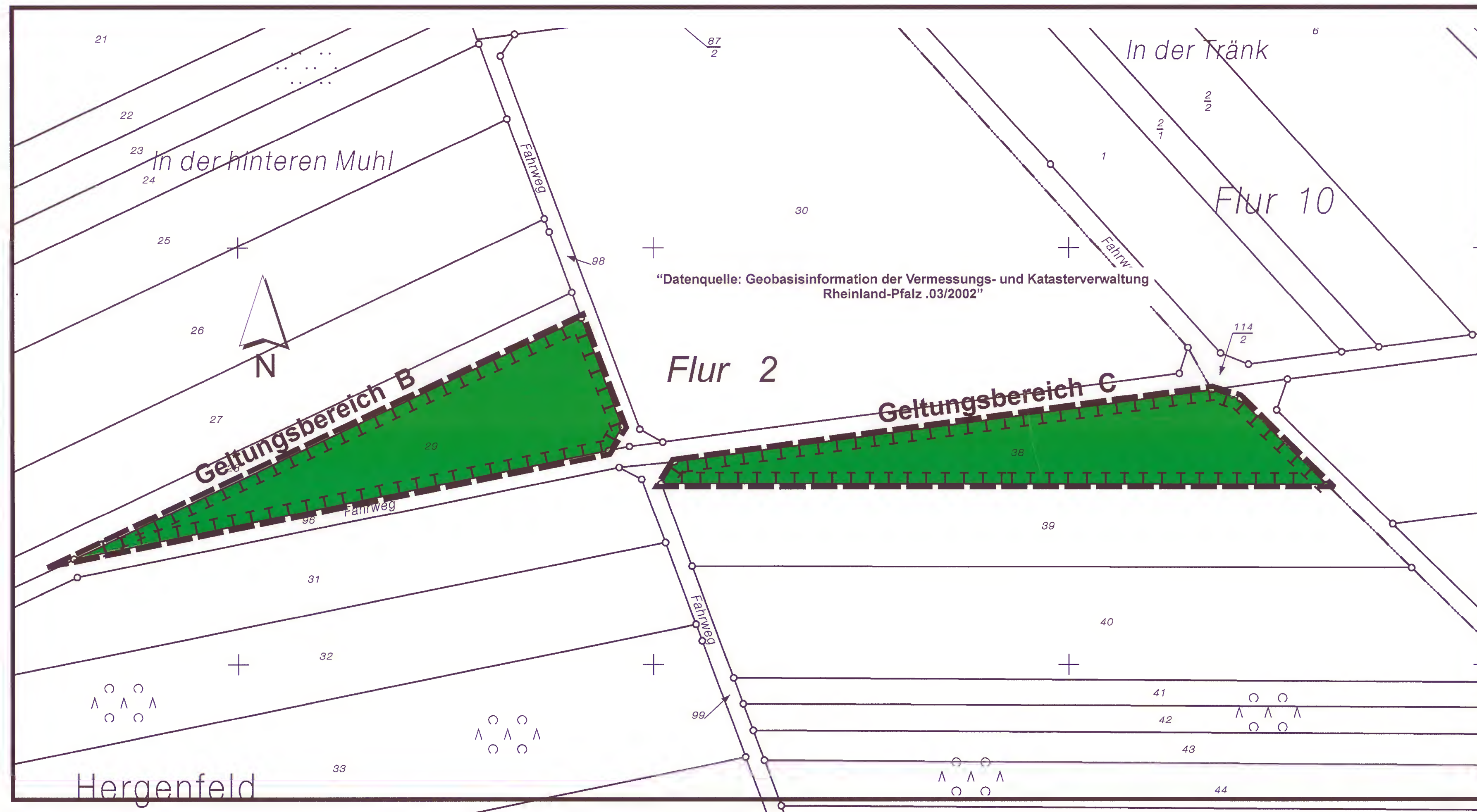
