

BEBAUUNGSPLAN "IM UNART III", ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

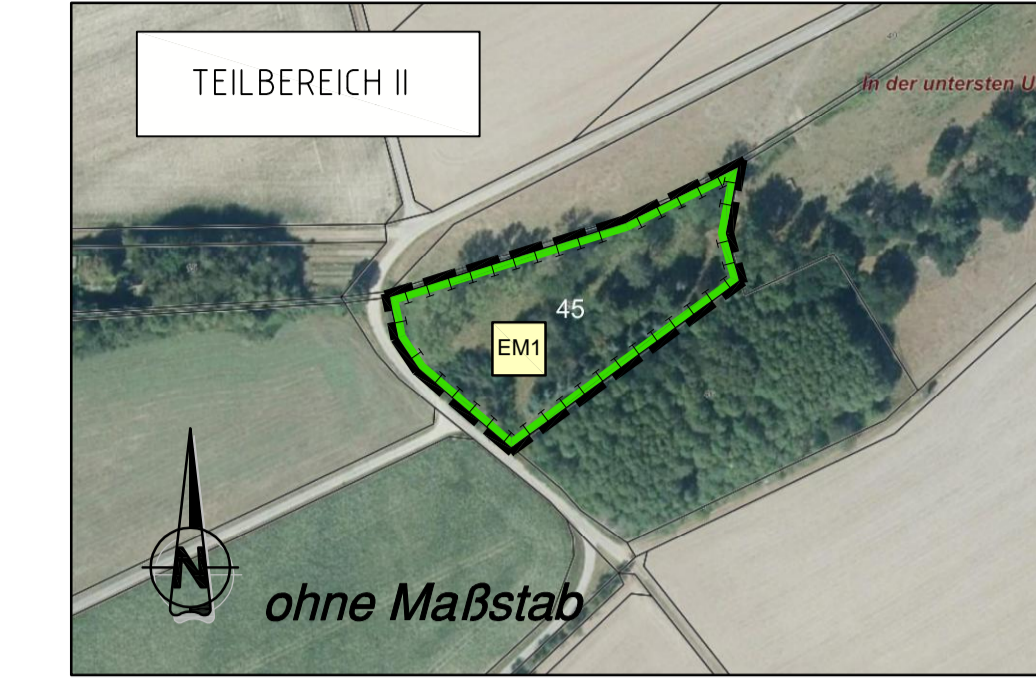
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Flur 3

WA 3 Wo	
Dachneigung 0°-38°	Grundflächenzahl 0,3
Geschossflächenzahl 0,6	Zahl der Vollgeschosse II
Bauweise o	max. Gebäudehöhe GH 9,5

