

# Bebauungsplangebiet

# Bebauungsplan "Großstück I" OG Nisterau

Der Ortsgemeinderat Nisterau hat am 09.05.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Großstück I", Flur 2 gefasst. Ortsüblich bekanntgemacht wurde am 23.06.2000.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.01.2016 in Form eines Erörterungstermins. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.12.2015 und 08.01.2016.

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2016 mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 01.07.2016.

Der Gemeinderat Nisterau hat am 31.01.2017 die nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 vorgebrachten Äußerungen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Ferner hat er die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 beschlossen.

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.12.2017 bis 10.01.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 01.12.2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2017 mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 10.01.2018.

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Nisterau hat am 23.01.2018 die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Ferner hat er diesen Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese Bebauungsplanurkunde wurde am 29.01.2018 ausgefertigt.

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

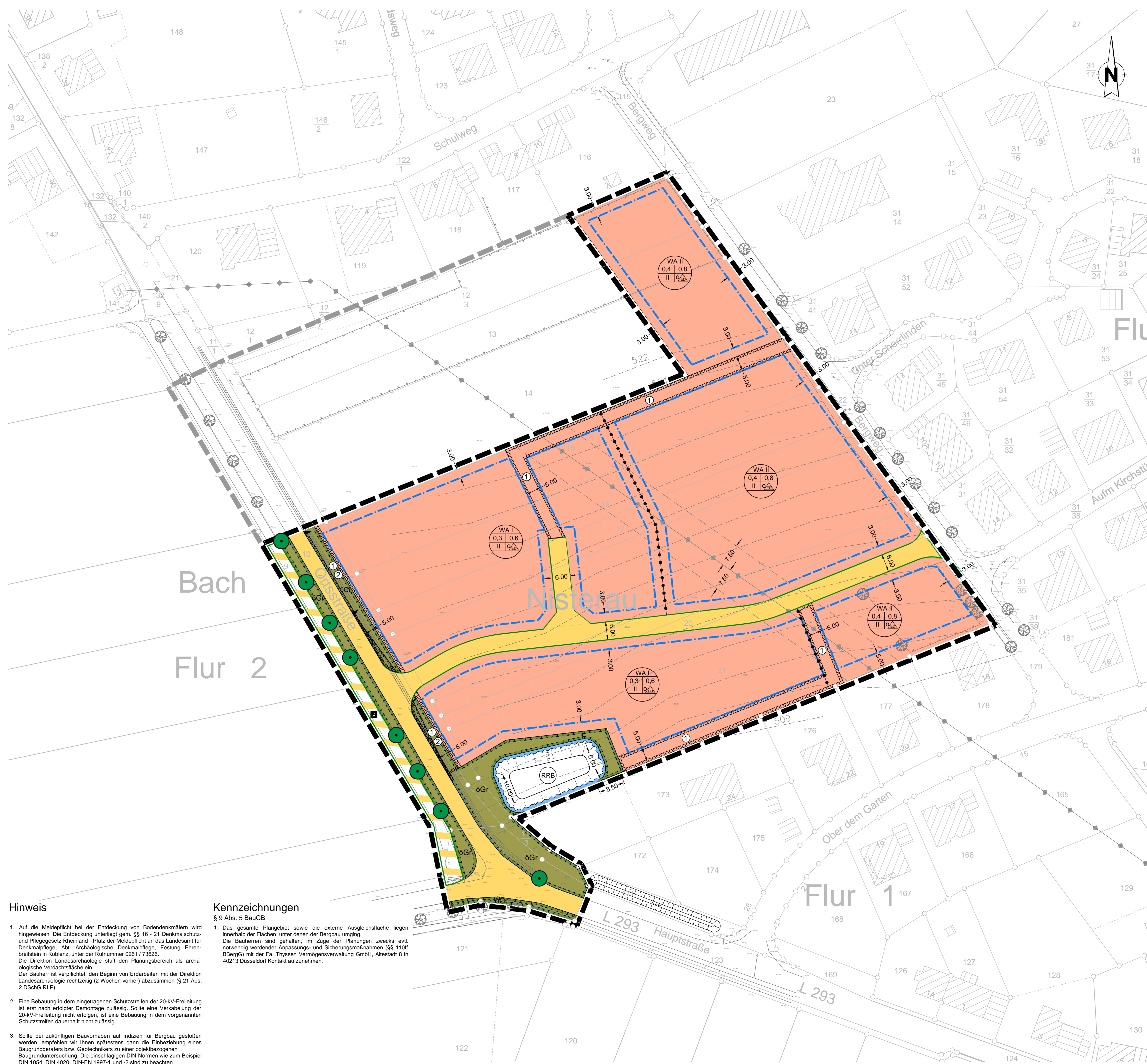
56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am ..... nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan und dessen Begründung wird nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung über das Inkrafttreten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister

