

Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"

Ortsgemeinde Nister

Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"

Ortsgemeinde Nister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die gemäß §4 Abs. 3 unantragsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)
Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,3
Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,6
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
maximale Firsthöhe: 9,50m

3.0 Bauweise
(§9 Abs.1 BauGB und §22 Abs.2 BauNVO)
1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben
2. Es sind Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 48°
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

4.0 Nebenanlagen
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung solcher Anlagen ist meldepflichtig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Regenwasserbewirtschaftung
(§9 Abs.1 Nr. 14, 20, 23a und 23 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zuständen (A0-A4 und VI) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und gründerische Festsetzungen.

6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische Festsetzungen) behandelt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB u. § 88 Abs.6 LBAuO

1.0 Gestaltungsbaulicher Anlagen (§88 Abs.1 Nr. 1 LBAuO)

1.1 Baukörpergestaltung
1.1.1 Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwände ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Anika Verkleidungen mit matt verputzten Oberflächen wie z.B. Doppelstein-Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Außenwänden oder Fahngestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsnahelichte Leucht- und Signalarten wie z.B. Signalrot, Verkehrsgebläse usw. nicht zulässig.
1.1.2 Bei Unterhaltung des Gebäudes sind das Prinzip der "weisen Wärme" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkerlingung in WU-Beton Bauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (Sattel-, Warm- und Pultdach) mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig.
Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen sind auch mit geringeren Dachneigungen sowie mit Flachdächern zulässig.

1.3 Dachdeckung und -farbe
Dachdeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondecksteinen, Dachziegel oder -platten auszuführen.
Zulässige Farben sind schwarz, anthrazit, grau, kräuter- und rot- oder selenrot; hochglanzoberflächen wie z.B. Metallblech-Platten sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

1.4 Dachbauten
Dachbauten sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Giebeln müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten (§88 Abs.1 Nr. 3 LBAuO)
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor den Garagen und Carports ist bei der Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mind. 5 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze, Zufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasensandstein, Drangpflaster (Fugenanteil <25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs.1 Nr. 3 LBAuO)
Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsbildnerisch oder als Nutzgarten anzulegen; zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm-Bäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Die geltenden Abstandsverordnungen des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.
Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 und A3 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anzuwenden.

4.0 Einfriedungen (§88 Abs.1 Nr. 3 LBAuO)
Einfriedungen sind in massiver Form wie Mauer m. A., bis zu einer Höhe von 0,60m zulässig.
Einfriedungen sind in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlatenzäun, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Grundstück zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzreihen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textiles, mit den geltenden Abstands- und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBAuO Rheinland-Pfalz.
Maschendrahtzaun und Stacheldraht sind nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische und gründerische Festsetzungen §9 Abs.1a BauGB

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB, §§ 88 Abs.6 LBAuO

1.1 Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a und Abs. 1a BauGB)

1.1.1 A1. Pflanzgebot
Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm-Bäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Die geltenden Abstandsverordnungen des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.1.2 A2. Anlagen einer Feldhecke auf den privaten Grünflächen
Aufwertung der privaten Grünflächen durch Einriedung der Grundstücke mit naturnahen Hecken und Sträuchern. Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen sind naturnahe Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.1.3 A3. Erweiterung des Feldgehölzes
Erweiterung des Feldgehölzes im Nordosten des Gebietes durch das Anpflanzen von Laub- Obsthölzern und einheimischen Straucharten.
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.1.4 A4. Randeinbindung durch Obstgehölz
Auf den mit A4 gekennzeichneten Flächen ist eine Randeinbindung in Form einer aufgelockerten Obstbaumreihe gemäß Planzeichnung mit mindestens 3x verputzten heimischen Obsthochstämmen, mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)
1.2.1 E1. Externe Ersatzmaßnahmen: Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen.
Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen (Berghecke), sowie Entwicklung von ca. 50 Feldgehölzen.
Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, Gebüßwuchs und Herkulesstauben sind dabei zu entfernen.

1.2.2 E2. Externe Ersatzmaßnahmen: Renaturierungsmaßnahme
Renaturierung von Quellbereichen und Bächen. Ziel ist die Entwicklung und Forderung eines naturnahen Retentionsraumes.
Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, unerwünschter Gebüßwuchs und Herkulesstauben sind dabei zu entfernen.

1.3 Vermeidungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b)
1.3.1 VI. Einzelfestsetzung zu erhaltenen Gehölze
Auf den mit VI gekennzeichneten Flächen sind die gekennzeichneten Obsthölzer Laubbäume und auf den übrigen Flächen die in der Planurkunde zum Erhalt eingetragenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind in der Regel zu ersetzen.

