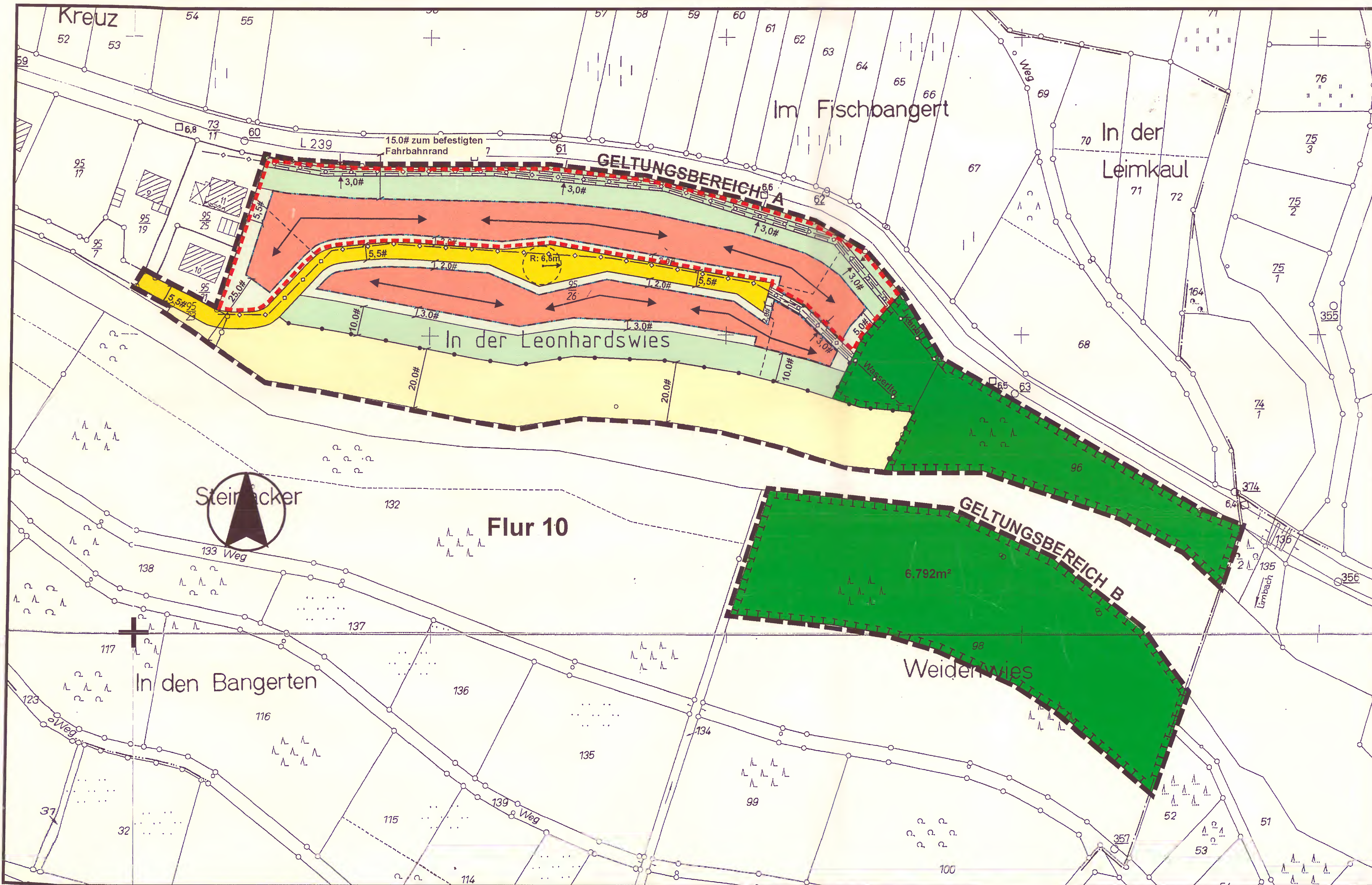
