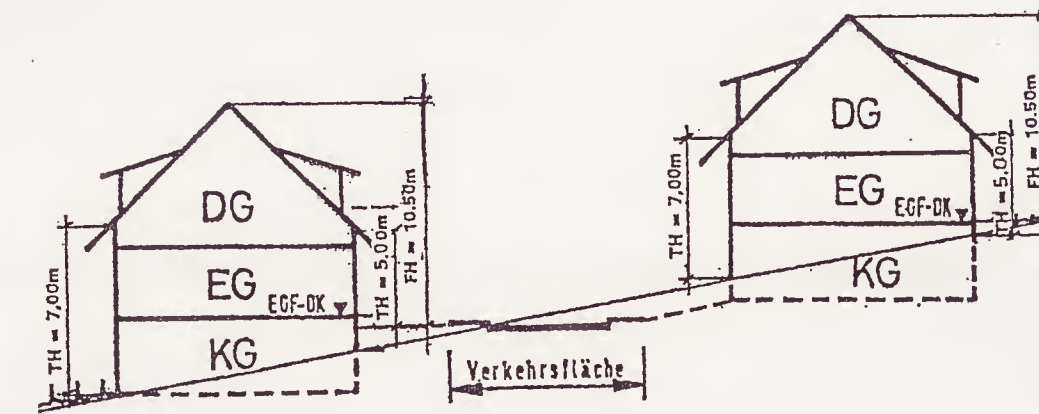




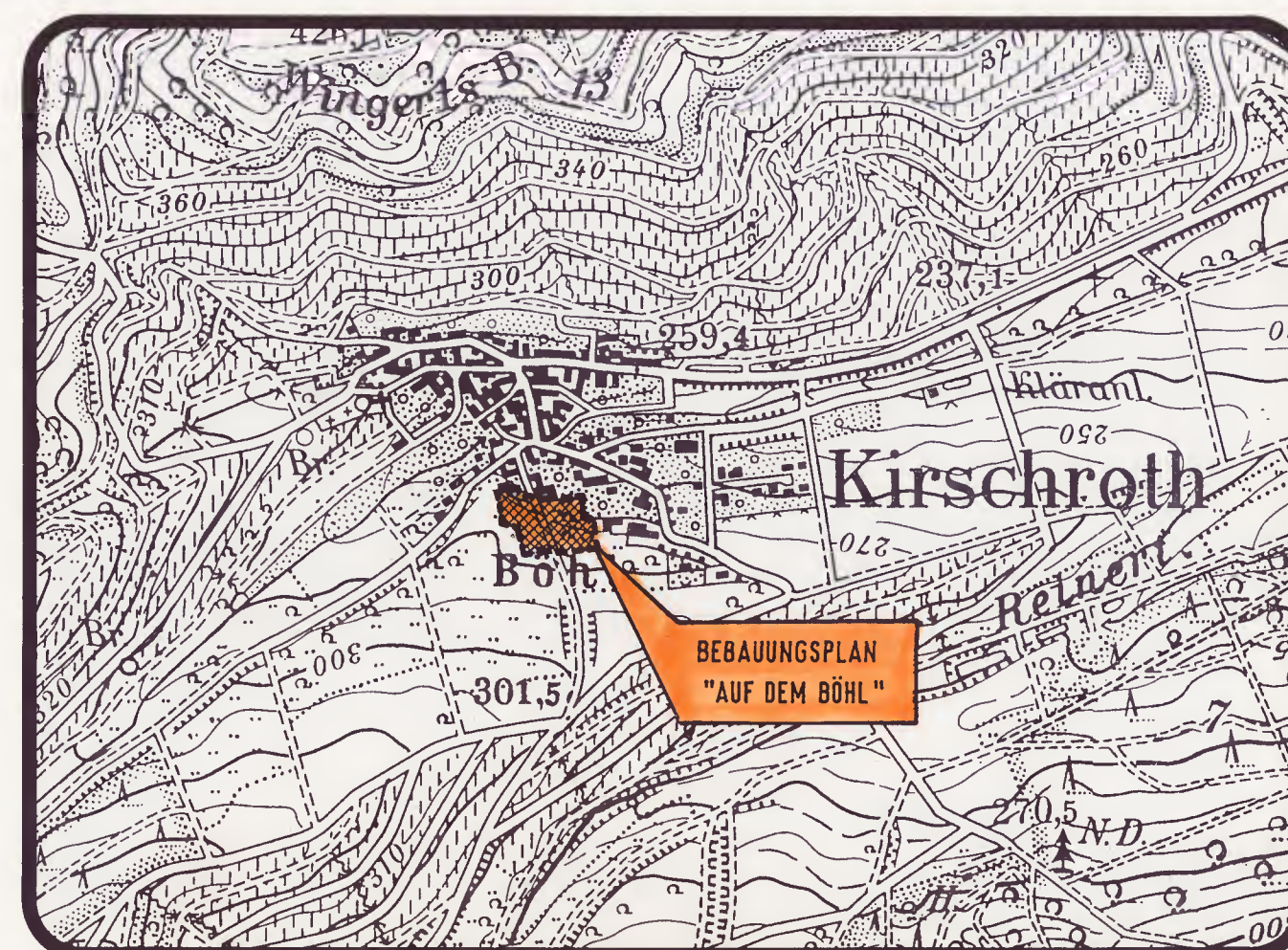
ZEICHENERKLÄRUNG

- MD = DORFGEBIET ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- 3 WO** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
z.B. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0,6** GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMAS)
- TH = 5,0m HÖHE BAULICHER ANLAGEN (TRAUFHÖHE) MAX.
- FH = 10,5 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE) MAX.
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- O** OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- z.B. **1** ORDNUNGSZIFFER
- HAUPTGEBÄUERICHTUNG, HIER FESTGESETZTE HAUPTFIRSTRICHTUNG
- z.B. **A** ORDNUNGSBEREICH FÜR DIE LANDSCHAFTSPFLANZUNG
- FLURGRENZE
- WIRTSCHAFTSWEG
- NICHT EINGEMESSENES GEBÄUDE

SCHEMA FÜR DIE HÖHENENTWICKLUNG DER BAUKÖRPER



ÜBERSICHT



TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)
MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN IM MD (§ 1 (5) BauNVO)
Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffer 8 und 9 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.