Zuordnungsfestsetzung
Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, sind von den jeweiligen Flächeneigentümern durchzuführen.
Um zu gewährleisten, dass eine zeitige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung umzusetzen.
Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen die von der Gemeinde in Vorleistung ausgeführt wurden, werden bei Grundstücksverkauf dem neuen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 sowie den externen Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet und mittels der Anliegerbeiträge gleichmäßig verteilt.

IV. Hinweise

1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-IP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung : (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH 9,50 Firsthöhe, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
zulässige Dachneigung 25° - 48°
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für die Wasserwirtschaft : (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

naturnaher Grabenlauf
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Anlage von Mulden

6. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise

7. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4. Verkehrsflächen : (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Wirtschaftsweg

8. Bestandsangaben :

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhlinie
Böschung

mit Zusatz:
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)
CB Carpinus betulus (Hainbuche)
CM Crataegus monogyna (Weißdorn)
JR Juglans regia (Walnuss)
JV Juglans regia-Veredlung (Walnuss-Veredlung)
PA Prunus avium (Vogelkirsche)
PD Prunus avium in Sorten (Südkirsche)
PI Prunus ibatica (Pflaume, Zwetsche)
MD Malus domestica in Sorten (Apfel)
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

ohne Zusatz:
Auswahl aus Pflanzensliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung : (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
FH 9,50 Firsthöhe, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
zulässige Dachneigung 25° - 48°
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für die Wasserwirtschaft : (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

naturnaher Grabenlauf
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Anlage von Mulden

6. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise

7. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4. Verkehrsflächen : (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Wirtschaftsweg

8. Bestandsangaben :

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhlinie
Böschung

mit Zusatz:
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)
CB Carpinus betulus (Hainbuche)
CM Crataegus monogyna (Weißdorn)
JR Juglans regia (Walnuss)
JV Juglans regia-Veredlung (Walnuss-Veredlung)
PA Prunus avium (Vogelkirsche)
PD Prunus avium in Sorten (Südkirsche)
PI Prunus ibatica (Pflaume, Zwetsche)
MD Malus domestica in Sorten (Apfel)
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

ohne Zusatz:
Auswahl aus Pflanzensliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung : (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
zulässige Dachneigung 25° - 48°
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für die Wasserwirtschaft : (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

naturnaher Grabenlauf
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Anlage von Mulden

6. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise

7. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4. Verkehrsflächen : (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Wirtschaftsweg

8. Bestandsangaben :

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhlinie
Böschung

mit Zusatz:
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)
CB Carpinus betulus (Hainbuche)
CM Crataegus monogyna (Weißdorn)
JR Juglans regia (Walnuss)
JV Juglans regia-Veredlung (Walnuss-Veredlung)
PA Prunus avium (Vogelkirsche)
PD Prunus avium in Sorten (Südkirsche)
PI Prunus ibatica (Pflaume, Zwetsche)
MD Malus domestica in Sorten (Apfel)
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

ohne Zusatz:
Auswahl aus Pflanzensliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung : (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
zulässige Dachneigung 25° - 48°
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für die Wasserwirtschaft : (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

naturnaher Grabenlauf
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Anlage von Mulden

6. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise

7. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4. Verkehrsflächen : (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Wirtschaftsweg

8. Bestandsangaben :

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhlinie
Böschung

mit Zusatz:
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)
CB Carpinus betulus (Hainbuche)
CM Crataegus monogyna (Weißdorn)
JR Juglans regia (Walnuss)
JV Juglans regia-Veredlung (Walnuss-Veredlung)
PA Prunus avium (Vogelkirsche)
PD Prunus avium in Sorten (Südkirsche)
PI Prunus ibatica (Pflaume, Zwetsche)
MD Malus domestica in Sorten (Apfel)
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

ohne Zusatz:
Auswahl aus Pflanzensliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung : (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig
zulässige Dachneigung 25° - 48°
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Flächen für die Wasserwirtschaft : (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

