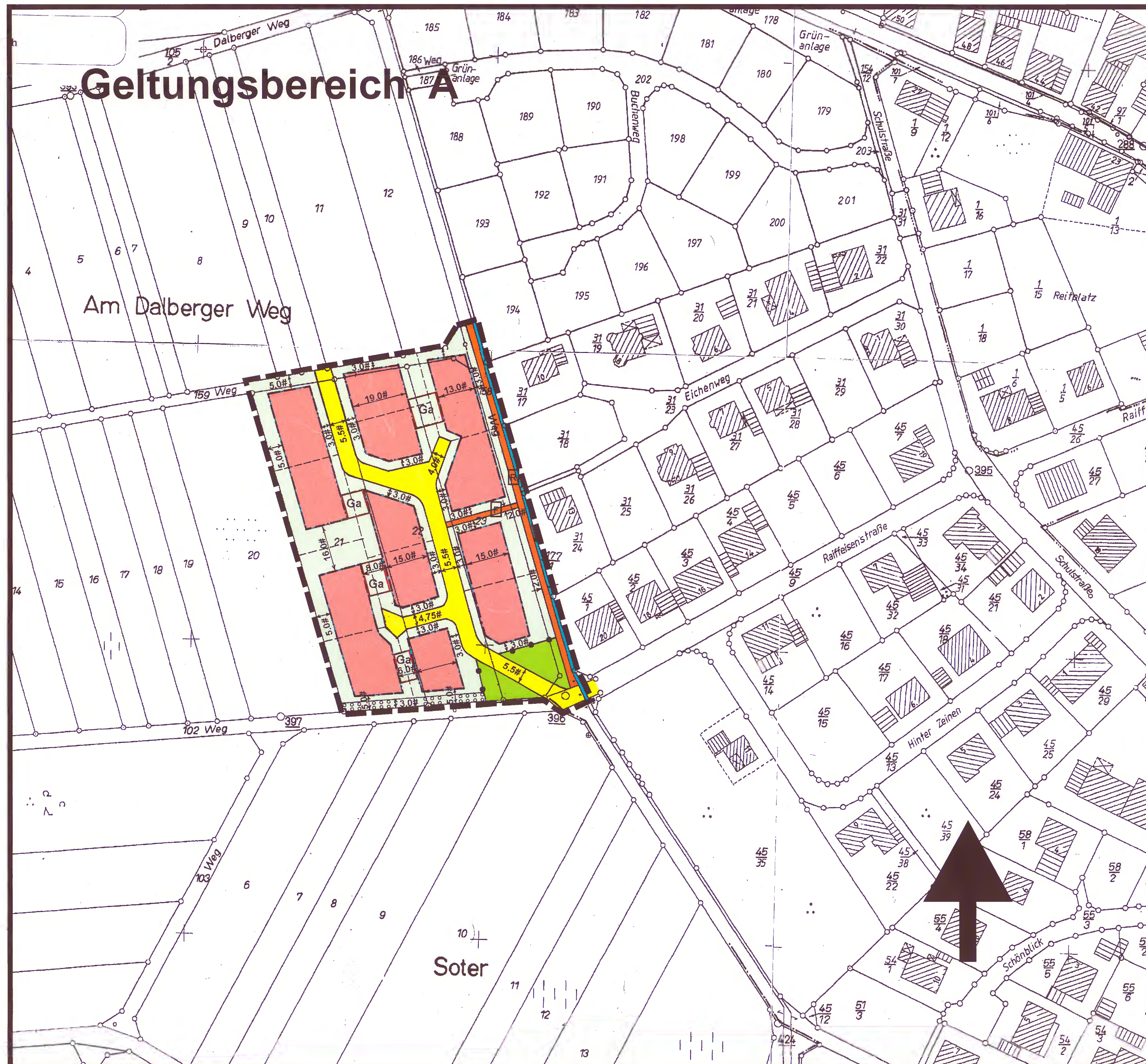
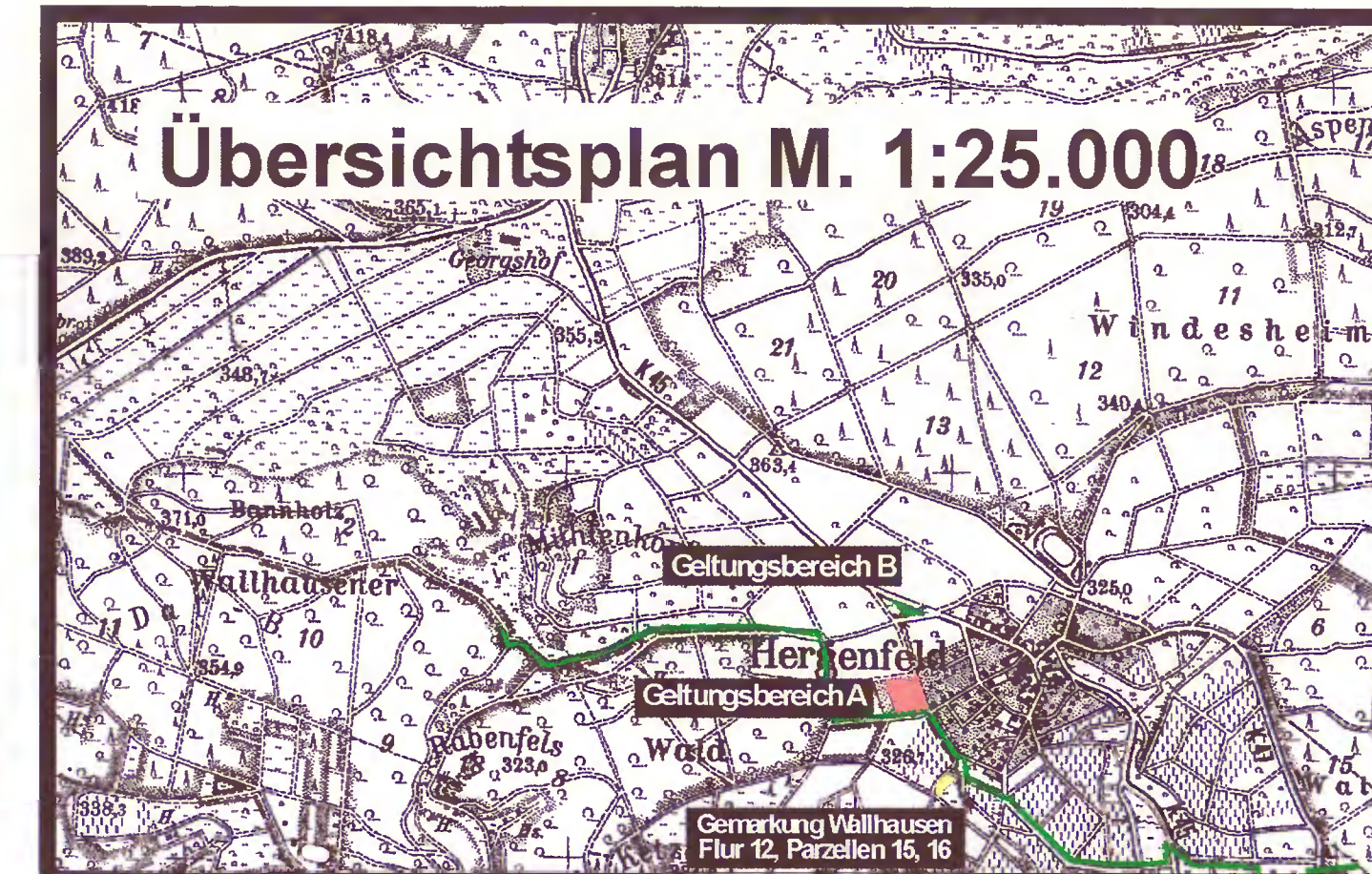


