2.10

# BEBAUUNGSPLAN

## DER ORTSGEMEINDE FREI-LAUBERSHEIM

## FÜR DAS TEILGEBIET: "AN DER STIEGEL, HINTER DER KIRCHE, IM ABTSBORN"

FLUR 1 — ANLAGE 1

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die § § 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. 07. 1996 (BGBl. I S. 1189).

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 08. 03. 1995 (GVBl. S.19).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90 vom 18. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. 03. 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 06.1994 (BGBl. I 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).

### TEXTFESTSETZUNGEN

| | 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (14) BauNVO | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB §§ 16, 17 BauNVO | | | BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | |
| 1 | Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO<br>Die nach § 5 (2) 2, 8, 9 und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. | II | 0,6 | 1,2 | b<br>die besondere Bauweise läßt eine ein- bzw. mehrseitige Grenzbebauung zu, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen. |
| 2 | Es sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Einzelhaus und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. | II | 0,4 | 0,8 | △ E,D |
| 3 | | | 0,5 | 1,0 | △ D |
| 4 | | II | 0,5 | 1,0 | △ E |
| 5 | Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO<br>Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans | II | 0,4 | 0,8 | △ E,D |
| 6 | Es sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Einzelhaus und nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig. | II | 0,4 | 0,8 | b<br>die besondere Bauweise läßt eine einseitige Grenzbebauung zu, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen. |
| 7 | | II | 0,5 | 1,0 | △ D |

2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) UND 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Straßenbegrenzungslinien.

3. 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. § 45 LBauO anzulegen. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Traufhohe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseits und talseits mit max. 5,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist uber dem gewachsenen Erdreich bzw. uber der neuen Straßenhöhe in der Mitte der hochstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 45° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dachern nicht überschritten werden. Abgrabungen und Aufschuttungen sind bis max. 0, 50 m zulässig. Diese bleiben bei der Ermittlung der Höhen fur First und Traufe unberucksichtigt.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 20 UND 25 BauGB

5.1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) 20 BauGB UND § 9 (1) 25 a BauGB
(MASSNAHMEN UND FLACHEN FUR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT)

5.1.1. Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Gemäß § 202 BauGB sind die durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschussiger Oberboden ist abzuschieben, abzutransportieren und gem. DIN 18915 zwischenzulagern. Er ist sinnvoll außerhalb des Planungsgebietes, z. B. bei der Anlage von offentlichen Grunflächen im Gemeindegebiet, einzubringen.

5.1.2. Entwicklung der Ausgleichsflachen, Flur 5, Flurst. Nrn.: 17/ 1 und 17/ 2
Innerhalb der Ersatzfläche sind zwei 500 qm große Feldgehölze aus standortgerechten Laubgehölzen (Buschgruppen und Einzelbäume) entsprechend der Pflanzliste und dem Pflanzschema im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Anlage 2 zu entwickeln.
Im Bereich der anzupflanzenden Feldgehoelzgruppen sind 4 Lesesteinhaufen anzulegen. Die Steinhaufen sind max. 3 qm groß und 1,0 m hoch auszugestalten. Die Verwendung von Abruchmaterial und Bauschutt ist untersagt. Als Totholzhaufen sind 4 Stamme mit einem min. Durchmesser von 0,50 m einzubringen. Die Lange der Stamme soll zwischen 2 und 3 m betragen. Aste und Reisig sind - ahnlich den Benjes- Hecken- um die Stämme anzuordnen. Die restliche Fläche soll als Krautsamen, der sich zu einer blutenreichen Wiese frei entwickeln soll, anzulegen. Sie ist ab dem 2. Pflegejahr zu mähen. Der Schnitt soll 2 x jährlich erfolgen, wobei der 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Das abgetrocknete Mahgut ist zu entfernen, um einer Verfilzung vorzubeugen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Flussigdunger (Gulle) ist untersagt.

5.1.3 Bepflanzung der privaten nicht überbauten Grundstücksflachen
Die nicht überbauten Grundstücksflachen sind als Nutzgärten oder landschaftsgartenisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgarten sind zu begrunen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grunanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind mind. 25% heimische Laubgehölze und Bauerngartengehölze entsprechend der Pflanzliste im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Anlage 2 auszuwahlen. Jedes Hausgrundstuck 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 Große von 30 qm zu begrunen. Fur die Begrunung sind Kletterpflanzen zu verwenden. (siehe Pflanzliste im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Anlage 2).