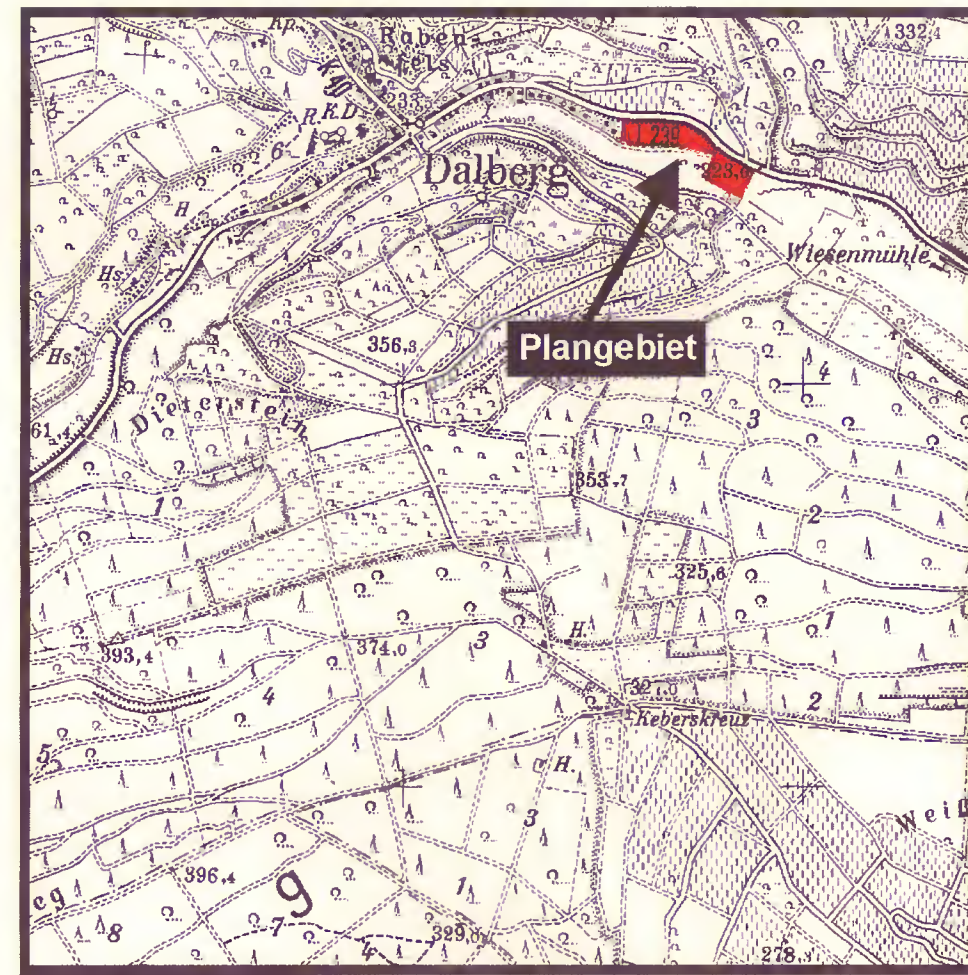


