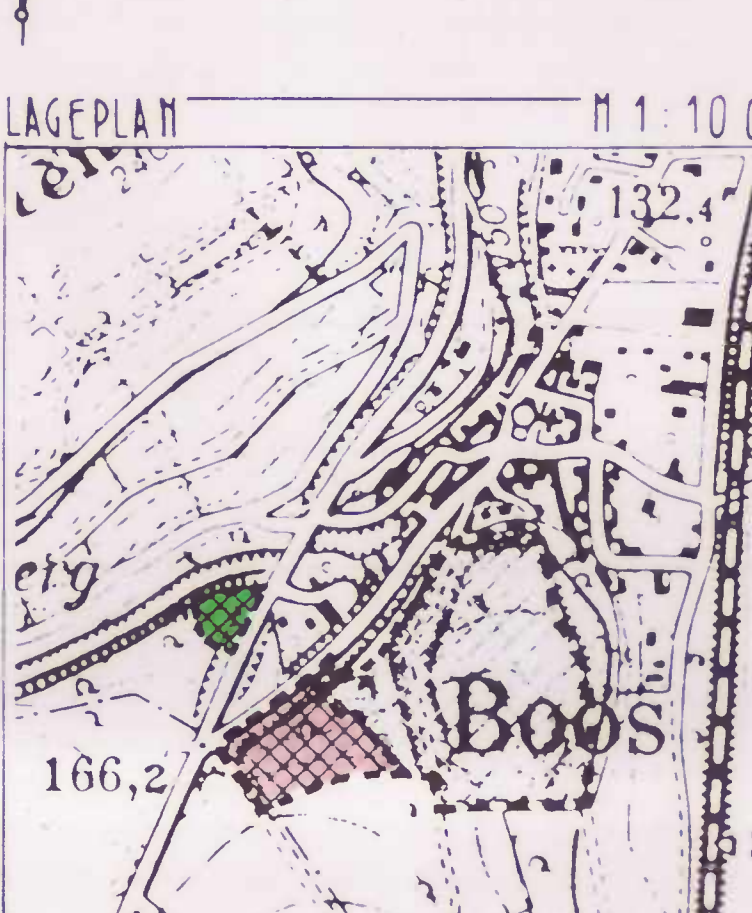


BEBAUUNGSPLAN MIT GESTALTUNGSATZUNG DER OG BOOS FÜR DAS TG „AUF DER HOHL; AUF DER SCHLICHT; AUF DER LEHMKAU; AUF DEN DREI MORGEN“, FLUR 1, 2, 3; 1. ÄNDERUNG

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHAUBLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOß-FLÄCHENZAHL (GFZ)	BALWEISE
0,4	0,6	
II		

1		2	
WA	0,4	WA	0,3
FH _{max}	10,40m	FH _{max}	9,40m
TH _{max}	5,40m	TH _{max}	4,40m



LEGENDE

- ALLEGORISCHES WOHNGEBIET
- GESCHOßFLÄCHENZAHL
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLEGESCHOß
- TRAUFGÄHRE
- FIRSTHÖHE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE
- STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
- VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FLÄCHE FÜR MASSAMAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHEM CHARAKTER
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLUGRANZE
- NEUPARZELLIERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet mit "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Abweichend zu § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind "Gartanbaubetriebe" und "Tankstellen" ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung: Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei) bzw. Z = I (ein). Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt. Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird festgesetzt: Für alle Teile des Plangebietes max. 0,25. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. Als Traufhöhe gilt der gedeckte Schnittpunkt von aufliegender Dachhaut mit Außenwand.

3. Bauweise: Die Bauweise wird festgesetzt mit: II (zwei Vollgeschosse) und einem Traufhöhe von 5,40m bzw. 4,40m. Die Erhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt an natürlichen Geländequerschnitten an der strassenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der strassenzugewandten Außenwand des betroffenen Gebäudes.

4. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung.

Für das Plangebiet wird als max. Firsthöhe entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde 4,40m bzw. 5,40m festgesetzt.

5. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung.

Für das Plangebiet wird als max. Firsthöhe entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde 9,40m bzw. 10,40m festgesetzt.

II. BAUPFLEGE- UND VERKEHRSPFLEGEFESTSETZUNGEN

1. Dacheindeckung: Die Dacheindeckung muß min. 35° und darf max. 48° betragen.

2. Dachform: In gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmhäuser zulässig. Eine Begründung der Dächer ist zulässig.

3. Dachaufbauten: Als Dachaufbauten sind auf oder an den strassenzugewandten Teilen von Gebäuden ausschließlich Giebel- oder Kniestockaufbauten zulässig, wenn diese eine Ausprägung, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

4. Dacheinbauten: Unzulässig sind auf oder an diesen Gebäudeteilen sämtliche Formen von Dachinbauten; Ein- bzw. Ausbauten sind mit einer Fläche von max. 0,60m x 0,70m zulässig.

5. Farbe der Dacheindeckung: In gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige, rötliche Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Die Festsetzung unter II.1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.