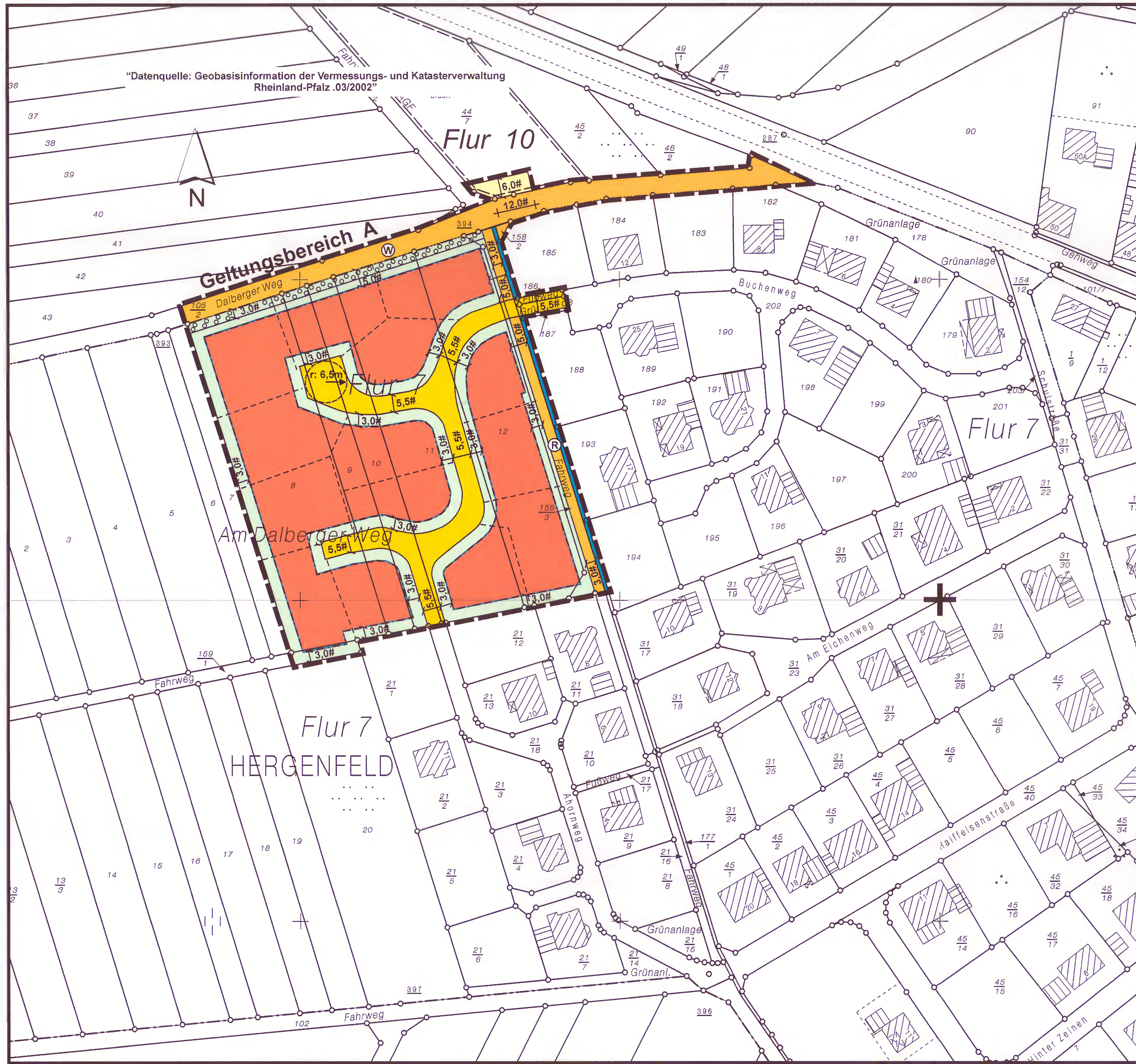