5.2 FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) 25 a UND b BauGB (FLACHEN MIT BINDUNGEN FUR BEPFLANZUNGEN UND FUR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWASSERN)

5.2.1 Schutz und Erhalt der im Geltungsbereich liegenden Graben des Ellerbachs
Die im Geltungsbereich liegenden Graben sind zu erhalten, zu schutzen und zu pflegen. Eine mind. 1,5 m breite Strauchhecke mit einem beidseitigem Krautsaum von 0,5 m (entsprechend der Pflanzliste und Pflanzschema im Landespflegerischen Planungsbeitrag, Anlage 2) ist anzulegen, zu schutzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Graben soll einschließlich Uferrandstreifen eine min. Breite von 6,0 m erreichen (Graben 3,0 m, Ufersaume 2 x 1,5 m). Die Grabenboschungen und Uferrandstreifen sind alle 2 Jahre manuell zu mahen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zusatzlich ist eine manuelle, schonende Raumung der Grabensohle alle 4- 5 Jahre vorzunehmen. Wahrend der Bauarbeiten muß eine Abschrankung zu den Graben gem. DIN 18920 vorgenommen werden.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 ( 4) BauGB UND § 86 LBauO

6.1 Dachneigung und Dacheindeckung:
Die Dachneigung darf bei Hauptgebauden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 45° betragen. Es ist nur rotes und dunkelfarbiges Ziegel- Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.
Im Dorfgebiet (MD) sind Einschnitte und Dachflachenfenster, die großer als 2,00 qm sind und vom offentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulassig.

6.2 Fassaden
Die Gebaudefassaden sind in ihrer Gliederung, Material und Farbgebung dem vorhandenen Ortsbild anzupassen, Glatte und glanzende Oberflachen (z. B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Fenster sind nur im Hochformat zulassig. Große Fensterflachen sind aus einer Addition mehrerer hochformatiger Fensterteile zusammenzusetzen.

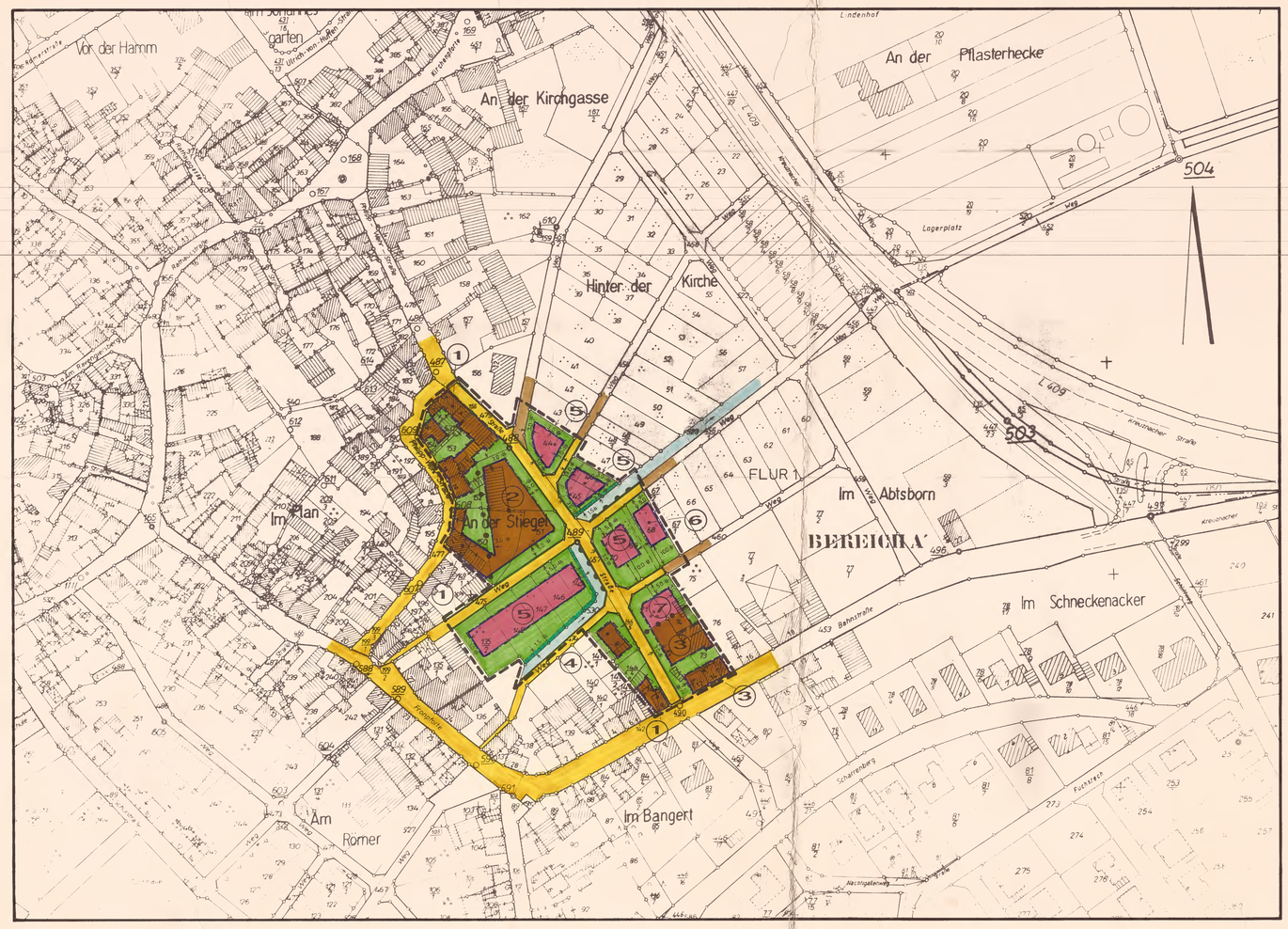
6.3. Einfriedigungen
Einfriedigungen auf bisher nicht bebauten Grundstucken sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinie als max. 1,00 m hohe Zaune aus Holz oder Schmiedeeisen zulassig. Sind die Gehofte durch hohe Mauern mit großen Hoftoren eingefriedigt, so sind diese zu erhalten. Bei Erneuerung sind die gleichen Materialien zu verwenden, die in der Hauptfassade vorhanden sind. Die Hoftore sind in Holz oder Schmiedeeisen auszufuhren.