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dalberg

Teilgebiet "In der Leonhardswies II", Flur 10

M.1:1.000



- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 - 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), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1 990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
 - § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29)
 - § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
 - § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 18. März 1993

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24. März 2004 im BauGB ausgelegt. Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 7. Oktober 2004 vom Gemeinderat in der Fassung beschlossen. Der Ortsbürgermeister

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

Ortsbürgermeister

Kraft treten mit der Bekanntmachung vom 11. Dezember 2004

PLANZEICHEN

	Grenze räumlichen Geltungsbereiches
	öffentliche Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9(1)11 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
	Grundflächenzahl (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
	Traufhöhe, max. (§ 9(1)11 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
	Firsthöhe, max. (§ 9(1)12 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse, max. (§ 9(1)12 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
	Priv. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)
	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim (§ 9(1)21 BauGB)
	Bereich mit zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gegen Verkehrsgeräuschimmissionen (§ 9(1)24 BauGB)
	Firstrichtung (§ 9(1)14 BauGB i.V.m. §§ 98(1) u. (6) LBauO)
	Wasserleitung, Kanal nachrichtlich
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Vermatung

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. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen auf die Errichtung eines Kellergeschosses zu verzichten, da im Baugebiet das Grundwasser hoch anstehen kann (mittlerer Grundwasserhöchststand von ca. 1,50m unter Geländeoberkante (aus: Geoteknisches Gutachten vom 10.02.2000, G1191)), dadurch ggf. eine entsprechende Wannenabstufung des Kellergeschosses unerlässlich ist bzw. entsprechende Gründungsmaßnahmen erforderlich sind, wegen des hoch liegenden Abwasserkanals eine Kellerentwässerung nur durch ein Hebeanlage möglich ist.

Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwendet werden.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis zusätzlich 85 m² zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 5,80m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie ist zu messen in der Mitte der Straßen zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

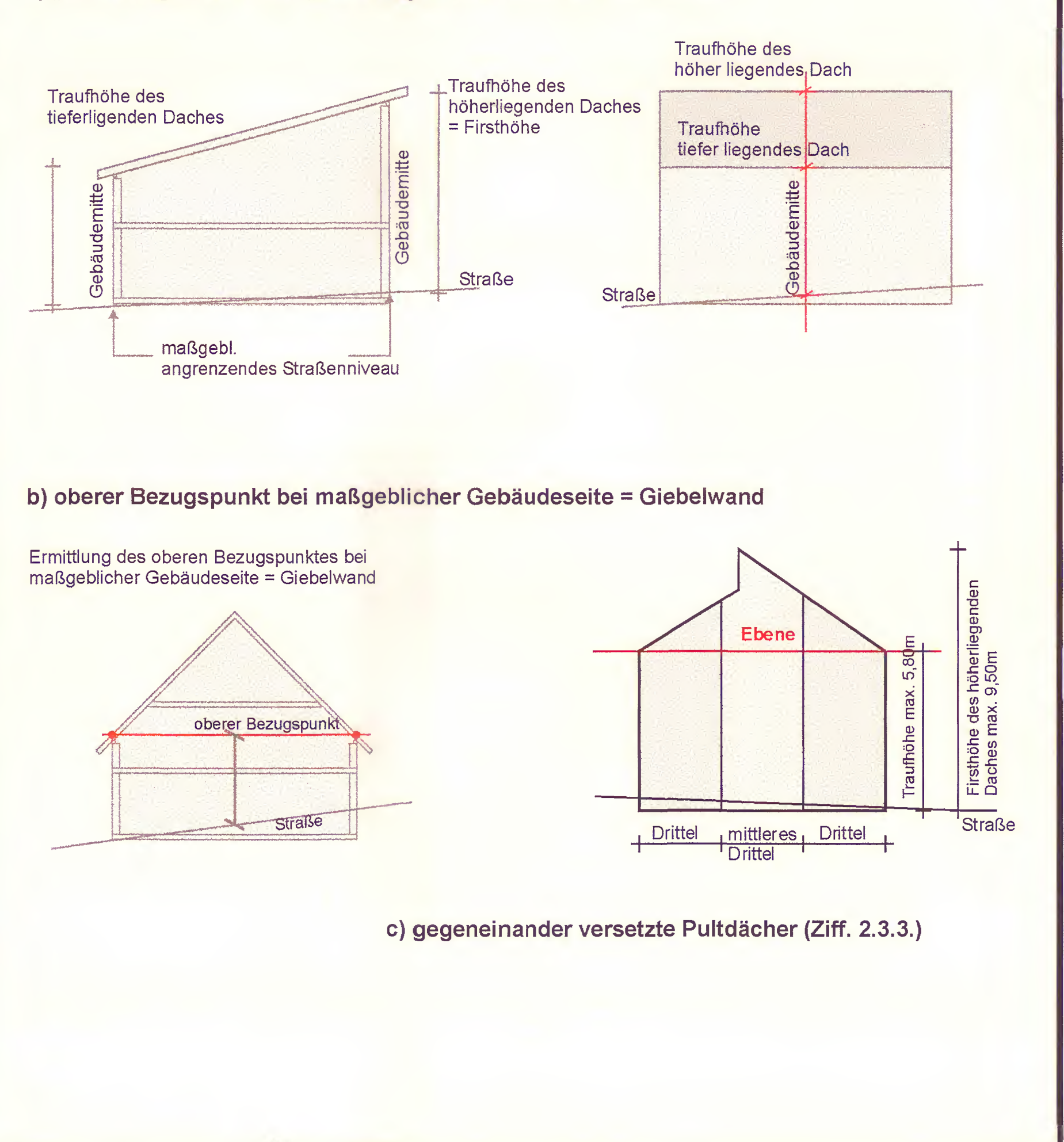
2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 9,50m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau zu messen. Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Firsthöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau zu messen. Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzte Firsthöhen nicht überschreiten.

