

12.0

ANLAGE 1

BEBAUUNGSPLAN

DER ORTSGEMEINDE LANGENLONSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "IM KLOPP"

FLUR 12 U. 28

M. 1:1000

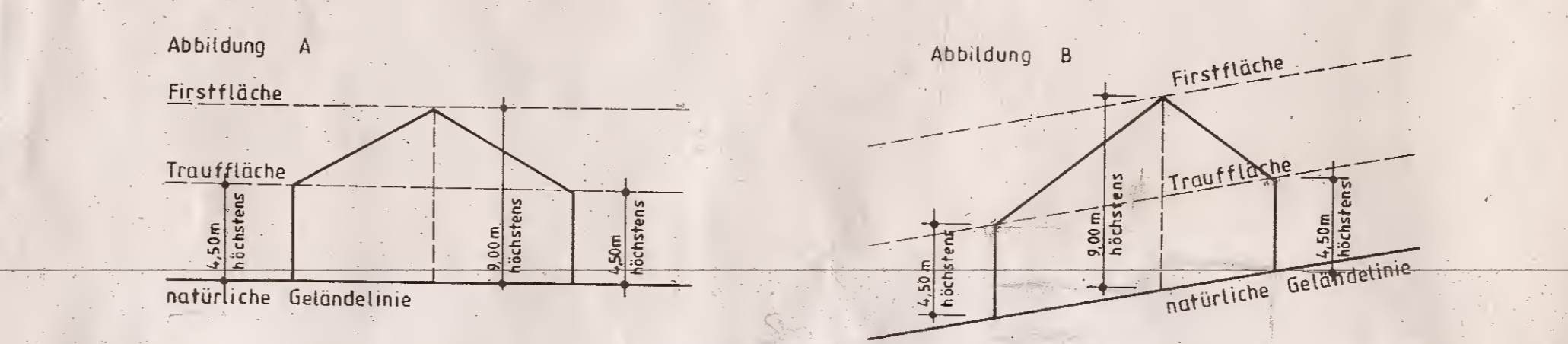
Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 20, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (L-BauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
 § 17 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i.d.F. vom 05.09.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406).
 § 60 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).
 § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Textfestsetzungen
 1. **Art der baulichen Nutzung:**
 Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geän. durch Evert. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).

2. **Maß der baulichen Nutzung:**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) : Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
 Geschöflächenzahl (GFZ) = 0,5
 Nach § 9, Abs. 1, Pkt. 6, BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 3 pro Wohngebäude festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:**
 Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
 4. **Geschöszahl:**
 Die Geschöszahl der baulichen Anlagen ist in der Planurkunde angegeben. Bei den eingeschossigen Gebäuden sind die Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zum Ausmaß des Kellergeschosses gem. § 21, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18, Abs. 5 BauNVO zugelassen, wenn sich aus den natürlichen Geländebedingungen ein tatsächliches Untergeschoß ergibt.

5. **Höhenlage der baulichen Anlagen:**
 Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die höchstzulässige Bauhöhe an den Traufseiten 4,50 m. Bei fallendem Gelände ist das gemittelte Maß der beiden Traufseitenenden maßgebend. Die Bauhöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem Schnittpunkt der natürlichen Geländelinie und der vordersten Gebäudemauersfläche.
 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über der natürlichen Geländelinie (s. Abb. A und B).
 Bei den bergseitig der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens höchstens 0,50 m über dem bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der rückwärtigen Gebäudelinie, liegen.



6. **Einstellplätze und Garagen:**
 Einfriedungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einstellplätze bzw. Garagenzufahrten nicht errichtet werden. Garagen müssen aus Gründen der besseren Feuerschutzsicherheit an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 Einstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen Bereich zwischen Gebäude und Straßenfront zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsdreiecke.
 7. **Nebenanlagen:**
 Auf den farblich dargestellt, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. **Landespflegerische Maßnahme auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, in Verbindung mit § 178 BauGB:**
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sich nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind weitgehend heimische Laubgehölze und "Baumgartengehölze" zu verwenden. Die Bepflanzung der Grundstücke mit Nadelgehölzen wird ausgeschlossen. Jedes Hausgrundstück soll mit mind. 1 hochstämmigen Oberbaum oder einem großkrönigen Laubbau bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Hände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen.