1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM MD (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Nutzungen im Sinne von § 5 (3) BauNVO (Vergnügungstätigkeiten) sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)
Ordnungsbereich 1: max. 0,3.
Ordnungsbereich 2: max. 0,1.

Im Ordnungsbereich 1 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO unzulässig.

1.2.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)
Ordnungsbereich 1: max. 0,6
Ordnungsbereich 2: max. 0,2

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)
Maximal II Vollgeschosse.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschöß im Sinn des § 2 (4) LBauD handelt (§ 31 (1) BauGB).

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- talseitige Traufhöhe: maximal 7,00 m,
- bergseitige Traufhöhe: maximal 5,00 m,
- Firsthöhe: maximal 10,50 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- Traufhöhen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhen am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First).

Als Maßbezugspunkte gelten:

- für die talseitige Traufhöhe: das höchste talseitig angrenzende natürliche Gelände.
- für bergseitige Traufhöhe sowie Firsthöhe:
 - a) bei bergseitiger Erschließung die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche,
 - b) bei talseitiger Erschließung das höchste bergseitig angrenzende natürliche Gelände.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Plan (← →).

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis max. 3,00 m zu dulden.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen.

Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sind unzulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG
Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 22° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sollen abweichend von Satz 1 eine Dachneigung von 15° bis 48° aufweisen.

2.1.2 DACHGESTALTUNG
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb des Firstes enden.
Die Farbe der Dachendeckung wird mit Ziegelrot, Rotbraun und Alotrot festgesetzt.
Die Dachendeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schindeln und Platten) anzupassen.
Doppel (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe sind erlaubt.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

3.1.1 ORDNUNGSBEREICH C - ERSATZFLÄCHE: EXTENSIVE STREUOBSTWIESE
Im Ordnungsbereich C ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 150 m² 1 regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. Die gesamte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln. Artenauswahl: Apfel von Gruncels, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gellerts Butterbirne, Braune Leberkirsche, Hauszwetsche; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

3.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNNUNG (EXTENSIVE STREUOBSTWIESE)
Die gesamte Fläche des Ordnungsbereichs ist als Extensivwiese zu entwickeln. Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A eine 10 - 20 m breite Streuobstwiese anzulegen. Die in diesem Bereich befindlichen Obstbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume durch ortstypische Obstbäume zu ersetzen. Je 150 m² ist 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Artenauswahl: Apfel von Gruncels, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gellerts Butterbirne, Braune Leberkirsche, Hauszwetsche; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

3.2.2 ORDNUNGSBEREICH B - RANDLICHE EINGRÜNNUNG
Im Ordnungsbereich B ist ein stufig aufgebautes Gehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Auf der Pflanzfläche ist in der Mitte 1 Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu setzen, dem sich nach außen 15 einheimische Sträucher anschließen. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Schilke; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

<p>1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZVO 90). Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.</p>	<p>2 Aufstellungsbeschuß Der Gemeinderat hat am <u>05.06.1998</u> gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschuß wurde am <u>05.06.1998</u> öffentlich bekannt gemacht. Kirschroth, den <u>05.06.1998</u></p>
<p>3 Verfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am <u>07.04.1998</u> vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am <u>07.04.1998</u>. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am <u>07.04.1998</u> beschlossen. Kirschroth, den <u>07.04.1998</u></p>	<p>4 Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>07.04.1998</u> bis <u>07.05.1998</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Datum der Auslegung wurden am <u>07.04.1998</u> mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Nachmalige erneute Offenlage nach § 3 (2) BauGB vom 09.04 - 23.04.1998, öffentlich bekanntgemacht am 03.04.1998 im Amtsblatt Nr. 14. Kirschroth, den <u>09.05.1998</u></p>
<p>5 Satzungsbeschuß Der Gemeinderat hat am <u>06.06.1998</u> den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Kirschroth, den <u>06.06.1998</u></p>	<p>6 Genehmigung Dieser Bebauungsplan ist im gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden/den Bebauungsplan genehmigt. den</p>
<p>7 Ausfertigung Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Kirschroth, den <u>06.06.1998</u></p>	<p>8 Inkrafttreten Die öffentliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet. den</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landespflegegesetz (LPfG) vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB): Das auf den versiegelten Flächen anfallenden unbelastete Niederschlagswasser sollte auf den Baugrundstücken in Mulden versickert bzw. in Zisternen zurückgehalten werden. Es werden 10 m² je 200 m² versiegelte Fläche als Muldenvolumen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalpflege, Mainz, zu melden (Tel. 06131/8307-51).

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Geländemodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MD 3 WO	II TH (BauG) = 5,00 m TH (Tal) = 7,00 m FH = 10,50 m	MD 3 WO	II TH (BauG) = 5,00 m TH (Tal) = 7,00 m FH = 10,50 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1 0,3	0,6	2 0,1	0,2
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
O/E	gen. Dächer/ 22° bis 48°	O/E	gen. Dächer/ 22° bis 48°

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BÖHL"

ORTSGEMEINDE KIRSCHROTH
VERBANDSGEMEINDE SOBERNHEIM
MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 1.200/65 PROJ.-NR.: 10950 DATUM: 31.03.97

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
54283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
069363
TELEFON 0 26 65 / 90 30-36