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

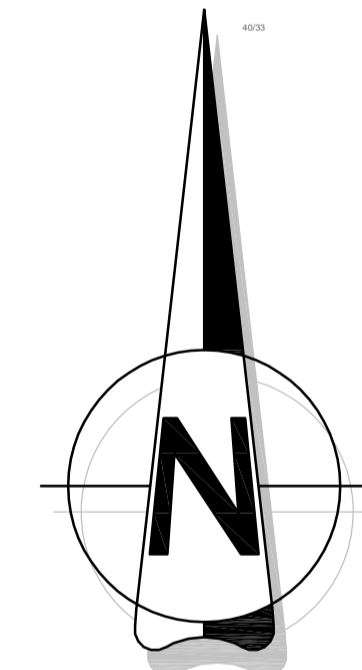
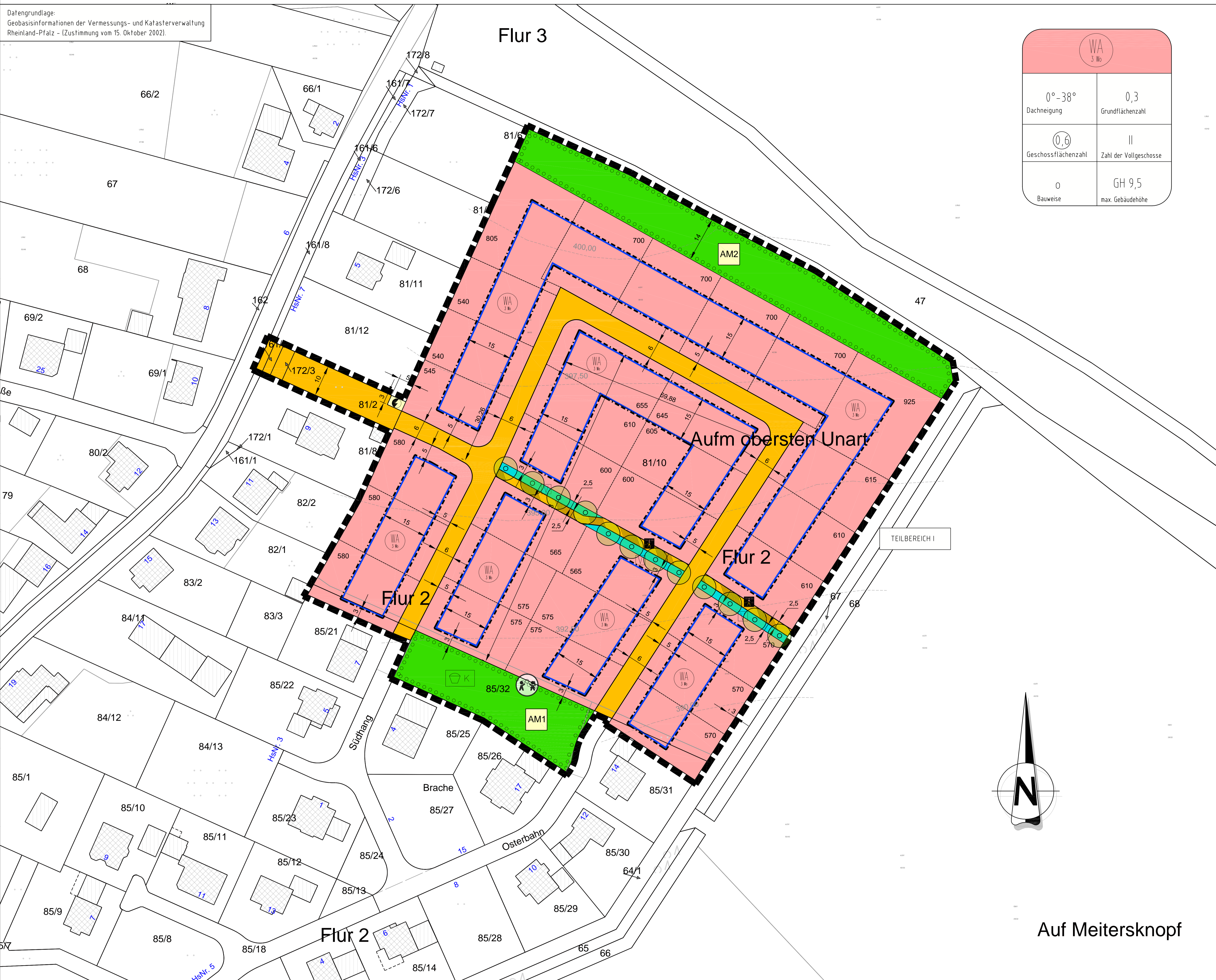
gem. § 1a (3) i. V. m. § 11 BauGB



Auf folgenden Flächen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Gemarkung Niedersohnen:

EM1 Flur 4: Nr. 45 fw (ca. 5.093 m²)



Auf Meitersknopf

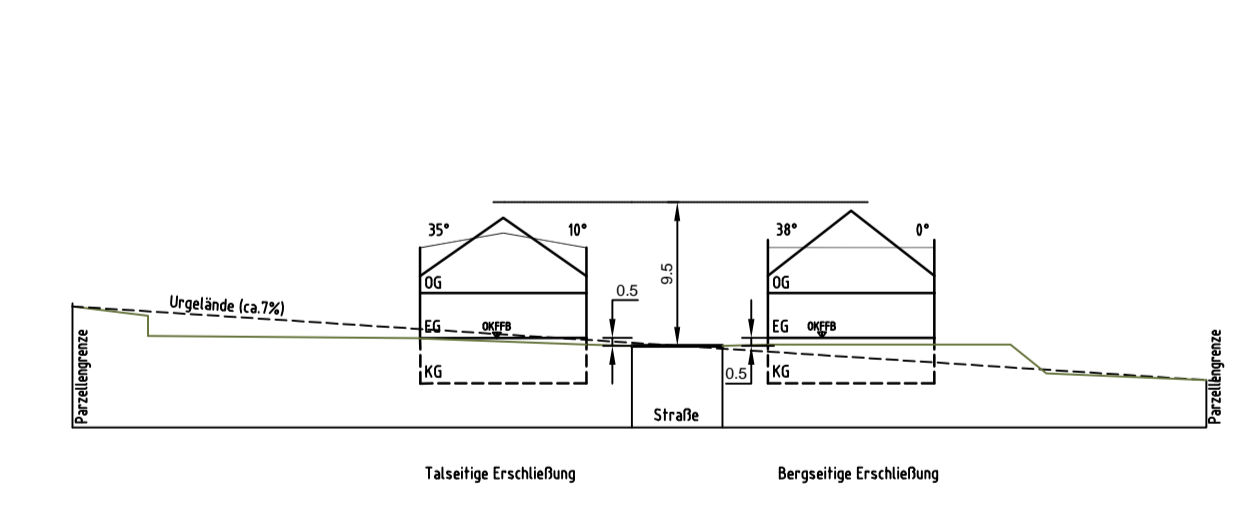
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesstrafgesetzbuch (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 291)

VERFAHENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Ortsgemeinde Niedersohnen hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 gemäß § 2 (10) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
SS487 Niedersohnen, den ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN (Siegel) Jan-Philipp Ertgen Ortsbürgermeister
- BETEILIGUNGSVERFAHREN**
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Im Unart III" wurde am 26.05.2021 vom Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Niedersohnen gebilligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 erfolgte nach Bekanntmachung vom 17.06.2021 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2021 mit einer Frist bis zum 26.07.2021. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 13.01.2022.
b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 24.02.2022 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2022 mit einer Frist bis zum 04.04.2022. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsbürgermeisters vom 09.06.2022.
SS487 Niedersohnen, den ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN (Siegel) Jan-Philipp Ertgen Ortsbürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan "Im Unart III" wurde am 09.06.2022 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
SS487 Niedersohnen, den ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN (Siegel) Jan-Philipp Ertgen Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, dass die vorhandenen Planunterlagen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die Planurkunde des Bebauungsplanes "Im Unart III" mit dem Willen des Ortsbürgermeisters der Ortsgemeinde Niedersohnen übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte eingehalten wurden.
SS487 Niedersohnen, den ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN (Siegel) Jan-Philipp Ertgen Ortsbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG, INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des Bebauungsplanes "Im Unart III" als Satzung ist am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeinderwaltung Kirchberg (Blansack), Marktplatz 5, 55483 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Im Unart III" am ... in Kraft getreten.
SS487 Niedersohnen, den ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN (Siegel) Jan-Philipp Ertgen Ortsbürgermeister

SCHEMASCHNITT BEBAUUNG



Maßstab 1:500

LAGEPLAN



ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO</p> <p> Allgemeines Wohngebiet Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude (vgl. Textfestsetzungen)</p>	<p>Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO</p> <p> offene Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>	<p> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p> hier: Fußweg- und Radweg</p> <p> Verkehrsgrün</p>	<p>Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB</p> <p> öffentliche Grünfläche</p> <p> Zweckbestimmung: Kinderspiel- und Bolzplatz</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p> Parzellierungsvorschlag</p> <p> Zulässige Dachneigung</p> <p> Bezeichnung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme</p>	<p>Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB</p> <p> Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p> Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Anpflanzen von Bäumen</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB</p> <p> Trafostation</p> <p> Elektrizität</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p> Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p> Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p> maximierte zulässige Gebäudehöhe</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB</p> <p> Straßenverkehrsflächen</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p>
--	--	--	---	---	---	---	---	---

FLÄCHENBILANZ

TEILBEREICH I		
Nettobauland		18.665 m ²
Öffentliche Grünflächen		
Grünfläche "Nord" (AM 2)		2.125 m ²
Grünfläche Spielplatz (AM 1)		1.100 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenfläche		2.490 m ²
Fuß- und Radwege		255 m ²
Verkehrsgrün		255 m ²
Plangebiet (gesamt)		24.890 m ²
TEILBEREICH II		
		5.093 m ²

Index	Art der Änderung	Datum	Name
Projekt: Bebauungsplangebiet "Im Unart III", Ortsgemeinde Niedersohnen			
56743 Thür • Segebachstraße 9 • Tel.: 02652/9398-0		Maßstab: 1 : 500	
55469 Simmern • Koblenzer Str. 5 - 7 • Tel.: 06761/9186-0		Planbezeichnung: Bebauungsplan	
56457 Westerburg • An der Hofwiese 13 • Tel.: 02663/9422-0		Bearb.: Schmücker Datum: 22.06.2022	
Niedersohnen		Verf.: Wächter Nr. Nr.: 20.259	
VG Kirchberg		Gepr.: Schmücker Anl. Nr.: 1	
Der Bauherr:		Aufgestellt, den	