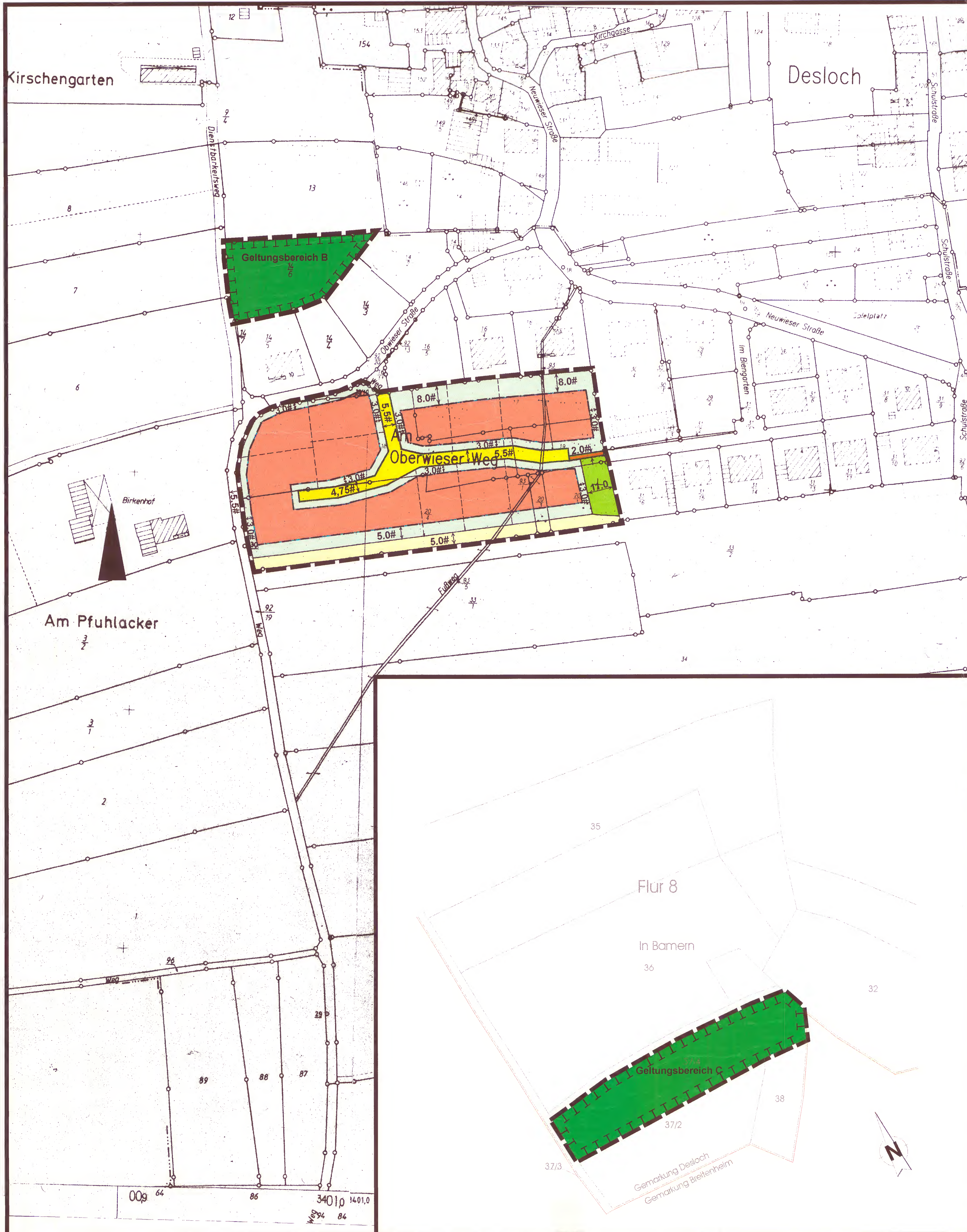
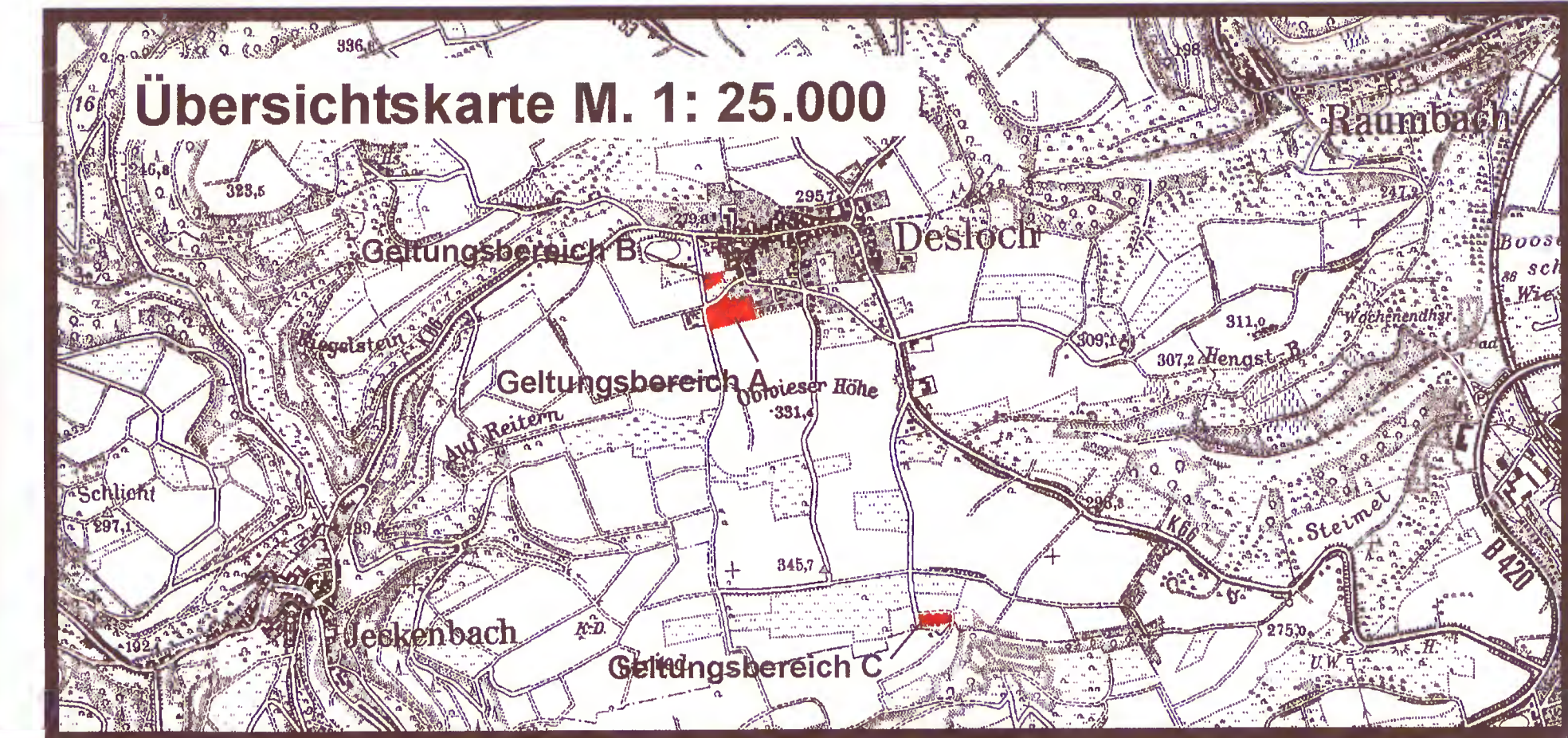


