

**NUTZUNGSSCHABLONE**

ART DER BAUL. NUTZUNG ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

<b>WA</b>	<b>II</b>
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
0,35	0,9
BAUWEISE	DACHFORM
	gen. Dächer 30° bis 48°

TEXTFESTSETZUNGEN

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)**  
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig.

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

**1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 (2) BauNVO)**  
0,35.

**1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (§ 16 (2) BauNVO)**  
0,9.

**1.2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) BauNVO)**  
Maximal II Vollgeschosse.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) LBAuO handelt (§ 31 (1) BauGB).

**1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) BauNVO)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
Traufhöhe: max. 4,50 m.  
Firsthöhe: max. 9,50 m.  
Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).  
Als Maßbezugspunkt gilt:  
- bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche,  
- bei Erschließung von der Talseite her das höchste, bergseitig angrenzende, natürliche Gelände.

**1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Die Errichtung von Carports ist auf den Flächen für den Stauraum zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen; hintereinander-geschaltete ("gefängene") Stellplätze sind dabei zulässig.

**1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**  
Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind zu dulden.

**1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

**1.7.1 BEPFLANZUNG DER FRIEDHOFSLÄCHEN - ORDNUNGSBEREICH B**  
Im Ordnungsbereich B sind je 200 m<sup>2</sup> je 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung sowie 25 Sträucher zu pflanzen.

**1.7.2 RANDLICHE EINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH A**  
Im Ordnungsbereich A sind standortgerechte Gehölzstreifen in stufenförmigem Aufbau zu entwickeln. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> zwei Bäume 2. Ordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher der Pflanzliste A zu pflanzen.

**1.7.3 GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG**  
Mindestens 25 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der untenstehenden Artensliste A zu bepflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen (Ordnungsbereich A) werden darauf angerechnet.

**1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)**

**1.8.1 ORDNUNGSBEREICH C - PFLANZUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN AUF EINER EXTENSIVWIESE**  
Im Ordnungsbereich C sind einzelne Gehölzgruppen zu pflanzen. Je 250 m<sup>2</sup> ist eine Gehölzgruppe (vorwiegend entlang der Wege, ohne jedoch die Befahrbarkeit einzuschränken) aus 2 Bäumen II. Größenordnung und 10 Sträuchern zu setzen. Die Gehölzgruppen sind mit einem 2 m breitem Saum zu umgeben, die übrige Fläche ist die Extensivwiese anzulegen.  
Artenauswahl: siehe Pflanzliste A

**1.8.2 ORDNUNGSBEREICH D - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE**  
Im Ordnungsbereich D ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 15 m<sup>2</sup> mindestens ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnittführung zu erziehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch regionaltypische Obstbäume zu ersetzen.  
Die gesamte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.  
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):  
Balkenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Güte Graue, Große Schwarze Knorpeleiche, Hauszweitsche "Zum Felde".

**1.9 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)**  
\* Den Eingriffen, verursacht durch die privaten Baugrundstücke, werden die Friedhofsbegrenzung in einer Größenordnung von 0,17 ha sowie die Maßnahmen auf den Kompensationsflächen außerhalb des Baugebiets (Flur 3, Flurstücke Nr. 99/2, 100/2 und 236/2 und in der Flur 2, Flurstück Nr. 86 der Gemarkung Laubenheim) zugeordnet.  
\* Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen wird die Friedhofsbegrenzung in einer Größenordnung von 0,22 ha zugeordnet.