6. Nebenanlagen: Die baurechtlichen Festsetzungen unter 1.1 bis 1.5 gelten sinngemäß auch zur Nebenanlagen.

7. Einfriedigungen: Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedigungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente dürfen sich nur auf eine Höhe von max. 0,50m erstrecken. Die Verwendung von Maschendraht, Staketenzaun o.ä. sowie von reinen Metallgittermatten - mit Ausnahme von Eisen - ist auf den strassenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen: Innerhalb der privaten Flächen sind Entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl ist entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen. Die in Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,50m min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen sind Pflanzangebot ist die Ausübung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen:
Mittelgröße: 2 verpflanzt - 80 bis 100 cm.
- Acer campestre, Faldorn
- carpinus betulus, Haibuche
- Corylus avellana, Haselnuß
- Crataegus monogyna, Stachelhirschen
- euonymus europaeus, Weibsdorn
- Ligustrum vulgare, Pfaffenhütchen
- Tamarix xylotum, Rote Heckensirische
- Prunus padus, Traubeneiche
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa canina, Hundrose
- Rubus fruticosus, Brombeere
- Salix caprea, Weiden
- Sambucus nigra, Holunder
- Viburnum Lantana, Molliger Schneeball
- Geviertlicher Schneeball

Artenauswahl der Baumpflanzungen:
Mittelgröße: 2 verpflanzt - 16 cm bzw. 1,1-1,4 m.
- Acer platanoides in Sorten, Spitzahorn
- Carpinus betulus, Bergahorn
- Betula verrucosa, Sandbirne
- Carpinus betulus, Sandbirne
- Fraxinus excelsior, Eiche
- Malus sylvestris, Holz-Äpfelbaum
- Pyrus pyraster, Wildbirne
- Prunus avium, Wildkirsche
- Quercus petraea, Traubeneiche
- Quercus robur, Stieleiche
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, übersische Mehlbeere
- Tilia cordata, Winterlinde
- Obstbäume einschli. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbbaum zulässig

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen von "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V. entsprechen.

11.2 Fensterlose Wände oder Wände mit einer Größe von 10qm begünstigt werden. Dabei sollten unter Beachtung gesetzlicher Bestimmungen, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen überdeckt werden. Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:
Für SÜD- und Westseite: Clematis in Arten und Sorten, Waldrebe, Gleditsie palmata, Sanddorn, Geißblatt, Wladimir Wein.
Für Ost- und Südseite: Hedera helix, Aristolochia durior, Efeu, Pfeifenwinde.

11.3 Auf jedem Grundstück ist pro 160qm nicht überbauter bzw. versiegelte Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammobst). Baum pflanzen, entsprechende den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste. Pflanzungen nach 1.1.2. (Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen) werden angerechnet.

11.4 Nach Baubeginn sind alle nach 11.1 bis 11.3 festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen und spätestens nach 3 Jahren nach Ende der Bauweise abzuschließen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

III. SONSTIGES

1. Hinweis zum Denkmalschutz: Funde im Sinne des § 16 DMSchPfl sind entsprechend § 17 DMSchPfl unverzüglich bei der Denkmalbehörde, der unteren Denkmalbehörde, der Verwaltungsbüroverteilung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (DMSchPfl).

2. Hinweis zur Brauchwasserentwertung: Die Verwendung von unbelasteten Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluss o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeregt. Das Volumen der Zisterne sollte pro 100qm vorzusehender Fläche 2,00 bis 3,00 cm betragen.

3. Hinweis zur Behandlung des Niederschlagswassers: Der anfallende erhöhte Niederschlagswasserabfluss, der durch die bebauten und versiegelten Flächen ausgelöst wird, ist auf den betroffenen Grundstücken unter Beachtung nachbarschaftlicher Interessen, durch geeignete Anlagen zu versickern. Ist eine solche Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das geschlossene Versickerungssystem mit einem Überlauf an das öffentliche System anzubinden.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark bestraft werden.

V. INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1998 (GVBl. S. 159) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Ortsgemeinde Boos in seiner Sitzung am **31.03.2000**, den Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das "Teilgebiet" Auf der Hohl, Auf der Schlicht, Auf der Lehmkaul, Auf den drei Morgen Flur 1, 2, 3, als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung "Auf der Hohl, Auf der Schlicht, Auf der Lehmkaul, Auf den drei Morgen" Flur 1, 2, 3, erstreckt sich auf folgende Grundstücke (Iw = teilweise):

Flur 1: 90/4, 297
Flur 2: 75/2 tw, 79/2 tw, 80/1 tw, 83/1, 84/1

Sollten zwischenzeitlich katasterämterliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die daraus neu gebildeten Flurstücke von dem Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung betroffen.

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am **10.09.1999** beschlossen.

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat am **10.09.1999** in der Zeit vom **01.10.99** bis einschließlich **01.11.99** nach § 3 BauGB ausgestellt.

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß § 10 BauGB am **31.03.2000** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **16.03.2000**.

5) Ausfertigung: Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Boos überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensprotokolle sind eingereicht.

Boos den **13.03.2000**

Rudersheim: den **13.03.2000**

Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung (I d F) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGESETZ (LPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEWASSERHAUUNGSVERORDNUNG (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 DES GEBÄUDEZUGANGS ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 88) in der jeweils gültigen Fassung

§ 17 DES GEBÄUDEZUGANGS ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
I N G E N I E U R B Ü R O F Ü R S T A D T E B A U

RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 RALSERSLUTZEN
TEL: 360518-19 FAX: 360920

Zeichn.	Datum:	gezeichnet:	Skizziert:	Blattgröße:
ReM	01.97	ReM	01.2000	103x89 cm
SE	01.99	SE	01.2000	Beilage
ReM	01.97	ReM	29.01.2000	TEXT