Bebauungsplan der Ortsgemeinde HERGENFELD Teilgebiet "Am Dalberger Weg III"

M. 1:1.000



TEXTFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16-19 BauNVO			Bauweise § 9(1) BauGB § 22(2) BauNVO	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) BauGB	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung (DN) § 88(1) LBauO i.V.m. § 9(4) BauGB
	GRZ	Z	TH _{max}			
Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -	0,3	II	4,5m	ED	Einzelhaus: 2 DHH: 1	Hauptgebäude: 20° - 45°

¹ Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau gemessen.
Die ermittelte Traufhöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Flächen für Garagen - § 9(1)4 BauGB u. § 23(5) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

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.

Auf Baugrundstücken

- 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
- Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
- Im Vorgarten ist mind. ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² überbauter bzw. versiegelter Fläche mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 1,5m² ist mind. ein Gehölz zu pflanzen.

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

Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzabstand von 8m - 12m mit hochstämmigen, starkwüchsigen (Wild-)Obstarten und -sorten.

Auf Öffentlichen Grünflächen „Grünanlage“

Mind. 50% der Flächen sind mit Gehölz- und Baumgruppen zu bepflanzen. Für die Anlage von Verweil- und Ruhezeiten dürfen max. 30% der jeweiligen Flächen in Anspruch genommen werden.

Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a) Satz 2 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), die nach § 9(1)15 BauGB öffentliche Grünflächen sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 74,1% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 25,9% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die auf Gemarkung Wallhausen, Flur 12, Parzellen 15 und 16 auszuführenden Maßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den Erschließungsmaßnahmen anteilmäßig 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 Straßenentwurf vorbehalten.

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

Dacheindeckung

Es darf nur rotes, braunes, dunkelgraues bzw. schieferfarbenes oder dunkelblaues Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Zusätzlich sind Kupferdächer bzw. verzinktes o.ä. Dacheindeckungsmaterial nur zulässig bei Dachneigungen bis max. 25° sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 1,00m hoch sein.

Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

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.

Zur Deckung des üblichen Bedarfs mit Trinkwassers sind bei Gebäuden mit einem oder mehreren Obergeschossen weitere Maßnahmen, z.B. Druckerhöhungsmaßnahmen erforderlich.

PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, max. II
- Traufhöhe, max.
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- Doppelhaushälfte
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Revisionsweg
- Flächen für Garagen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Grünfläche „Grünanlage“
- Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Graben, nachrichtlich
- Anpflanzfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2000
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 15.01.2001 in der Zeit vom 19.03.2001 bis einschließlich 19.04.2001 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 04.07.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 11.10.2001.

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum
Hergenfeld, 08.10.2001
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Thas. Ortsbürgermeister

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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 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 Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).