56472 Nisterau, den  
- Schell -  
Ortsbürgermeister



### Hinweis

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland - Platz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalschutz, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, unter der Rufnummer 0261 / 73226. Die Direktion Landesarchäologie stuft den Planungsbereich als archaische Verdachtsfläche ein. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).
- Eine Bebauung in dem eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist erst nach erfolgter Demontage zulässig. Sollte eine Verkabelung der 20-kV-Freileitung nicht erfolgen, ist eine Bebauung in dem vorgenannten Schutzstreifen dauerhaft nicht zulässig.
- Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestossen werden, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Die einschlägigen DIN-Normen wie zum Beispiel DIN 1054, DIN 4020, DIN-EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

### Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

- Das gesamte Plangebiet sowie die externe Ausgleichsfläche liegen innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umringt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planungen zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff. BBodMG) mit der Fa. Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Altesstad 6 in 40213 Düsseldorf Kontakt aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen	
Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind:	
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauabstandsverordnung (BauAVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO/RP)	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Landesbauordnung (SiedO) RP
Landesstraßengesetz (LStrG)	Landeswasserschutzgesetz (LWSchG)
Bekanntmachungverordnung (BekVVO)	Denkmalschutzgesetz (DSchG)
jeweils in der zurzeit gültigen Fassung	

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)
    - Zulässig sind nur Gebäude mit folgenden Betriebsfunktionen:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes, dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
    - Nicht zulässig sind:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen der Verwertung
      - Gartenbetriebe,
      - Tankstellen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16, 17 BauNVO für das ausgewiesene Plangebiet wie folgt begrenzt:
 

	WA I	WA II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
  - Die maximal zulässige Firsthöhe FH der Gebäude im gesamten Geltungsbereich darf 10,0m nicht übersteigen. Als unterer Bezugspunkt der FH gilt der tatsächlich letzte Punkt der natürlichen Geländeoberfläche am Gebäude bis zum First.

- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt. Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30% WA I bzw. von 40% WA II der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30% WA I bzw. von 40% WA II bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30% WA I bzw. von 40% WA II ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 BauNVO)
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet festgelegten Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig. Ausgenommen sind bei a) und b) die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Da sich der gesamte Bebauungsplanbereich innerhalb der Wasserschutzzone III befindet sind die unzulässigen Nutzungsarten dem Verbotskatalog WSG Stollen „Alexandra“ zu entnehmen.
  - Der Erlass vom 22.12.2014 sowie der zugehörige Verbotskatalog WSG Stollen „Alexandra“ ist dem Bebauungsplan/Begründung als Anlage beigefügt und ist zu berücksichtigen.
  - Darüber hinaus sind für die geplante Bebauung bei der weiteren Planung folgende Vorgaben maßgebend festzusetzen:
    - Die Einbindung von Gebäudeteilen (Unterkerllungen) ins Erdreich ist nur bis zu einer Bodengriffsiefe +2m vom bestehenden Gelände aus zulässig.
    - Hausanschlussteilungen für Abwasser müssen hinsichtlich ihrer Dichtigkeit überprüfbar sein, d.h. die Ausführung hat mittels doppelwandigen Leitungen zu erfolgen.
    - Die Hauptkammer sind so zu gestalten, dass selbst bei möglichen Undichtigkeiten keine Grundwasserkontaminationen auftreten können, d.h. die Ausführung hat mittels doppelwandigen Leitungen zu erfolgen.
    - Öl- und Heizöltanklagerungen sind unzulässig.
  - Auf der externen Kompensationsfläche Flur 3, Flurstück 113 und 166 (tlw.) dürfen keine Drainagen, Entwässerungen und Bodenerregungen durchgeführt werden.

### B. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

- Allgemeine Grundlage
 

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise
WA I	0,3   0,6	II
WA II	0,4   0,8	II
- Art der baulichen Nutzung
 

WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 

GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,4	II
0,6	0,8	II
- Bauweise, Baugrenze
 

WA Art der baul. Nutzung

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

o Baugrenze

o Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- Verkehrsflächen
 

o Straßerverkehrsflächen

o Straßbegrenzungslinie

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich)

o Einfahrtbereich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 

o Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

o Regenerkhaltebecken
- Grünflächen
 

oGr öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 

o Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

o Erhaltungsbäume

- Sonstige Planzeichen
 

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

o Mit Gelb-Farbe und Linienzeichen zu bezeichnende Flächen

o Begrenzter VGV bei Mauerwerk

o Begrenzter Energieerzeuger Minimum

o vorh. 20kV-Freileitung Schutzstreifen beidseitig 7,50m von Bebauung freihalten

o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

o Aufschüttung

o Abgrabung

o Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung (§ 6 Abs. 5 BauNVO)