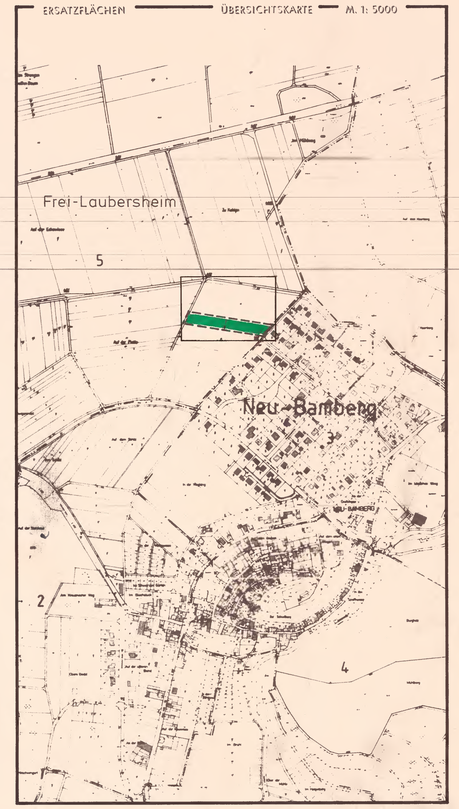
6.4. Art und Gestaltung nicht uberbauter Flachen bebauter Grundstucke
Die nicht uberbauten Grundstucksflachen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugange unter Beachtung der Ziffern 2, 3 und 5.1.3 als Hof- und Gartenflachen anzulegen.

Hinweise:
1. Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde mussen unverzuglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).
2. Die Baugrundstucke weisen teilweise einen erhohten Grundwasserstand auf. Hier sind bauliche Vorkehrungen und die hierfur notwendigen Voruntersuchungen von den jeweiligen Bauherrn zu treffen.

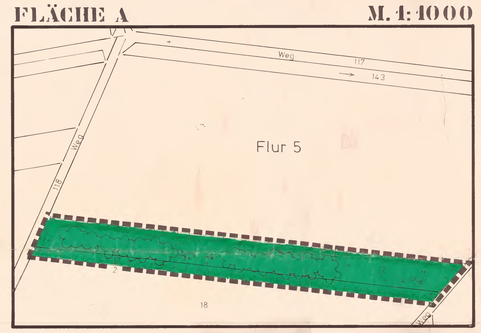
ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB festgesetzte Flache fur Ersatzmaßnahmen, mit einem Flachenanteil von 1000 qm, sowie die darauf auszufuhrenden Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit A' bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.




FLÄCHE A — M. 1: 1000




### PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN, KARTIERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- MD — DORFGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK BESTIMMUNG, FELDWEG
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- WASSERFLÄCHEN (GRABEN)
- b — BESONDERE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- E,D — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM DER ORTSBÜRGERMEISTER — 23.01.1995
(SIEGEL) GEZ.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 24.06.1997 IN DER ZEIT VOM 01.08.1997 BIS EINSCHL. 01.09.1997 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER
(SIEGEL) GEZ.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 04.11.1997 VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER
(SIEGEL) GEZ.

GEHÖRT ZUM BESCHEID VOM 09.03.1998 AZ.: 642-560-81/1296 GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG I. S. v. § 3 BauGB GELTEND GEMACHT
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
(SIEGEL) GEZ.
Berges - Baudirektor -

IN KRAFT GETRETEN MIT BEKANNTMACHUNG VOM 09.04.1998

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauGB) WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HIERMIT AUSGEFERTIGT.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BauGB WIRD UNVERZÜGLICH DURCHGEFÜHRT
ORT, DATUM Frei-Laubersheim, 09.04.98
UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)


BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG UND ARCHITEKTUR - CORNELIA KREITZER, DIPL. ING. (FH)

Projekt: BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE FREI-LAUBERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET: „AN DER STIEGEL, HINTER DER KIRCHE, IM ABTSBORN"
Maßstab: 1: 1000
Auftraggeber: ORTSGEMEINDE FREI- LAUBERSHEIM

Adresse: Ringstraße 22, 55576 Pleitersheim
Telefon: 06701/ 8565
Telefax: 06701/ 8650
Fu D1: 0171/ 6514898