Ortsgemeinde HERGENFELD

Bebauungsplan "Am Dalberger Weg IV"

Flur 2, 7 und 10

M 1:1.000



TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO -

Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

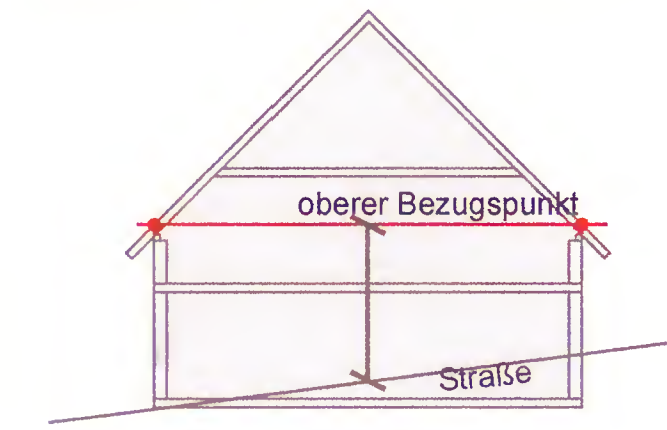
2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 4,50m festgesetzt.

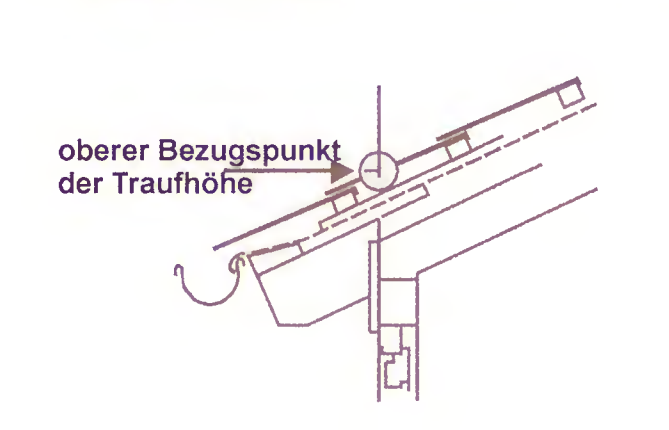
Sie wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich und bei talseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau, gemessen.

Die ermittelte Traufhöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei maßgeblicher Gebäudeseite = Giebelwand

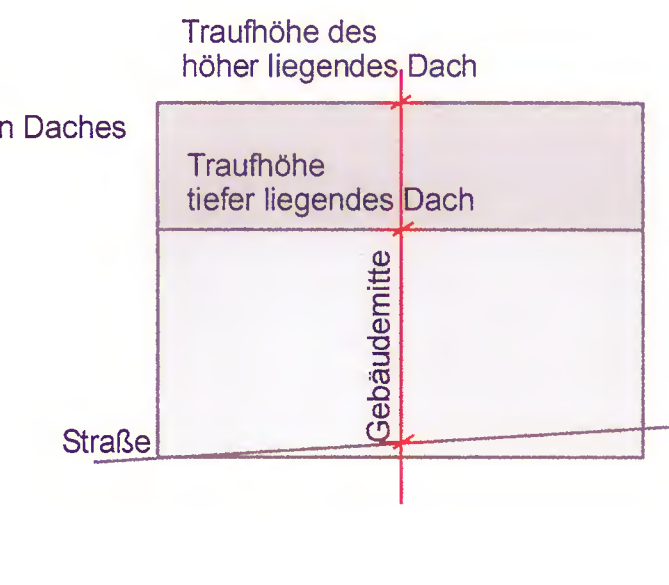
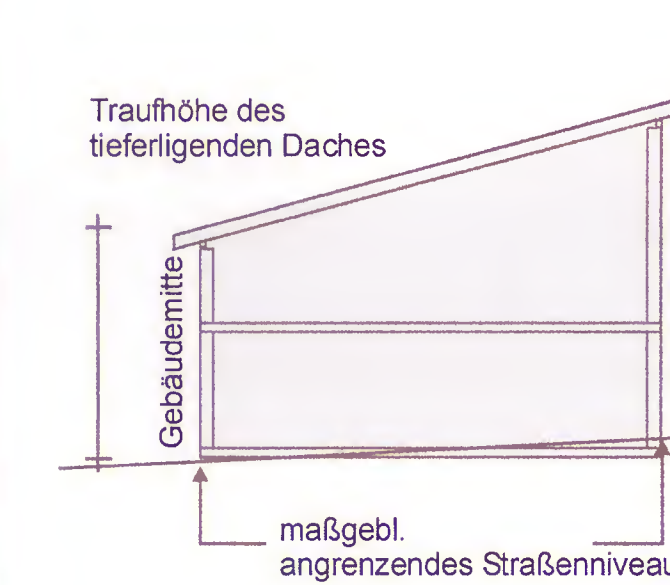


Als oberer Bezugspunkte der Traufhöhe gilt der gedächte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand.



2.3.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches max. 5,00m und des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie sind zu messen in jeweiliger Gebäudemitte gem. nachstehender Abbildung über angrenzendem Straßenniveau.



