ansiedlung von Beutetieren zu ermöglichen. Alternativ kann am Fuß der Erdaufschüttung eine Trockenmauer angelegt werden.
 Alternativ zur eidechsengerechten Gestaltung der Lärmerschutzwand kann eine an den Habitatsansprüchen der Mauereidechse orientierte Gestaltung der Grabenränder und der angrenzenden Grünfläche erfolgen. Dies erfolgt durch eine (bereichsweise) Befestigung der Grabenränder mit Natursteinen sowie die Anlage von zwei Steinriegeln mit vorgelagerten Flächen mit grabbarem Substrat auf der angrenzenden Grünfläche. Die Steinriegel sowie die grabbaren Flächen sind dauerhaft von dichtem Bewuchs freizuhalten.
 Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. einer Entnahme
 Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen
 Zum Schutz der im Plangebiet festgestellten Mauereidechsen sind Schutzmaßnahmen durchzuführen, die fachgutachterlich überprüft wurden. Hierfür ergeben sich drei Varianten:
 Variante 1 - Umsiedlung der Eidechsen auf eine externe Fläche
 Etwa 400 m nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 8240 (Variante 1) ist möglich ist, besteht die Möglichkeit zur Umsiedlung der Eidechsen auf die in der Abbildung 1 dargestellte Fläche 1. Diese wird umzäunt und entsprechend den Habitatsansprüchen der Mauereidechse mit Steinriegeln und Flächen mit grabbarem Substrat hergerichtet.
 Variante 2 - Umsiedlung der Eidechsen auf eine Fläche innerhalb des Plangebiets
 Stellt sich im Frühjahr 2014 heraus, dass eine Umsiedlung der Tiere auf Flurstück 8240 (Variante 1) nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit zur Umsiedlung der Eidechsen auf die in der Abbildung 1 dargestellte Fläche 1. Diese wird umzäunt und entsprechend den Habitatsansprüchen der Mauereidechse mit Steinriegeln und Flächen mit grabbarem Substrat hergerichtet.



Abbildung 1
 Im Plangebiet verfügbare Flächen zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgorgezogenen artenschutzrechtlicher Restriktionen durch Mauereidechsen bzw. Feldlerche. Quelle: Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung. Erstellt durch IUS, Kandel (November 2013)

Abbildung 2
 Abgrenzung der Bereiche A und B zur Beachtung artenschutzrechtlicher Restriktionen durch Mauereidechsen bzw. Feldlerche. Quelle: Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung. Erstellt durch IUS, Kandel (November 2013)

A 4.2 Ersatzfläche:
 Auf den Flurstücken Nr. 898 und 899 in der Gewanne „Osterbrunnen“ ist eine Ackerfläche zu einer Grünlandfläche umzuwandeln. Die bereits vorhandenen Ufergehölze an der Südseite des tangierenden Stechgrabens sind zu erhalten; im Fall des Abganges sind sie zu ersetzen. Der Uferstreifen dient der Sukzession. Die Wiesensfläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal im Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Abtransport des Mähgutes. Die Herstellungs- und Entwicklungsfolge der Fläche ist in einem Pflege- und Entwicklungsplan nachzuweisen.“