TEXTFESTSETZUNGEN

**PFLANZLISTEN:**

**A Pflanzliste heimischer Gehölzarten**

**Bäume I. Größenordnung:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rothbuche	Fagus sylvatica
Eiche	Fraxinus excelsior
Tracheneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

**Bäume II. Größenordnung:**

Feldahorn	Acer compestre
Betula pendula	Betula pendula
Carpinus betulus	Carpinus betulus
Prunus avium	Prunus avium
Sorbus aucuparia	Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis	Sorbus torminalis
Sorbus domestica	Sorbus domestica
Sorbus aria	Sorbus aria
Pyrus syriaca	Pyrus syriaca
Prunus mahaleb	Prunus mahaleb

**Sträucher:**

Roter Horstzettel	Cornus sanguinea
Horn	Corylus avellana
Zweifelfleher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenblüte	Eucryphia europaea
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hunderose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Traubenholunder	Sax. coryra
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneebal	Sambucus nigra
	Viburnum lantana

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBAuO)**  
Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.  
Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.  
Die maximale Frontlänge der Einzelhäuser, gemessen parallel zur Straße, darf 18 m nicht überschreiten. Die maximale Frontlänge von Doppelhäusern darf 10 m nicht überschreiten.

**2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**  
Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Geragen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

**2.1.2 DACHGESTALTUNG**  
Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.  
Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Vollgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m sind erlaubt.

HINWEISE

**DENKMALSCHUTZ:**  
Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, 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. Archäologische Denkmalpflege, Mainz, zu melden (Tel. 0631/28690-0).

**SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES (§ 1 (5) Ziffer 7 BauGB):**  
Es wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser zentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) weiterzuverwenden. Als Belastung wird für die Zisternen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche empfohlen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindenwerken zu untersuchen.

**WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE:**  
Gebäudezufuhre, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

**PRODUKTENFERNLEITUNG:**  
Im Bereich des Friedhofs verläuft eine Mineralölprodukt-Pipeline. Innerhalb des 10 m breiten Schutzzstreifens ist das Anlegen von Gräbern nicht gestattet. Im Bereich des 10 m breiten Schutzzstreifens ist die Pflanzung von Bäumen sowie tiefwurzelnden Sträuchern zu unterlassen.

**BAUGRUND:**  
Im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse (Untersuchung von Hangrutschgefahr) wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben; bezüglich der Langzeitstabilität des Neubaugebiets sind derzeit keine Gefährdungen zu sehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 01. Mai 1987 (GVBl. I S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

**1 Katastervermerk**  
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Hochmaß des Liegenschaftskatasters überein. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 (PlanZVO 90).

Dienststempel: ..... Unterschrift: .....

**2 Änderungsbescheid**  
Der Gemeinderat hat am 16. März 2001 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen.  
Laubenheim, den 16. März 2001  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

**3 Verfahren**  
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 .....  
Laubenheim, den .....  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

