

BEBAUUNGSPLAN

DER ORTSGEMEINDE GEBROTH FÜR DAS TEILGEBIET: "ELLERBACHSTRASSE"

FLUR 2,5,7,8 UND 9 - M. 1:1000 - ANLAGE 1



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere §§ 4, 8, 9, 10 und 30, in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 45), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahalt (Planzeichenverordnung 1990-Plan) vom 12.12.1990 (BGBl. I Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung.
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfNG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 35), in der derzeit geltenden Fassung.
- § 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. 890), in der derzeit geltenden Fassung.
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), in der derzeit geltenden Fassung.

TEXTFESTSETZUNGEN

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 16, 17 BauNVO		Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO	Höchstmaß für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse max	GRZ		
1. Die nach § 5 (2) 2, 8, 9 und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sind nicht mehr als 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig (§ 9 (1) 8 BauGB).	II	0,3	0,5	Das Höchstmaß für die Größe von Wohnbaugrundstücken wird auf max. 1000 qm festgesetzt.
2.				
3.				
4.	Die zulässige Grundfläche wird durch die überbaubaren Flächen bestimmt.			
5.	II			Ausnahmsweise können unter Beachtung des § 17 (2) BauNVO für die GRZ und GFZ höhere als die im Bebauungsplan festgesetzten Werte zugelassen werden, jedoch nur max. bis zu dem Wert, der sich aus dem derzeit bestehenden Zustand berechnet.
6.		0,3	0,6	die besondere Bauweise läßt eine ein- bzw. mehrgeschossige Grundfläche zu, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 10 (4), Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

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. Im Bereich der Sichtdächer und Straßeneinmündungen sind innerhalb des 15,0 m breiten Geländestreifens parallel zu den Kreisstraßen 26 und 27 sind Nebenanlagen unzulässig. (Siehe auch Hinweis 2.)

3. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungen. Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 45 LBO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandene und zu erwartenden Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken anzulegen. Für die Befestigung der Stellplätze sind verschleißfähige Materialien wie Kiese, Splitt, wassergebundene Decken oder Schotterstraßen Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten. (Siehe auch Ziff. 7.3.1 und 8.4.)

4. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 10 und 11
Im Bereich der Straßeneinmündungen ist auf die notwendigen Sichtflächen entsprechend den Empfehlungen für die "Anlage von Erschließungsstraßen-EAE 85" zu achten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB für Teilbereich 1 u. 2
Die Traufhöhe der Hauptkörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergwärts und talwärts mit max. 5,00 m festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Diese Höhe ist über dem gewachsenen, aufgeschotterten oder abgegrabenen Erdreich bzw. über der Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
Die privaten Grünflächen "Eigentümergarten" sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig. (Siehe auch Ziff. 7.3.4.)

7. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 20 und 28 BauGB
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Fläche A
Die natürlich gewachsenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu sichern und durch behutsame Pflege weiter zu entwickeln. Es sind keine anthropogenen Eingriffe in das Gelände zuzulassen, die Oberflächen- oder die Topographie oder das visuelle Erscheinungsbild dieses naturnahen Landschaftsteiles verändern. Jegliche Verengung oder Überbauung ist auszuschließen. Ein technischer Ausbau des Ellerbachs und seiner Uferzonen ist auszuschließen, die Ufervegetation ist zu schützen und zu pflegen, bei evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen des Gewässers sind ingenieurbiologische Bauweisen anzuwenden.
Fläche B
Es ist eine Flussaue mit hochstammigen oder stammbrüchigen Wildobstbäumen und -sorten. Die Pflanzabstände innerhalb der Obwiese ist variabel zu halten und soll zwischen 10,00 und 12,00 m betragen, so daß genügend freie Wasserflächen bei voller Ausdehnung des Kronenvolumens vorhanden sind. Die Strauchreihe ist durch maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu fällen.

7.2 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
Die ungebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Grün- oder Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen. (Siehe auch Ziff. 8.4.)

7.2.2 Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. (Siehe auch Ziff. 8.4.)

7.2.3 Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Auswahl orientiert sich an u. a. Pflanzliste. Die Pflanzungen werden auf die Festsetzung nach Ziff. 7.2.5 angeordnet.

7.2.4 Pro 200 qm angrenzender Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen.

7.2.5 Entsprechend der Pflanzliste sind auf privaten Grundstücksflächen geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen aus u. a. Pflanzliste anzulegen. Dabei ist pro 2 qm Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen.

7.2.6 Die Böschung entlang der K 27 ist als geschlossene Baum- und Gehölzpflanzung aus u. a. Pflanzliste zu begrünen. Dabei ist pro 2 qm Pflanzfläche ein Strauch aus u. a. Pflanzliste zu pflanzen.

