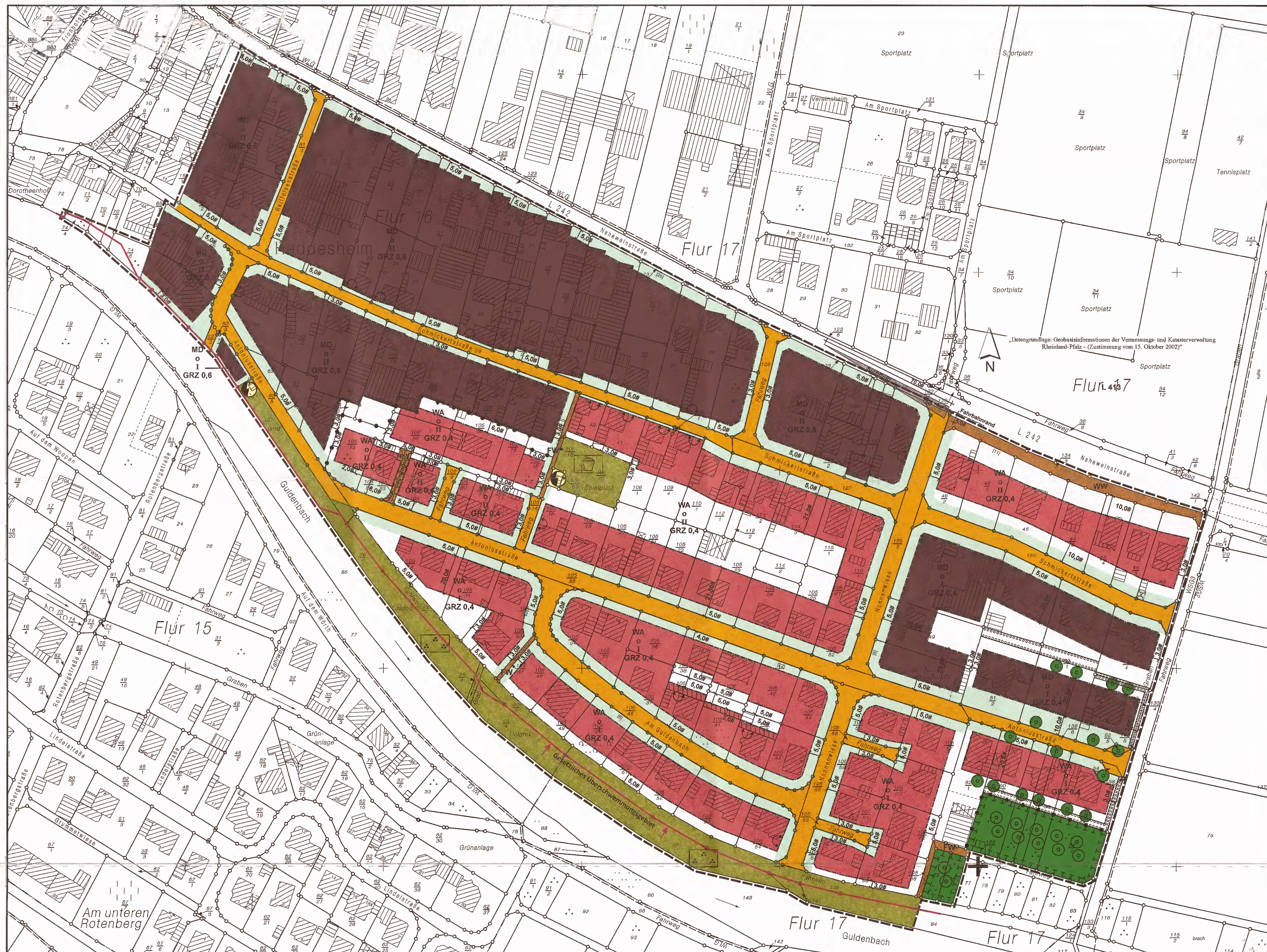


Ortsgemeinde GULDENTAL
Bebauungsplan "Nonnenwiese", Flur 16 und 17
7. Änderung (Neufassung) M. 1:1.000



PLANZEICHEN	
	ALS FESTSETZUNGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 4 und 23 BauNVO
	Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 5 und 23 BauNVO
	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO
	Bereich mit Höhenbegrenzung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
	Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Privatstraße § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Versorgungsflächen, Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzungen
	Vermaßung
	NACHRICHTLICH Überschungsungsgebiet gem. § 88 LWG