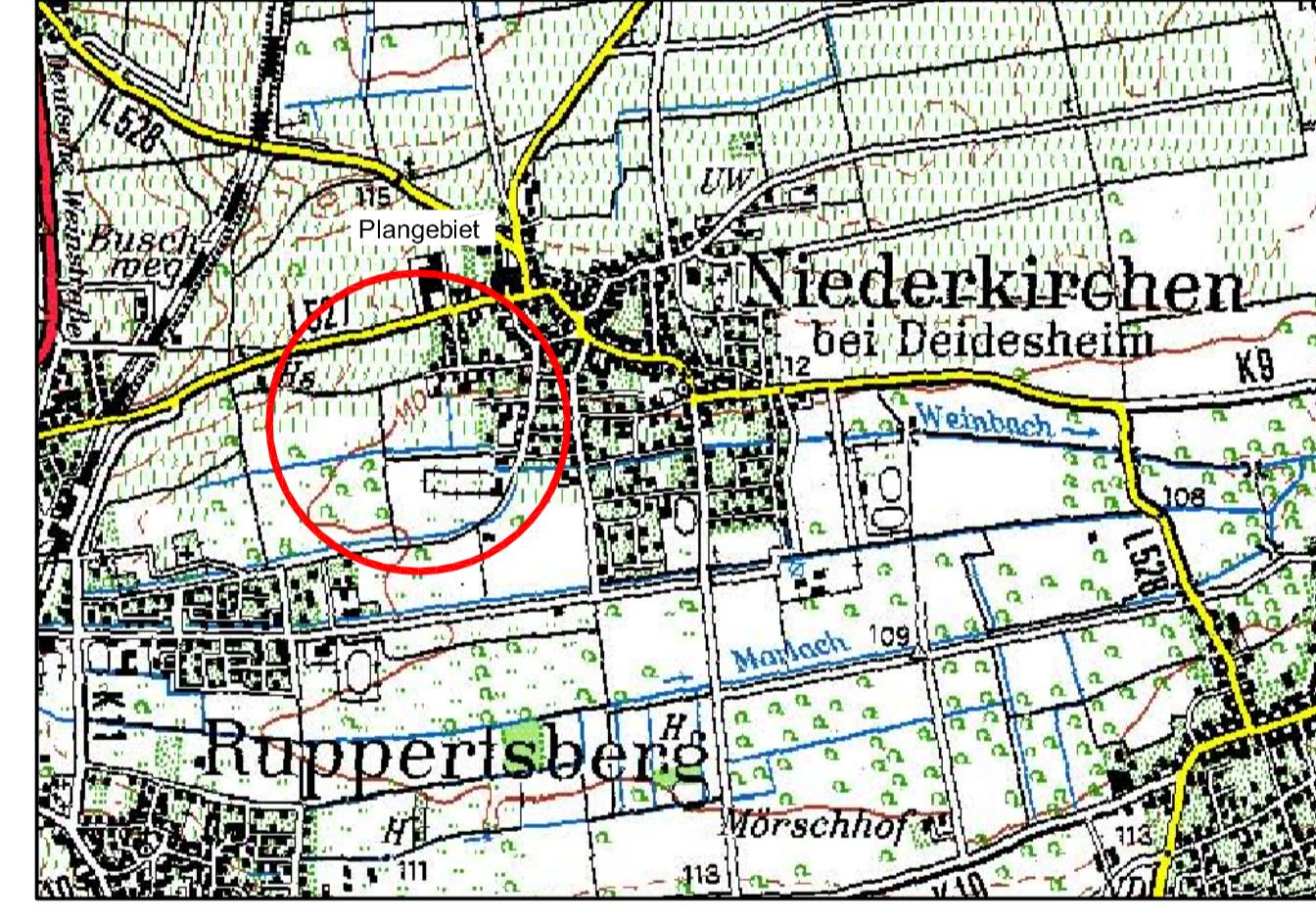
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	07.03.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	12.04.2013
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: bis:	22.04.2013 08.05.2013
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: bis:	08.04.2013 10.05.2013
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	13.02.2014
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	09.05.2014
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: bis:	15.05.2014 24.06.2014
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:	19.05.2014 24.06.2014
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.	10.09.2014
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am	_____
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Beschluss gem. § 10 BauGB von:	10.09.2014
Niederkirchen, den	_____
Sekinger Bürgermeister	_____
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	_____
Niederkirchen, den	_____
Sekinger Bürgermeister	_____
12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.	_____
Niederkirchen, den	_____
Sekinger Bürgermeister	_____

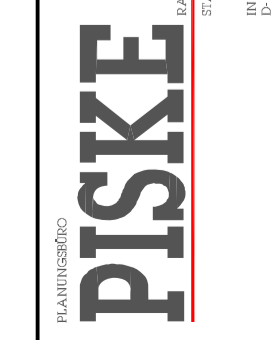
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	Ortsgemeinde Niederkirchen	PROJ./NR.	1195	PLAN NR.	BP
	BEARB.	Re	Re		
PROJEKT	"Niederkirchen West - Teilabschnitt 1"	GEZ.	JS	MASSSTB	1:1000
		BLGR.	142/47	DATUM	10.09.2014
PLAN	Bebauungsplan	BAUH.			



RECHTSGRUNDLAGEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

RECHTSGRUNDLAGEN