7.3 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)

7.3.1 Stellplätze, Erschließungsflächen u. a. auf Privatgrundstücken sind unter Verwendung einer Rasensaat mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % anzulegen. Erreicht werden kann dies zum Beispiel mit den Belägen Fugapflaster, Rasengesteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke. (Siehe auch Ziff. 3.)

7.3.2 Der von Norden durch das Plangebiet fließende Ellerbach ist mit seinen buchförmigen Vegetationsbeständen zu erhalten.

7.3.3 Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.3.4 Auf den öffentlichen Grundflächen "Grünanlage" und "Jugendparade" sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten Einzelbäume, Heister und Strauchpflanzungen zu pflanzen.

7.3.5 Die privaten Grundflächen sind als Nutz- und/oder Ziergarten zu gestalten. Bevorzugt sind heimische Gehölze und Bäume (incl. Obstbäume) aus u. a. Pflanzliste zu pflanzen. (Siehe auch Ziff. 6 und 8.4.)

7.3.6 Abhängige Gehölze sind nach der Pflanzliste zu ersetzen.

8. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 86 LBO

8.1 Dachneigung und Dachdeckung
Die Dachneigung der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 45° betragen. Es ist nur rotes und dunkelbraunes Ziegel-Dachdeckungsmaterial zu verwenden. Es sind nur flache, Waln- und Krüppelwalddächer zulässig.

8.2 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 Glasfassaden sind nicht zugelassen. Fenster sind nur im Hochmaß zulässig. Große Fensterflächen sind aus einer Addition mehrerer hochformatiger Fenster zusammensetzen.

8.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßeneinmündungen sind als max. 0,80 m hohe Zaune oder lebende Hecken zulässig. Einfriedigungen innerhalb eines Bereiches von 10,00 m entlang des Ellerbachs sind unzulässig.

8.4 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 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Die Grundstücksflächen sind durch Sträucher, Einzelbäume und Baumgruppen insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zu gliedern. Zur Befestigung der Zufahrten und Zugänge sind wasserundurchlässige Matten aus zu verwenden (siehe auch Ziff. 7.2.1 und 7.2.2.)

Hinweise: 1. Erd- und Baurbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DVO-BfBO rechtzeitig anzulegen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DVO-BfBO).
2. Eine Bebauung oder Geländeaufhebung innerhalb eines Bereiches von 10,00 m entlang des Ellerbachs ist aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie unzulässig (§ 76 Landeswassergesetz).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

BEBAUUNGSBESCHLUSS VOM 19.9.1988
DURCH DEN ORTSGEMEINDE-RAT VOM 10.03.1997
WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
VON DER ORTSGEMEINDE-RAT VOM 23.06.97 BIS EINSCHL. 23.07.97
VORGEZEICHNET ALS GÄLTIG BESCHLOSSEN
VON DER ORTSGEMEINDE-RAT VOM 22.04.1998

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10
DES BAUGESETZBUCHES AM 18.11.1997
VORGEZEICHNET ALS GÄLTIG BESCHLOSSEN
VON DER ORTSGEMEINDE-RAT VOM 22.04.1998

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 23.04.1998

PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- MD DORFGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- F FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, FEUERWEHR
- II NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZEN
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- b BESONDERE BAUWEISE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

PLANZEICHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, FELDWEIG
- BÖSCHUNGEN
- WASSERFLÄCHEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB) ZUGUNSTEN DER VERBANDSGEMEINDE RÜDESHHEIM
- LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB) ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SPIELPLATZ
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, GRÜNANLAGE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE, EIGENTUMERGARTEN

PFLANZLISTE

- Artenauswahl der Baum- und Strauchpflanzungen - Mindestgröße - Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm**
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Betula verrucosa
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Pyrus pyrastra
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Salix alba
 - Bergahorn
 - Hängebirke
 - Hänbuche
 - Esche
 - Holzahorn
 - Wildkirsche
 - Wildbirne
 - Traubeneiche
 - Silberleiche
 - Mehlbeere
 - Eberesche
 - Eibische
 - Winterlinde
- Artenauswahl der Strauchpflanzungen**
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Rosa rugosa
 - Rubus fruticosus
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Feldahorn
 - Hänbuche
 - Hängebirke
 - Waldhaselnuß
 - Waldreue
 - Pflaumentendel
 - Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Traubeneiche
 - Schilddorn
 - Apfelrose
 - Brombeere
 - Sawade
 - Heuland
 - Wilder Schneeball
 - Gewöhnlicher Schneeball
- Artenauswahl der Obstbaum- und Strauchpflanzungen - Mindestgröße - Hochstamm oder Stammholz, 2 x verpflanzt**
- Juglans regia
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Pyrus pyrastra
 - Sorbus aucuparia
 - Walnbaum
 - Holzahorn
 - Wildkirsche
 - Wildbirne
 - Eberesche