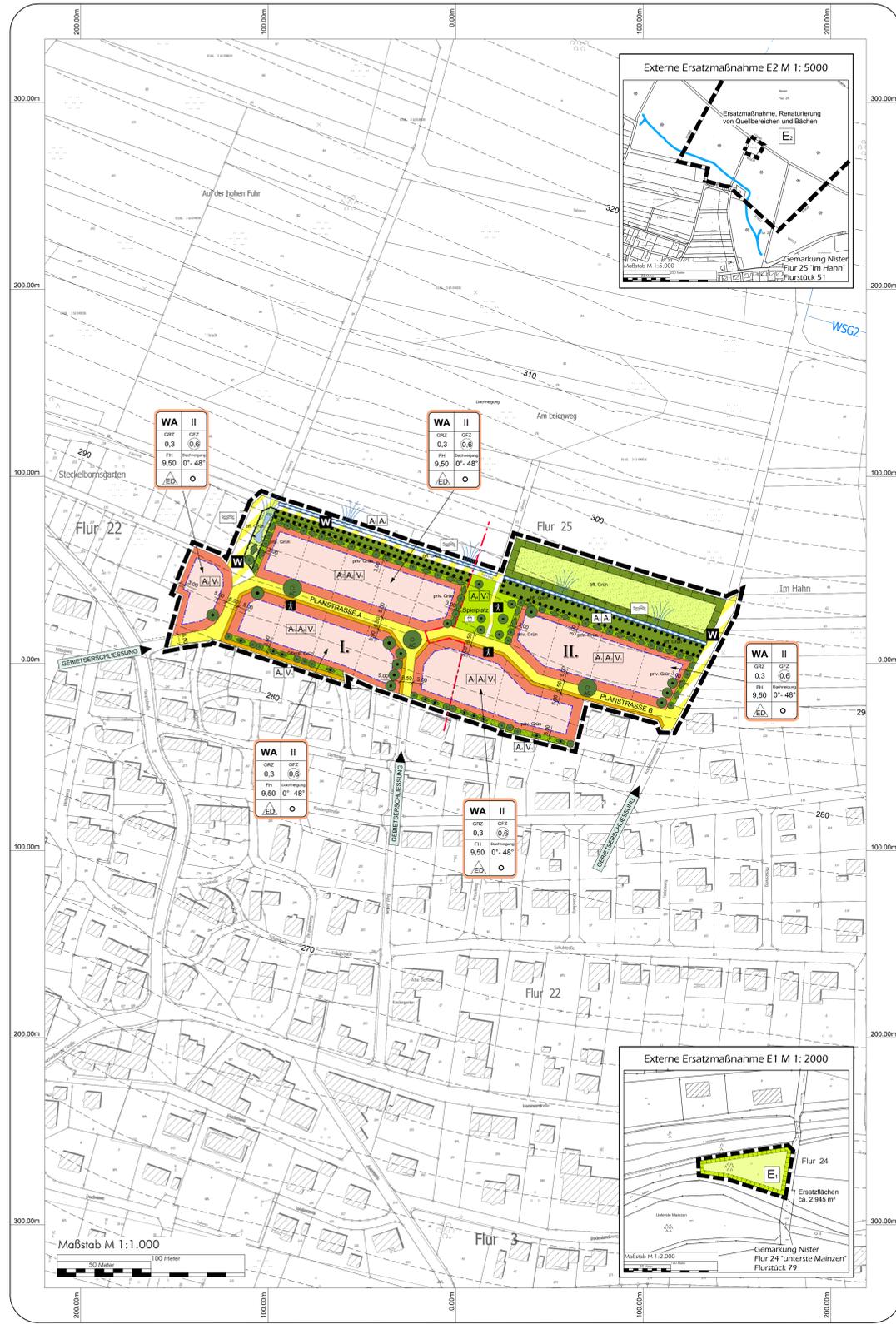
naturnaher Grabenlauf
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Anlage von Mulden

6. Sonstige Planzeichen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise

7. Grünflächen, Pflanzbindungen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der vorgestellten Fassung von ... als Satzung beschlossen.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Genehmigung
Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom ... den Bebauungsplan genehmigt.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Bekanntmachung der Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... öffentlich bekanntgegeben.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Inhaltsangabe
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verengung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlage
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenzeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg zu Jedermanns Einricht bereitzgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

den ...
gez. Ortsbürgermeister

Geändert
Datum

PLANUNGSBÜRO:

STADT RAUM
Büro für Architektur & Freiraum

Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB

www.stadtraum.eu
Königs-Str. 1
57629 Müschenbach
Tel. 01969-30532
Mobil 0178-5308450

Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB

STÄDTBAULICHE BEARBEITUNG:
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB

LANDESPFLERISCHE BEARBEITUNG:
Linda Bödger-Mayrink
Diplom Geographin

Gezeichnet	Geprüft	Datum
Dipl.-Ing.(FH) Jan Menges	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	11.05.2009
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	25.05.2009
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub	02.09.2013

Geändert	Datum

Auszug aus der topographischen Karte M 1:12.500



Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"
Ortsgemeinde Nister

Gemarkung: Nister
Flur: 22 und 25
Flurstücke: 41 - 54, 55 - 69, 70 - 84, 244, 245, 231

RaKa Nr.: versch.
Maßstab: 1:1000