2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf max. 10,0m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist zu messen in Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich und bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO -

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO -

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straße zugewandten vorderen Baugrenze sowie im 5,0m Bereich parallel zum Graben (Gewässer III. Ordnung) unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

6. Landespflegerische Festsetzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB -

6.1. Auf Baugrundstücken

6.1.1. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

6.1.2. Auf jedem Grundstück ist pro 150m² überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

6.1.3. Entsprechend er zeichnerischen Festsetzungen sind entlang des Dalberger Weges Gehölzpflanzungen anzulegen. Mindestens 50% der Fläche ist zu bepflanzen, wobei pro 1,5m² ein Gehölz zu pflanzen ist. Die Pflanzungen werden auf die Anpflanzverpflichtungen gem. Ziff. 6.1.1. und 6.1.2. angerechnet.

6.1.4. Erschließungsflächen u.ä. sind mit wasserdrughässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

6.2. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25a BauGB - Geltungsbereich B (Flur 2, Flurstück-Nr. 29)

6.2.1. Entlang des südlich angrenzenden Feldweges (Flurstück-Nr. 96) sind auf dem Flurstück drei mindestens 3-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen. In Längsrichtung sind die Gehölzreihen auf einer Gesamtlänge von mindestens 60,00m zu pflanzen. Die Gehölze sind im Reihen- und Zeilenabstand von 1,50m zu pflanzen.

Zusätzlich sind im variabelm Abstand innerhalb des Flurstückes insgesamt 12 Wild-/Obstbäume zu pflanzen. Das Flurstück ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.

Geltungsbereich C (Flur 2, Flurstück-Nr. 38)

6.2.2. Das Flurstück ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,0m insgesamt 15 Wild-/Obstbäume zu pflanzen.

Für die Bepflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

- Baumpflanzungen 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv., Stammumfang (StU) 12-14 cm
- Baumpflanzungen 2. Ordnung: Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm
- Strauchpflanzungen: v., Höhe 80-100 cm
- Wildobst-/Schalenobstpflanzungen: Hochstamm 2xv., o.B., StU 7 cm
- Heister 2xv., o.B. 150-200 cm
- Strauch v., o.B. 100-150 cm

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten etc sind dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Am Dalberger Weg IV“ zu entnehmen.

7. Zuordnungs festsetzung

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), sowie auf diesen Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 76,3% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 23,7% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

8. Versorgungsfläche, Zweckbestimmung „Gastank“ i.V.m. sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 12 u. 25a BauGB -

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist das Gelände mit einer standorttypischen Wiesen- ein- und begrünen und dauerhaft zu pflegen.

9. Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1) Nr. 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.

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 Mindestdachneigung beträgt 20°, bei Gebäuden mit Pultdächern mind. 15°.

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf der Dachüberstand am First max. 1,00m, gemessen in der Horizontalen, betragen.



Es darf nur rotes, braunes, dunkelgraues bzw. schieferfarbendes 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.

2. 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.

Im 5,0m Bereich parallel zum Graben (Gewässer III. Ordnung) sind Aufschüttungen unzulässig.

3. Einfriedungen

Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen sowie nicht bauliche Einfriedungen (Hecken) entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 1,00m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbaweise zu errichten.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im 10m Bereich zur Uferlinie des Grabens (Gewässer III. Ordnung) bedarf nach § 76 Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 17 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

PLANZEICHEN als Festsetzungen

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Revisionsweg“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Gastank“ § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Vermauerung
- nachrichtlich
- Graben (Gewässer III. Ordnung)
- Wirtschaftsweg

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- 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) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 I S. 1818).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1866).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hergenfeld hat in seiner Sitzung am 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Dalberger Weg IV“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Hergenfeld, den 10.03.2008

der Ortsbürgermeister

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Dalberger Weg IV“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.11.2007 bis 13.12.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.11.2007 in der Mitteilungsblatt... örtlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2007 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hergenfeld in seiner Sitzung vom 10.03.2008 geprüft.

Hergenfeld, den 10.03.2008

Der Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hergenfeld hat in seiner Sitzung am 10.03.2008 den Bebauungsplan „Am Dalberger Weg IV“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hergenfeld, den 10.03.2008

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 10.03.2008 übereinstimmt.

Hergenfeld, den 10.03.2008

Der Ortsbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Am Dalberger Weg IV“ ist durch Veröffentlichung in der Mitteilungsblatt... am 06.03.2008 mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hergenfeld während den Dienst-Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Dalberger Weg IV“ in Kraft.

Hergenfeld, den 10.03.2008

Der Ortsbürgermeister