2.3.3. Trauf- und Firsthöhe bei gegeneinander versetzten Pultdächern

Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern wird die Firsthöhe des höher liegenden Daches mit 9,50m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau zu messen. Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit 5,80m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Straßen zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Der First des höher liegenden Daches muss sich außerdem im mittleren Drittel des Gebäudes befinden.



3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Mindestmaße und Höchstmaße der Baugrundstücke (§ 9(1)3 BauGB)

Das Mindest- bzw. Höchstmaß der Baugrundstücke beträgt 600m² bzw. 1.000m².

5. Flächen für Nebenanlagen und für Garagen - § 9(1)4 BauGB u. § 23(5) BauNVO (i.V.m. § 22 LStrG)

In der Planzeichnung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächenbereiche sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Hinweis: Alle Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 3 Jahre bzw. 6 Jahre sofern forstwirtschaftliche Belange dies erfordern, nach Baubeginn durchzuführen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Für die Anpflanzungen in allen Geltungsbereichen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mind. 12/14cm
 Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang von mind. 10/12cm
 Sträucher: 2x verpflanzt 80/10

Auf den Baugrundstücken

- Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
- Auf jedem Grundstück ist pro 150m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen.

8. Flächen für die (zentrale) Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9(1)14 BauGB-

Die Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen sind als flache naturnahe Mulden herzustellen

9. Öffentliche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9(1)20 BauGB i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9(1)25a BauGB-

Hinweis: Alle Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 3 Jahre bzw. 6 Jahre sofern forstwirtschaftliche Belange dies erfordern, nach Baubeginn durchzuführen bzw. anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist dabei immer nur der Eingriff des jeweiligen Bauabschnitts zu kompensieren. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Geltungsbereich A
 Der Fichtenbestand ist zu roden, die Wurzelstöcke zu entfernen und die Fläche mit einer Landschaftsrasensaat zu begrünen.

Geltungsbereich B
 Auf einer Fläche von mind. 6.792m² ist der Fichten- bzw. Douglasienbestand zu fällen und durch Laubbumpfpflanzungen zu ersetzen.

Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1a) Satz 2 BauGB -

Die von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu 73,9% den Baugrundstücken und zu 26,1% der öffentlichen Erschließung als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

10. Leitungsrecht (§9(1)21 BauGB) i.V.m. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9(1)10 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - § 9(1)24 BauGB

Im gekennzeichneten Baugebiet „WA Imm.“ sind Schlafraum- und Kinderzimmerfenster ausschließlich in den Südfassaden der Gebäude bzw. als Dachflächenfenster im nach Süden gerichteten Dach anzuordnen.

Sofern Schlafraum- und Kinderzimmerfenster dennoch nicht in der Südfassade angeordnet werden sollen, sind entsprechend gedämmte Belüftungsanlagen einzubauen, um eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

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

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die zulässige Dachneigungen betragen 15° - 45°.

2. Firstrichtung

Der Hauptfirst der Gebäude ist gem. Planeintrag auszurichten.

3. 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.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

5. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.