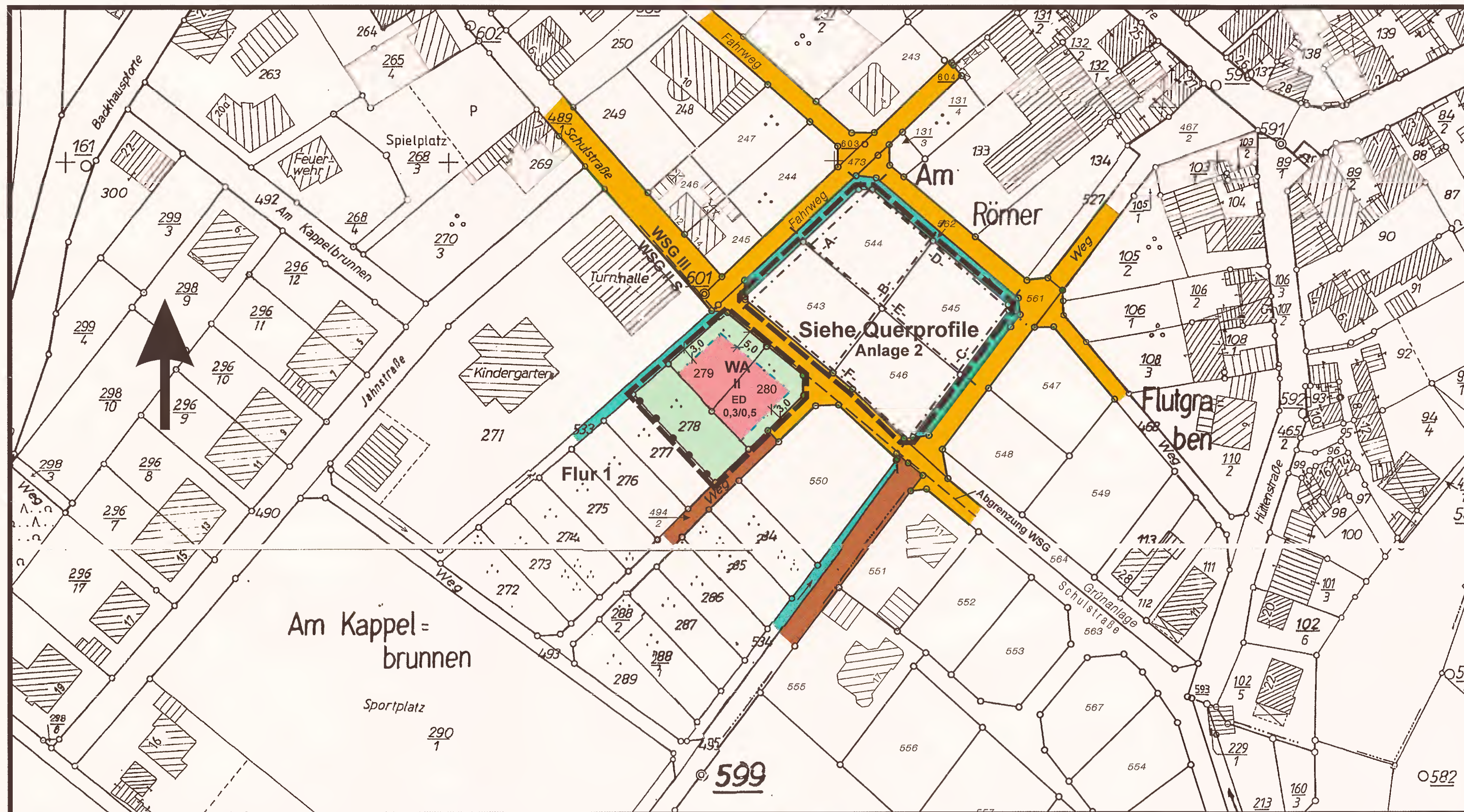


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER ORTSGEMEINDE FREI - LAUBERSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET "AM KAPPELBRUNNEN - IM BRÜHL - AM RÖMER - AM FLUTGRABEN" - FLUR 1

ANLAGE 1

M. 1 : 1000



TEXTFESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO			Bauweise § 9 (2) BauGB § 22 (2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4 (3) Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Es sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Einzelhaus und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.	II	0,3	0,5	ED

- Nebenanlagen - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) u. 23 (5) BauNVO**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien.
- Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO**
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 47 LBauO anzulegen. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseits mit max. 5,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Grünordnerische Festsetzungen - §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB - Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB**
Maßnahmen
Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Die, durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind im Bereich des Planungsgebietes zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist abzuschleppen, abzutransportieren und gem. DIN 18915 zwischen zulagern. Er ist sinnvoll außerhalb des Planungsgebietes, z.B. bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet einzubringen.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB
Bepflanzungen der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen.
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 25% als heimische Laub- und Bauerngartengeholze entsprechend der „Pflanzliste“ im landespflegerischen Planungsbeitrag (Anlage zum Bebauungsplan vom 24.07.1997) zu pflanzen. Jedes Hausgrundstück ist mind. mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen; diese sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
Fensterlose Wände von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind ab einer Größe von 30,0 m² zu begrünen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden (siehe o.ä. Pflanzliste).

Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB
(Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gewässern)
Die namenlosen Vorfluter dritter Ordnung sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m ist anzulegen und als Hochstaudenflur (Mädesüßgesellschaft) einer freien Entwicklung zuzuführen. Die Grabenböschungen und Uferstrandstreifen sind alle 2 Jahre manuell zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zusätzlich ist eine manuelle schonende Räumung der Grabensohle alle 4 – 5 Jahre vorzunehmen.

Weitergehende Ausführungen sowie die Pflanzliste können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan vom 24.07.1997 entnommen werden.

Zuordnungsfestsetzung - § 9 (1a) Satz 2 BauGB
Die im Bebauungsplan vom 24.07.1997 mit A gekennzeichnete und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem Bebauungsplan mit A bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB und § 88 LBauO**
- Dachneigung und Dacheindeckung
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 45° betragen. Es ist nur rotes und dunkelfarbiges Ziegel- Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.
 - Fassaden
Die Gebäudefassaden sind in ihrer Gliederung, Material und Farbgebung dem vorhandenen Ortsbild anzupassen. Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen auf bisher nicht bebauten Grundstücken sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinie als max. 1,00 m hohe Zäune aus Holz oder Schmiedeeisen zulässig.
 - Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffern 2, 3 und 5 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).
- Das überplante Gebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone II S und III.
- Die Baugrundstücke weisen teilweise einen erhöhten Grundwasserstand auf. Hier sind bauliche Vorkehrungen und die hierfür notwendigen Voruntersuchungen von den jeweiligen Bauherren zu treffen.

PLANZEICHEN

	Schwarze Linien: Kartierung
	Straßenbegrenzungslinien
	Baugrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	II Zahl der Vollgeschosse (max)
	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	Straßenverkehrsflächen
	Feldwege
	WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Wasserflächen (Vorfluter / Gewässer III. Ordnung)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 29.04.2002
Der Ortsbürgermeister *H. Bejmann*

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.02.2003 in der Zeit vom 23.08.2003 bis einschließlich 25.09.2003 nach § 3 BauGB ausgelegt.
Der Ortsbürgermeister *H. Bejmann*

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 03.11.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister *H. Bejmann*

Klar getreten mit der Bekanntmachung vom 13.11.2003.

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum: Frei-Laubersheim, 06.11.2003
H. Bejmann
Unterschrift (Amtsbezeichnung)