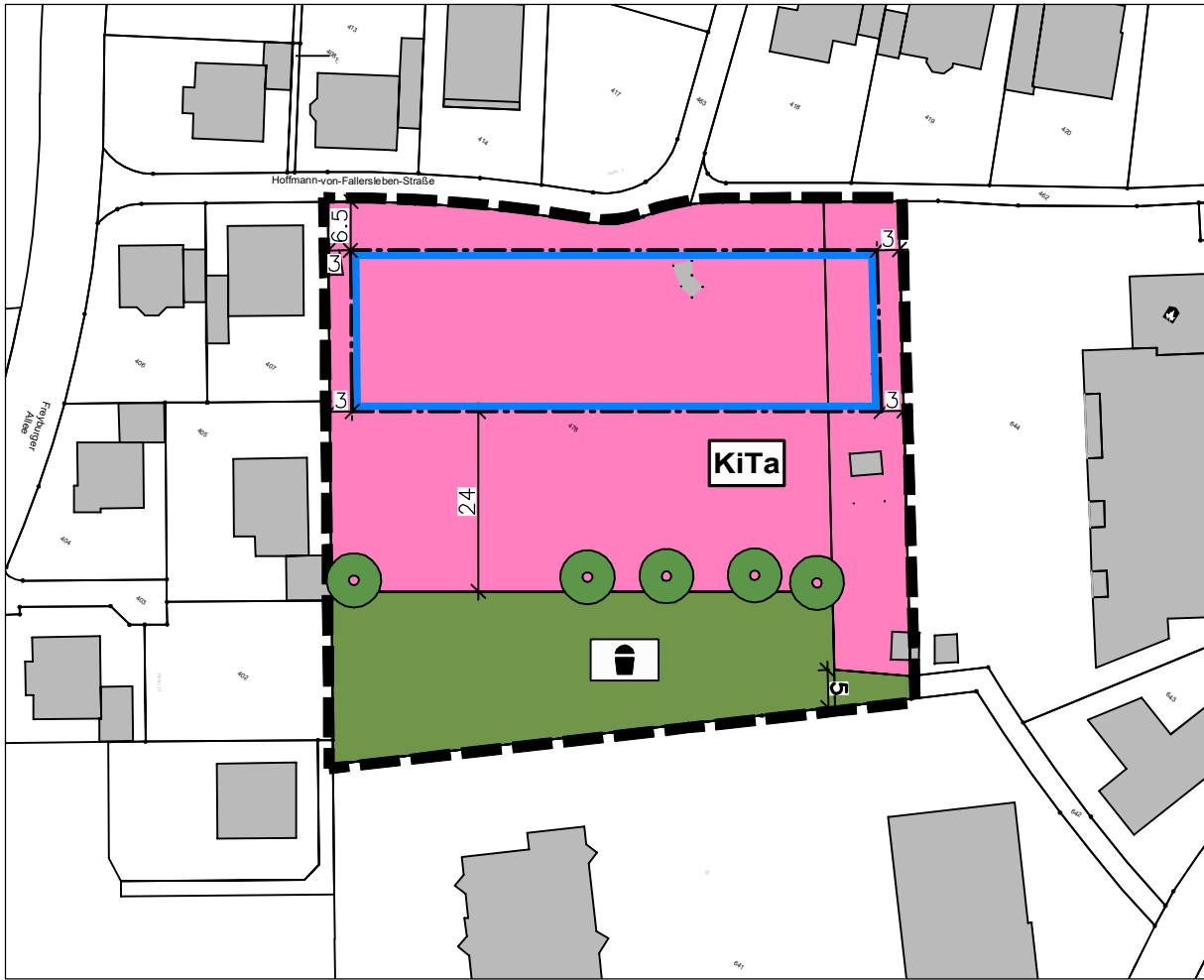


STADT NIERSTEIN
BEBAUUNGSPLAN ROSSBERG-WEST II - 4.BA - 3. ÄNDERUNG



LEGENDE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
0,4	0,4
I	a
I	a
GH = max. 5,5 m	

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND
SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:
KiTa KINDERTAGESSTÄTTE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG:
a SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)

VERMASSUNG IN METERN
(MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ andere Belegungen verwendet werden müssen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 (1) BauNVO

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 + § 20 (2) BauNVO

Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 + § 20 (1) BauNVO

Es darf maximal ein Vollgeschoss errichtet werden.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe von 5,50 m bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt FOK EG und dem oberen Gebäudeabschluss (OK Attika, First).
Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 (1) BauNVO

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe 119,5 m über NNH.

Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. Mit § 22 BauNVO

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässigen Längen der Gebäude werden durch die Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausevorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, die eine Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Führung von Versorgungsanlagen + Leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drain- oder Sickerpflaster) zulässig.
Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (Anfang Oktober bis Ende Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erteilen.
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.
Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z.B. Biologe o. ä.) zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen. Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubbarten zu verwenden. Es sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig.
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
OBSTBÄUME • Hochstamm, StU 10 - 12 cm
Die festgelegten Anpflanzungen dürfen in ihrem Standort bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBAUO

BEBAUUNG § 88 (1) NR. 1 LBAUO

1.1.DÄCHER § 88 (1) NR. 1 LBAUO

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren. Zulässig sind auch glasierte Dachziegel in Naturfarben sowie Naturschiefer.
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist zulässig.

1.2.FASSADEN § 88 (1) NR. 1 LBAUO

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden. Bei größeren Fensterflächen oder Sichtschutzverglasungen über 5 m² zusammenhängend vergläser Fläche sind Vogelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

FREIFLÄCHEN § 88 (1) NR. 3 + 7 LBAUO

Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breittüftigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drain- oder Sickerpflaster etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen bzw. zu begrünen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterflächen oder -schüttungen sind unzulässig.

EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 88 (1) NR. 3 + LBAUO

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,80 m hohe Holzzäune, Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpoliertem Naturstein, Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 17 DShG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion "Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie" in Mainz, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DShG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) - „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWW – Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks;
Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.
Ferner ist der § 7 Landesbauordnung (LBAUO) vom 24.11.1998 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Über die vorhandenen Hydranten in der näheren Umgebung kann der benötigte Löschwasserbedarf gedeckt werden.

ENTWÄSSERUNG

Bei der Erschließung des Baugrundstückes sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.
Die Grundstücksentwässerung ist frühzeitig mit dem Zweckverband Abwasser Rheinhessen abzustimmen.

NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist erwünscht.
Sofern diese vorgesehen ist, ist zu beachten:
Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.
Sollte eine Brauchwassernutzung erfolgen und das entstehende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden, ist die Brauchwasseranlage nicht nur dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen anzuzeigen, sondern die Planung ist im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.

DACHEINDECKUNGEN

Nach Vorgaben der SGD Süd dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung verwendet werden.

DRAINAGEN

Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.

BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

Sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.
Bohrungen bzw. geologische Untersuchungen sind spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen.

Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldp.lgb-1p.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragssteller bzw. seinen Beauftragten.

ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

BODENSCHUTZ / ALTLASTEN (ANZEIGEPFLICHT NACH § 5 (1) LBODSCHG)

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rhld.-Pf. (GVBl.) vom 02.08.2005, S.302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen.
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.

BODENSCHUTZ

Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV wird empfohlen. Die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 für die gesamte Maßnahme im Benehmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde zu verlangen.

Weiterhin wird empfohlen, zu verlangen, dass das Bodenschutzkonzept (BSK) so rechtzeitig zu erstellen ist, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Beginn der Maßnahme organisiert sind und umgesetzt werden können.

VERMEIDUNGS- UND VERWERTUNGSGEBOT

Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen ist das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach §§ 6 ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 in der aktuellen Fassung zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten.

ARTENSCHUTZ gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED (Lichtfarbe „warm white“) - oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen bei Außenbeleuchtung zu verwenden.

BODENBESCHAFFENHEIT

Wasserdurchlässige Beläge sollen möglichst in heller Farbe ausgeführt werden. Dabei ist auf die Farbe Weiß zu verzichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1979 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, 160), zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Nierstein hat am 12.03.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2024 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 10.02.2025 abzugeben.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Stadtrat der Stadt Nierstein hat am 03.12.2024 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.01.2025 ortsüblich gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025 zu jedermanns Einsicht.

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nierstein in seiner Sitzung am 26.08.2025 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

SATZUNGSBESCHLÜSS

Der Stadtrat der Stadt Nierstein hat in seiner Sitzung am 26.08.2025 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO als Satzung beschlossen.

Nierstein, den Stadt Nierstein

SCHMITT
Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: NIERSTEIN, den STADT NIERSTEIN

SCHMITT
Stadtbürgermeister

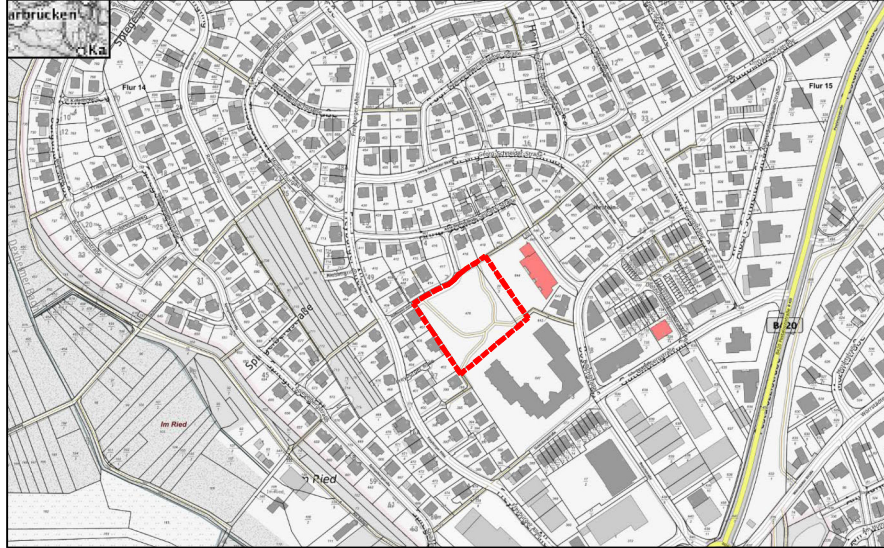
INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

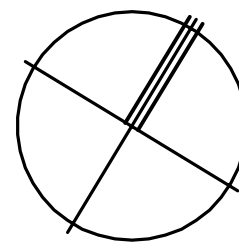
NIERSTEIN, den STADT NIERSTEIN

SCHMITT
Stadtbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



Ohne Maßstab



STADT NIERSTEIN
BEBAUUNGSPLAN ROSSBERG-WEST II - 4.BA - 3.ÄNDERUNG

PROJEKT-NR.	:	18.62
PLAN-NR.	:	5
MASSSTAB	:	1:500
DATUM	:	04.09.2025
GRÖSSE	:	790x570
BEARBEITER	:	TK

GP

PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER

STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
FRIEDRICH-BERGUS-STRASSE 9 65203 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23