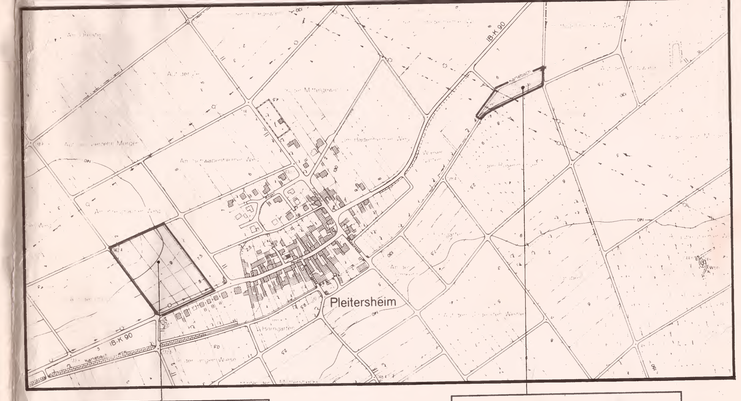
BEBAUUNGSPLAN
DER ORTSGEMEINDE PLEITERSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET:
„AM STEINERNEN KREUZ"

FLUR 1 — M. 1: 1000



PLANUNGSGEBIET „AM STEINERNEN KREUZ"

AUSGLEICHSFLÄCHE „UNTER DER ZWERCHBACH"

GRUNDLAGEN

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 der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetzes (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 (LPflG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 06. 1994 (GVBl. I 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).

TEXTFESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (14) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB §§ 16, 17 BauNVO		Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).	I	0,3	Einzelhäuser

2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) UND 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Straßenbegrenzungslinien. Im Bereich der Straßeneinmündungsradien sind Nebenanlagen unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die frostfrei unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 UND 23 (5) BauNVO

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 47 LBauO anzulegen. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Oberkante Dachhaut) wird bergseits und talseits mit max. 4,15 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der hochstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 38° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dachern nicht überschritten werden.
Abgrabungen und Aufschuttungen sind bis max. 0,50 m zulässig.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Straßeneinmündungsradien sowie der im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder sind ständige Sichthindernisse entsprechend den Empfehlungen für die "Anlage von Erschließungsstraßen- EAE 85" unzulässig.

6. HÖCHSTMASSE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Das Hochstmaß fur die Größe von Wohnbaugrundstücken wird auf 800 qm festgesetzt.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die privaten Grünflachen nach § 9 (1) 15 BauGB sind entsprechend der Ziff. 8.4.1. anzulegen.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 UND 25 BauGB)

8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) sowie der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und zu lagern sowie einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Das nicht behandlungsbedürftige und nicht nutzbare Niederschlagswasser der Grundstücke und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und im Trennsystem, dem im Plan dargestellten Rückhaltebecken zuzuleiten.
Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser des Planungsgebietes wird in einer unterirdischen Zisterne im Südwesten des Gebietes gesammelt. Der Überlauf wird dem benachbarten Versickerungsbecken zugeschlagen. Der etwaige Überlauf des Beckens wird dem Karlebach zugeführt. Das Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind flach auszuziehen und unregelmäßig zu modellieren, die maximale Einstautiefe darf 30 cm nicht überschreiten. Das Becken ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen einzusäen, welche nicht mehr als zweimal jährlich zu mähen sind. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen.

8.2. Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB

8.2.1. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mind. 4 ein heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planurkunde dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden

8.2.2. Maßnahmen auf privaten Flächen:
Fassadenbegrünung: pro Gebäude ist mindestens ein kletterndes oder rankendes Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheibe muß eine Größe von mindestens 0,5 qm besitzen.
Bepflanzung von Privatgärten: in den rückwärtigen Privatgärten jedes Grundstücks ist mindestens ein Obsthochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Der Obstbaum muß einen Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1m Höhe, besitzen. Die Bäume sind aus Anlage 1 auszuwählen.
Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straße bzw. Wegfläche ist pro Grundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe besitzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von wenigstens 4 qm haben.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig. Böschungen, die bei einer Geländeterrassierung entstehen, sind grundsätzlich zu begrünen. (Siehe auch Ziff. 8.4.1.)

8.3. Festsetzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB

8.3.1. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:
Die Mehlbeeren (Sorbus aria) entlang der Hauptstraße sind zu erhalten. Bäume, die sich im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet befinden sind an den Rand der Versickerungsmulde zu verpflanzen.