TEXTFESTSETZUNGEN
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO -
 Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bzw. das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
 In den Dorfgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietsartigen Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.
 Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird im Dorfgebiet (MD) die Grundflächenzahl mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet (MD) mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung sind 1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig.
 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind bei den eingeschossigen Gebäuden Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zum Ausbau des Kellergeschosses, sofern sich dies aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt oder das Dachgeschoss zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB).
2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Flächen darf die zulässige Gebäudehöhe bzw. Oberkante First max. 7,90m über Straßenniveau der Straße Am Guldenbach, gemessen in Gebäudemitte, betragen.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Höhenlage baulicher Anlagen – Oberkante Erdgeschossfußboden – wird mit max. 0,80m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der straßenbegrenzten Gebäudezeile über der Straße, bei den bergwärts der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der rückwärtigen Gebäudezeile über dem gewachsenen Erdreich zu messen.
4. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen oberirdische Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50m² bezogen auf das jeweilige Baugrundstück errichtet werden.
 Auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen oberirdische Nebenanlagen nur errichtet werden, die eine Höhe von max. 1,50m über gewachsenem Erdreich bzw. Straßenniveau nicht überschreiten (wie z.B. Mülltonnenstänke o.ä.).
6. Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9(14) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO -
 Die Vorderkante von (geschlossenen) Garagen (=Einfahrtbereich) muss in einem Abstand von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 Im Abstandsbereich von 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen zusätzlich Carports (offene Garagen) errichtet werden, dabei müssen geschlossene Seiten- und Rückwände einen Mindestabstand von 2,00m zur Straßenbegrenzungslinie der Zufahrtstraße einhalten.
7. Seitenansicht Carport

8. Abs. 1 Nr. 20 BauGB -
 Die Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln. Im zentralen Bereich dieser Fläche ist eine 2-reihige Hochstamm-Baumpflanzung bestehend aus Obst- oder Wildobstbäumen anzulegen.
9. Anpflanzungen von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -
 Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine 3- bis 6-reihige lockere Landschaftsgehölzpflanzung in gestuftem Aufbau mit ausdauernden, heimischen Heistern und Bäumen durchzuführen. Die restlichen Flächen im Bereich der Gehölzpflanzungen sind als krautiger Saum zu entwickeln.
9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernder Bebauung und Einfriedung freizuhalten. Einfriedungen aus geschlossen und damit sichtbehindernden Elementen dürfen eine Höhe von max. 0,80m nicht überschreiten.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO -
1. Dachgestaltung
 Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Dachneigung darf max. 38° betragen.
 Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk gilt folgende Einschränkung: ein Kniestock wird nicht zugelassen und die Dachneigung darf max. 30° betragen.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
 Auf den Eckgrundstücken sind Sichtdreiecke mit 12,0m Kathetenlänge, gemessen in der Flucht der Straßenbegrenzungslinien von dessen Schnittpunkt her, von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80m Straßenkante unzulässig. Dies gilt auch für das besonders gekennzeichnete Sichtdreieck im Bereich des Ortsausgangs an der L 242.

VERFAHRENSVERMERKE
 Änderungsbeschluss vom 1.0. NOV. 2011
 Der Ortsbürgermeister
A. Korbach
 Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 0.6. NOV. 2012, in der Zeit vom 2.6. NOV. 2012 bis einschließlich 1.0. JAN. 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
 Der Ortsbürgermeister
A. Korbach
 Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 2.2. APR. 2013 in der Zeit vom 2.1. MAI 2013 bis einschließlich 0.5. JUNI 2013 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus-
 Der Ortsbürgermeister
A. Korbach
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 1.9. JUNI 2013 vom Gemeinderat beschlossen.
 Der Ortsbürgermeister
A. Korbach
Ausfertigungsvermerk:
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Ort, Datum Guldental, 1.8. JULI 2013
 Unterschrift (Amtsbezeichnung)
 Ortsgemeinde *A. Korbach*
 In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 1.9. JULI 2013

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1509)
 § 52 vom 01.10.2004, geändert durch Art. 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 5 G. v. 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
 § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2011 (GVBl. S. 106).
 § 53 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 Art. 2 G. v. 27.6.2012 (BGBl. I S. 1421).
 § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 2 G. v. 17.8.2012 (BGBl. I S. 1726).
HINWEISE ohne Festsetzungscharakter
 • Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine Wasserrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Oberen Wasserbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirection Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, zu beantragen.
 • Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
 • Funde i.S.d. § 16 DSchPIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIG).
 • Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG).
 • Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
 • Durch die am 05.08.2005 in Kraft getretene Bebauungsplanänderung wurden die eingetragenen Flächen (Flurstück-Nr. 7/1, Flur 16, Gemeinde Waldhilsbergheim, diese Ökotoptfläche (Gesamtgröße 1.464m²) ist bereits als Geltungsbereich B der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Grummetwiese“ planungsrechtliche gesichert worden.

maßstablicher unterer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Firsthöhe