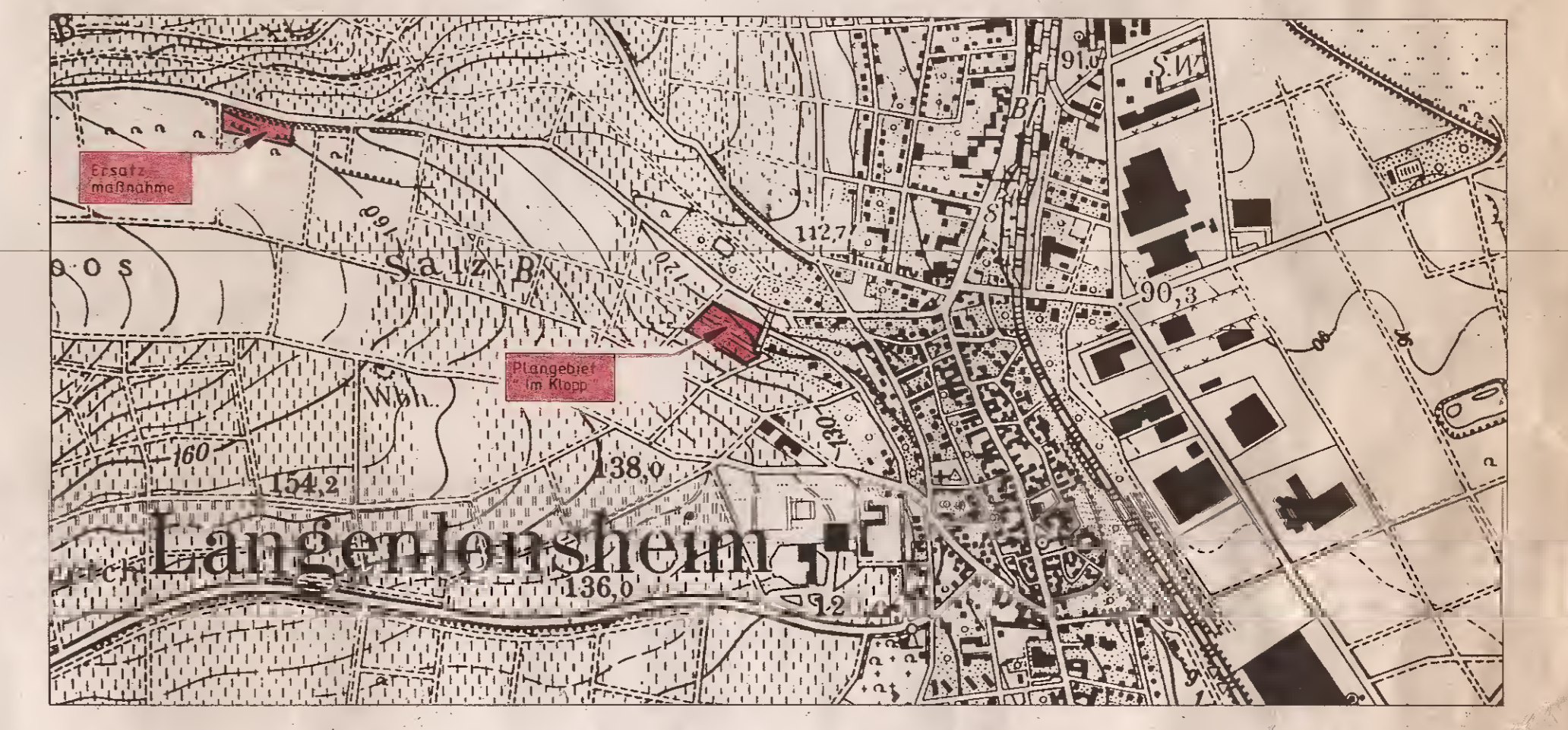
9. **Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB durchzuführen. Es ist an der Fläche eine Eichengeholzgruppe, und am Rand der Fläche sind Straucher gem. Landespflegerischem Planungsbeitrag anzupflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 10. **Dachneigung:**
 Die Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 38° betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 25° betragen.
 Liegt die Firstlinie außerhalb der Mittellinie des Baukörpers, so ist eine Überschneidung, bei eingeschossigen Gebäuden, bis zur Höchstgrenze von 60° gestattet.

11. **Einfriedigungen:**
 Die Höhe der Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf max. 0,40 m betragen. Darum herum max. 0,20 m als massive Mauer aufgeführt werden.
 Die Höhe der Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksseiten darf max. 1,00 m betragen, wenn max. 0,30 m als massive Mauer betragen.
 überholt durch Beb.-Plan (Änderung) vom 22.12.2006

VERFAHRENSVERMERK
 Aufstellungsbeschluss vom 25.11.1994.
 Der Ortsbürgermeister
 gez. Müller
 Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 23.02.1992, in der Zeit vom 30.11.1992 bis einschließlich 30.12.1992, nach § 3 BauGB auszulegen
 Der Ortsbürgermeister
 gez. Müller
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 23.02.1994 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen
 Der Ortsbürgermeister
 gez. Müller

Gehört zum Bescheid vom 22.11.1994, Az. 610-60-13447 gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V.
 gez. Heiberg
 In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 24.2.1995
 Ausfertigungsvermerk
 Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Ort, Datum
 Unterschrift (Ausfertigung)



Planzeichen

—	Schwarze Linien: Kartierung	WA	Allgemeines Wohngebiet
—	Straßenbegrenzungslinie	GRZ	Grundflächenzahl
—	Flurgrenzen	GFZ	Geschöflächenzahl
—	Baugrenzen	I	Zahl der Vollgeschosse
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	O	Offene Bauweise
■	Überbaubare Grundstücksfläche	⚡	Hochspannungsführung
■	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	■	Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen nach § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
■	Öffentliche Verkehrsfläche		
■	Wirtschaftswegefläche		