- Bestand
 

o Grundstücksnummer

o bestehende Grundstücksgrenzen

o Gebäude

o Flurgrenze

o Böschung

o Hörschichtlinie mit Höhenangabe in NN

o best. Laterne

o best. Kanaldeckel

o best. Regenankauf

o best. Hydrant

o best. Wasserschieber

o best. Gasschieber

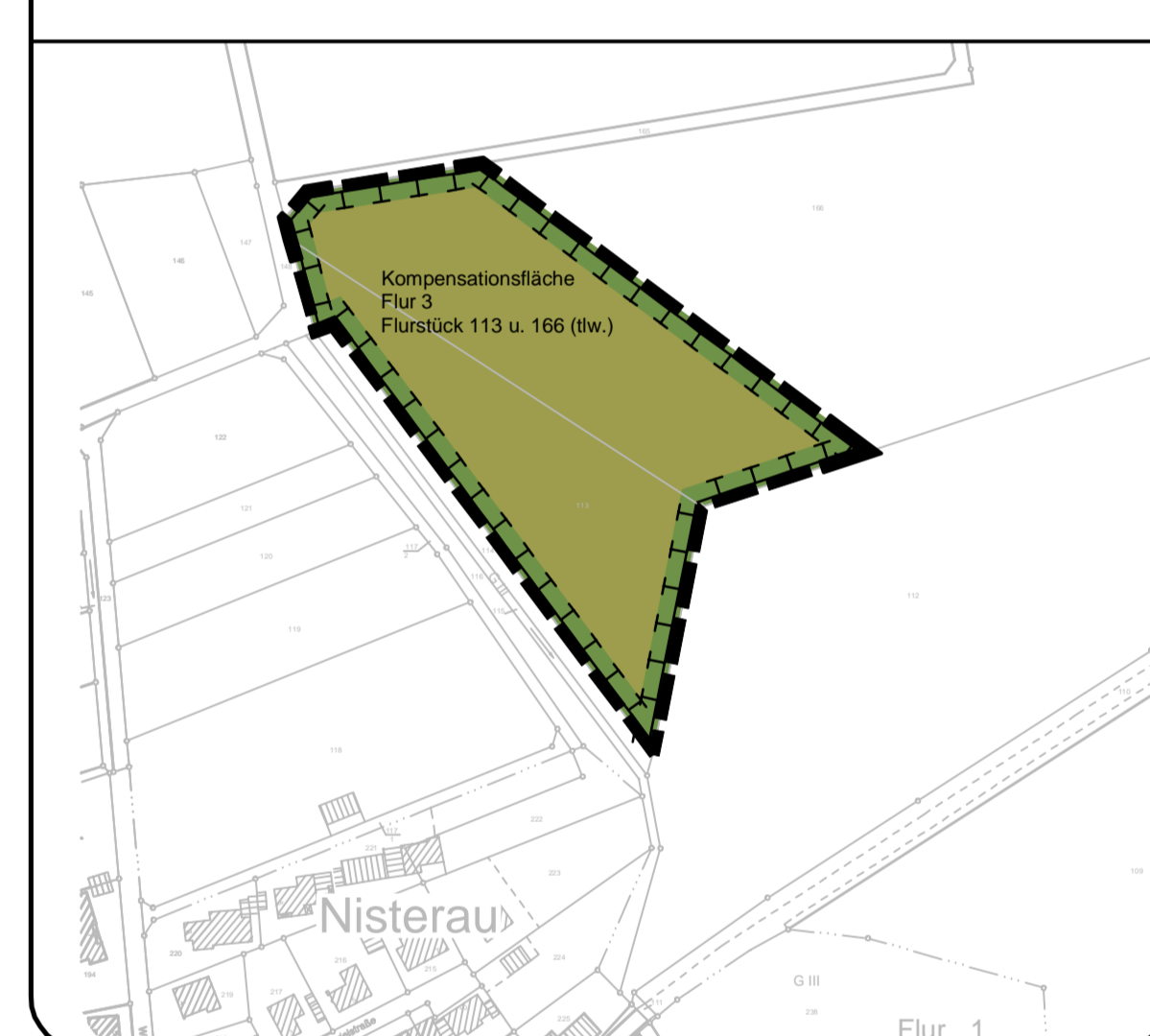
o Baum

o Zaun

### C. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 15a und b BauGB dem neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 9% und dem allgemeinen Wohngebietflächen zu 79% zugeworfen.

### Kartenausschnitt M. 1:2.500



Ortsgemeinde Nisterau  
Schulweg 12  
56472 Nisterau  
Bebauungsplan  
"Großstück I"

Planer: BRENEBACH INGENIEURE

Maßstab: 1:500 Datum: 16.01.2018 Plan: Lp B 1 Auftrag Nr.: 05/4076