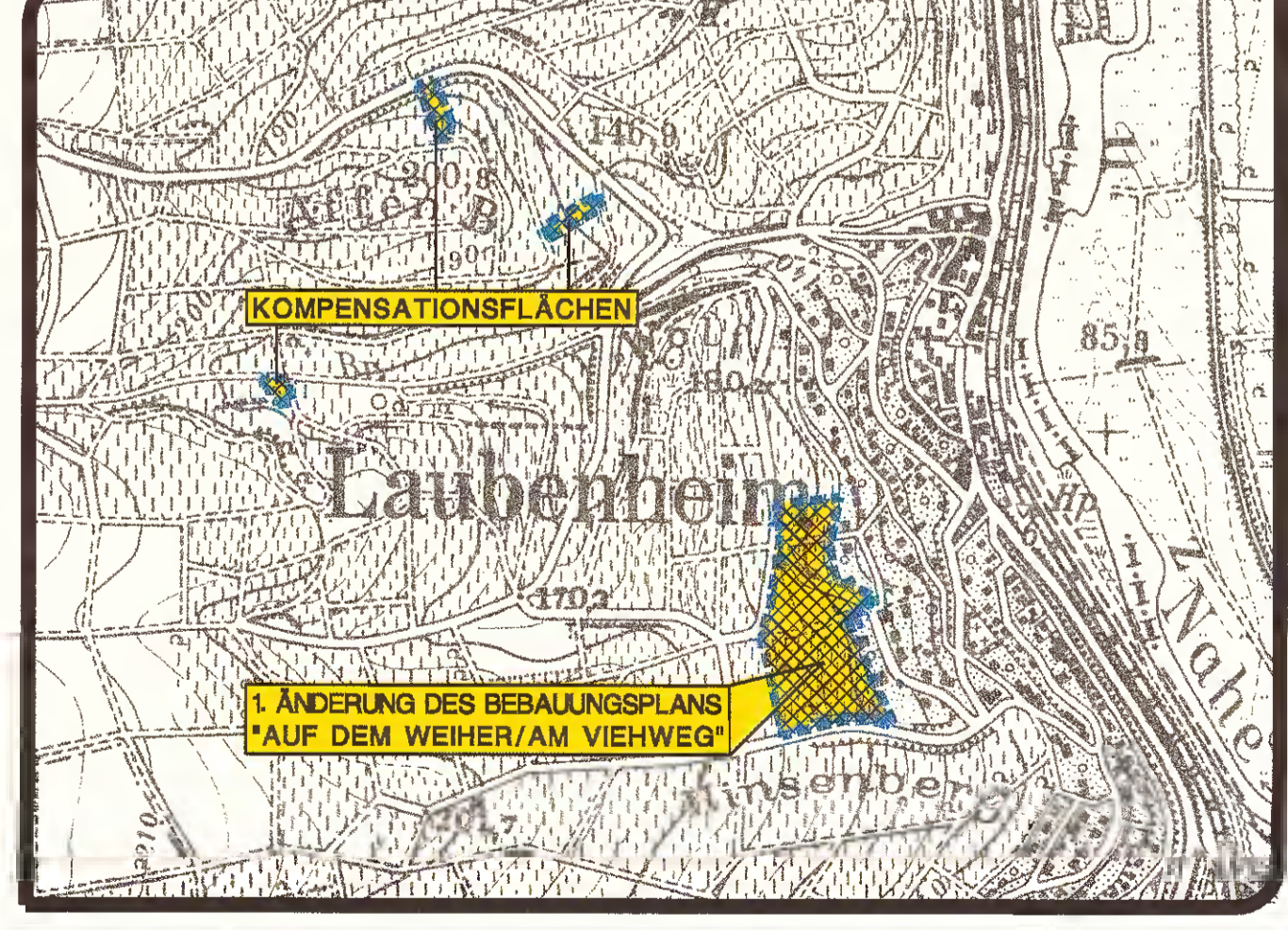
**4 Öffentliche Auelegung**  
Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 16. März 2001 in der Zeit vom 09.03.2001 bis 20.03.2001 bis einschließlich 20.03.2001 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.  
Laubenheim, den 16. März 2001  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

**5 Satzungsbescheid**  
Der Gemeinderat hat am 16. März 2001 den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Laubenheim, den 16. März 2001  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

**6 Ausfertigung**  
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planänderungsverfahrens war, daß die rechtlichen und technischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übernommen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
Laubenheim, den 16. März 2001  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

**7 Inkrafttreten**  
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16. März 2001  
Laubenheim, den 16. März 2001  
- Siegel -  
Dienststempel: ..... Ortbürgermeister: .....

ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,9
- Geschossflächenzahl GFZ max.
- 0,35
- Grundflächenzahl GRZ max.
- II
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)
- TH = 4,50 m
- Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) max.
- FH = 9,50 m
- Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.
- ED
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche
- Fussweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Wasserleitung
- Abwasserleitung
- Regenüberlauf

ZEICHENERKLÄRUNG

- öffentliche Grünflächen
- Dorffreiraum
- Friedhof
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B.: A
- Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen mit einem Anpflanzungsverbot von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern
- Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie z.B. 120 m üNN.
- Wirtschaftsweg
- Altlastenverdachtsflächen - Gutachterlich untersucht
- Flurgrenze

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AUF DEM WEIHER/AM VIEHWEG"**

ORTSGEMEINDE LAUBENHEIM  
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM

MASSSTAB:1:1000    FORMAT:1.00x0.90=0.90m<sup>2</sup>    PROJ.NR.:11 208    DATUM:04.09.2000

BEARBEITUNG:

**KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU VERKEHRSWESEN LANDSCHAFTSPLANUNG

9868 HÖRTERSBAUSEN AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9858-0  
TELEFAX 02605/9858-98  
Info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de