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde DESLOCH

## Teilgebiet "Am Oberwieser Weg II"

Flur 8 und 11  
M. 1: 1.000



### Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16-19 BauNVO		Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO	
	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Th <sub>max</sub> 1	Th <sub>max</sub> 2
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> - § 4 BauNVO. Die nach § 4(3)Nrn. 3, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (s. uns somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	0,3	II	4,0m	5,50m

<sup>1</sup> Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird in Mitte der berg- und talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

### Nebenanlagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 14(1) und 23(5) BauNVO

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO müssen einen Abstand von 3.00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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)Nrn.14, 20 und 25a BauGB

Die Rückhalte-/Versickerungsanlagen sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und zu begrünen.

Pflanzung von 14 standortgerechten Bäumen 1. und 2. Ordnung in unregelmäßigen Abständen. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

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

Auf dem Baugrundstück ist im Vorgartenbereich wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualitäten: Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Obstbäume: Hochstamm auf Sämmlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.

### Auf Privaten Flächen „Eigentümergearten“

Entlang des Fußweges sind 2 kleinkronige Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

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

### Geltungsbereich B (Flur 11, Flurstück-Nr. 14/6)

Schaffung einer extensiv genutzten Streuostwiese. Auf der Fläche sind 8 regionaltypische Obstbäume in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen und zu pflegen. Mindestqualitäten: Hochstamm auf Sämmlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze (entlang der angrenzenden Wegeparzelle) ist ein 3.00m breiter artenreicher Krautsaum zu errichten.

### Geltungsbereich C (Flur 8, Flurstück-Nr. 37/4)

Schaffung von Dauergrünland mit extensiver Wiesenutzung. Auf der Fläche sind 11 regionaltypische Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen. Mindestqualitäten: Hochstamm auf Sämmlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen (entlang der angrenzenden Wegeparzellen) ist ein 3.00m breiter artenreicher Krautsaum zu errichten.

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

### 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 auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 80,87% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 19,13% 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 Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßentwurf vorbehalten.

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

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von „Carports“ 20°-48° betragen. Flachdächer für Garagen sind außerdem zulässig, sofern sie begründet werden.

### Dacheindeckung

Es darf nur rotes, braunes und schieferfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Dachbegrünungen sind ebenso zulässig.

### Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von max. 50% für Kfz-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu erhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,90m hoch sein.

### 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.

### PLANZEICHEN

- schwarze Linien: Kartierung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ Grundflächenzahl
- Th Traufhöhe
- Flächen für die Regenwasserbeseitigung
- Private Grünflächen „Eigentümergearten“
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss vom 29. Januar 2001
- Der Ortsbürgermeister Frings
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 19. Februar 2001 in der Zeit vom 03. März 2001 bis einschließlich 04. April 2001 nach § 3 BauGB ausgelegen.
- Der Ortsbürgermeister Frings
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 26. April 2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Der Ortsbürgermeister Frings
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 25.05.2001
- Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
- Ort, Datum Desloch, den 11. Mai 2001
- Frings, Ortsbürgermeister
- Unterschrift (Amtsbezeichnung)

### 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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) 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 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111).