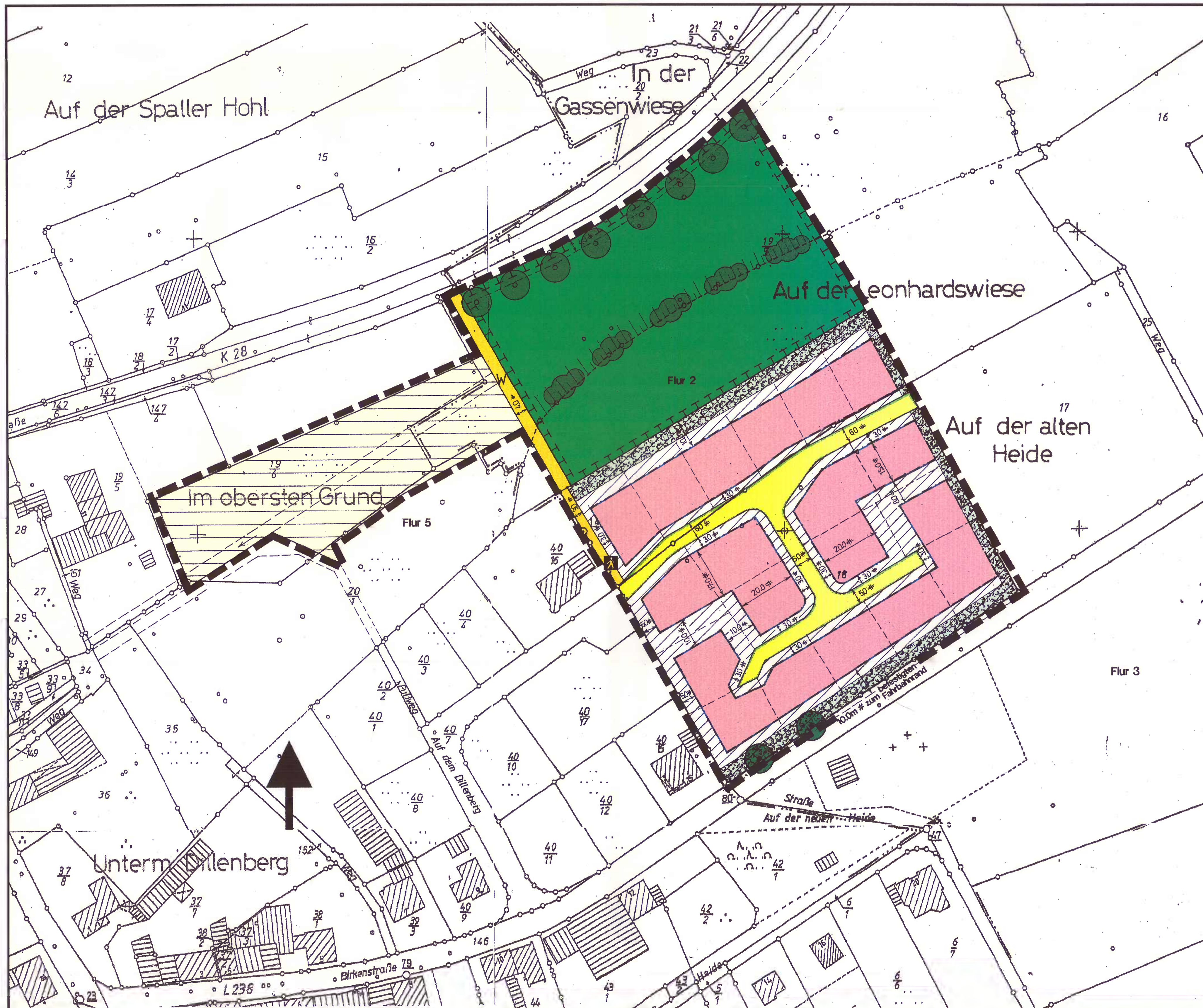


Bebauungsplan der Ortsgemeinde ALLENFELD Teilgebiet "Auf dem Dillenberg II", Flur 2 und 5

M. 1:1.000



Textfestsetzungen

| BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | | | BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | | |
|---|--|---------------------------------------|--|--|---|
| Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 12) BauNVO | Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16-19 BauNVO | Bauweise § 9(12) BauGB § 22(2) BauNVO | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB | Gestaltung baulicher Anlagen § 9(1)4 BauGB | Gestaltung baulicher Anlagen § 9(1)4 BauGB |
| | GRZ | Z | TH _{max} | | |
| Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO - | 0,3 | II | 4,5m | ED | Einzelhaus: 2 DHH: 1 Hauptgebäude: 20° - 45° Garagen mit Ausnahme von "Carports": 20° - 45° oder Flachdach, wenn als Terrasse genutzt. |

¹ Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talwärts der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau gemessen.

Die ermittelte Traufhöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Flächen für Nebenanlagen und für Garagen - § 9(14) BauGB u. § 23(5) BauNVO (i.V.m. § 22 LStrG)

Innerhalb des 10,0m nicht überbaubaren Grundstücksflächenbereiches parallel zum befestigten Fahrbahnrand der L 238 sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft u. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9(1)Nr.14, 20 und 25a BauGB

Die Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind in Erdbauweise anzulegen. Die oberen Böschungsbereiche bzw. die Außenböschungen sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)15, 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO -

Auf Baugrundstücken

- 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
- Im Vorgarten ist mind. ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² überbauter bzw. versiegelter Fläche mind. ein Baum zu pflanzen.
- Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 1,5m² ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Innerhalb der 5,0m breiten Gehölzstreifen sind pro Baugrundstück mind. zwei Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen werden auf die Pflanzungen nach den Ziffern 1. und 4. angerechnet.

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche ist als Extensivweide zu entwickeln. Im Böschungsbereich sind in variablem Abstand insgesamt 5 Einzelbaumpflanzungen und 5 Gehölzgruppen mit jeweils 3-5 Gehölzen einer Art zu pflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. Die Böschung ist durch einen Weidezaun vor Beweidung zu schützen. Entlang der nordwestlichen Grenze ist im Abstand von 4,0m eine 1-reihige Alleespflanzung mit einem Reihenabstand von 15,0m zu pflanzen.

Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a)Satz2 BauGB -

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die ausführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 77,7% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 22,3% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauGB -

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO -

Dacheindeckung

Es darf nur rotes, braunes und schieferfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Dachbegrünungen sind ebenso zulässig. Zusätzlich sind Kupferdächer bzw. verzinktes o.ä. Dacheindeckungsmaterial nur zulässig bei Dachneigungen bis max. 25° sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 1,00m hoch sein.

Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 08.09.1997

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.10.2000 in der Zeit vom 27.11.2000 bis einschließlich 27.12.2000 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 17.05.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 19.07.2001

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Allenfeld, 16.07.2001

Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

PLANZEICHEN

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

— schwarze Linie: Kartierung

--- Grenze räumlichen Geltungsbereiches

— Straßenbegrenzungslinien

— Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

GRZ Grundflächenzahl

Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. II

TH Traufhöhe, max.

ED nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig

DHH Doppelhaushälfte

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für die Regenwasserbeseitigung

Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen

Anpflanzung von Einzelbäumen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzfläche

Übersichtskarte M. 1:25.000