8.4. Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB

8.4.1. Maßnahmen auf privaten Grünflächen:
Bei Grundstücken, die an der Nord- und/oder Westgrenze des Planungsgebiets liegen, ist auf einer 3 m breiten privaten Grünfläche eine Windschutzhecke anzulegen. (Diese ergänzt sich mit der dort anschließend festgesetzten öffentlichen Windschutzpflanzung zu einer Gesamtanpflanzung mit einer Breite von insgesamt 10 m). Zur Verbesserung des Windschutzes ist der Pflanzstreifen auf einem Erdwall anzulegen, dessen Höhe jedoch 1,5 m über Urniveau nicht überschreiten darf. Der Scheitelpunkt des Walls befindet sich bei einer Breite von etwa 5 m im öffentlichen Bereich der Grünfläche und ergänzt sich mit der privaten Grünfläche am Grundstücksrand zu einem Gesamtwall. Der Wall darf kein gleichmäßiges Profil besitzen, sondern er muß Einbuchtungen und Höhenunterschiede aufweisen. Für die Herstellung des Walls darf nur Mutterboden verwandt werden, der z. B. bei öffentlichen Baumaßnahmen im Gebiet anfallt. Pro 100 qm Pflanzstreifen sind mindestens 25 Gehölze zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und müssen aus Anlage 2 gewählt werden.
Desweiteren sind bei Grundstücken, die nicht an der West- oder Nordgrenze des Planungsgebietes liegen, jeweils 25 heimische Gehölzen auf einer Fläche von 50 qm als freiwachsende Gebüschgruppe oder Hecke anzupflanzen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und sind aus Anlage 2 zu wählen.

8.4.2. Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB):
Anpflanzung einer Windschutzhecke: Entlang des Nord- und Westrandes des Planungsgebietes ist auf einem 7 m breiten Pflanzstreifen eine Windschutzhecke anzupflanzen. (Die öffentliche Heckenanpflanzung ergänzt sich mit den privaten Gehölzanpflanzungen zu einer insgesamt 10 m breiten Gesamtanpflanzung). Zur Verbesserung des Windschutzes ist der Pflanzstreifen auf einem Erdwall anzulegen, dessen Höhe jedoch 1,5 m über Urniveau nicht überschreiten darf. Der Scheitelpunkt des Walls befindet sich bei einer Breite von etwa 5 m und ergänzt sich mit der privaten Grünfläche am Grundstücksrand zu einem Gesamtwall. Der Wall darf kein gleichmäßiges Profil besitzen, sondern er muß Einbuchtungen und Höhenunterschiede aufweisen. Für die Herstellung des Walls darf nur Mutterboden verwandt werden, der z. B. bei öffentlichen Baumaßnahmen im Gebiet anfallt. Pro 100 qm Pflanzstreifen sind mindestens 50 Gehölze zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und müssen aus Anlage 2 gewählt werden. Zur offen Landschaft hin ist ein 0,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Die Hecke ist in ihrem Querschnitt nach den Größen der Gehölze zu staffeln. Dies heißt, daß am Außenrand, zur offenen Landschaft hin, Kleinsträucher zu setzen sind und nach innen Großsträucher und anschließend Bäume erster und zweiter Ordnung folgen.

8.4.3. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, Flur 1, Parzelle Nr. 162
Die Parzelle 162 in der Flur „Unter der Zwerchbach" wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Entlang des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges ist auf einem 5 m breiten und 100 m langen Pflanzstreifen eine dreireihige Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Pro 100 qm Pflanzstreifen sind mindestens 50 Gehölze zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und müssen aus Anlage 2 gewählt werden. Nördlich und südlich ist im Anschluß an die Gehölzpflanzung ein 0,5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Die Hecke ist in ihrem Querschnitt nach den Größen der Gehölze zu staffeln. Dies heißt, daß am Außenrand kleinere Sträucher und in der Mitte Großsträucher sowie Bäume erster und zweiter Ordnung zu setzen sind.
Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan ist in der örtlichen Ufersenke eine flache, langgestreckte Mulde auszuformen in einer Fläche von ca. 150 qm und in einer Tiefe, in der sich eine Feuchtwiese entwickeln kann. Die Feuchtwiese und die Wiese mittlerer Standorte der gesamten restlichen Fläche sind maximal zweimal jährlich zu mähen, die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind nicht gestattet.
Entlang der südlichen Uferlinie des Baches sind westlich und östlich der Hochspannungsleitung insgesamt 3 Steckhölzer aus örtlich vorkommender Populus nigra (Schwarzpappel) zu setzen und zu erhalten. Ansonsten ist das südlich Bachufer auf einer Breite von 5 m der freien Sukzession zu überlassen.

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB UND § 88 LBauO

9.1. Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 38° betragen. Es ist nur rotes, braunes und schwarz anthrazitfarbenes Ziegel- und Betondacheindeckungsmaterial zu verwenden. Grasdächer sind zulässig.

9.2. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie als max. 0,80 m hohe Zäune oder Mauern als Sichtmauerwerk oder verputztes Mauerwerk zulässig
Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflachen sind Einfriedungen als max. 1,50 hohe Zäune zulässig.

9.3. Fassaden

Blockwände aus runden Stämmen oder kantigen Holzern sind unzulässig

9.4. Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen privater Baugrundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Gartenflächen anzulegen. Fur Flächen, die befestigt werden sind wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster oder ähnliches zu verwenden. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig. (Siehe auch Ziff. 8.2.2.)

HINWEISE

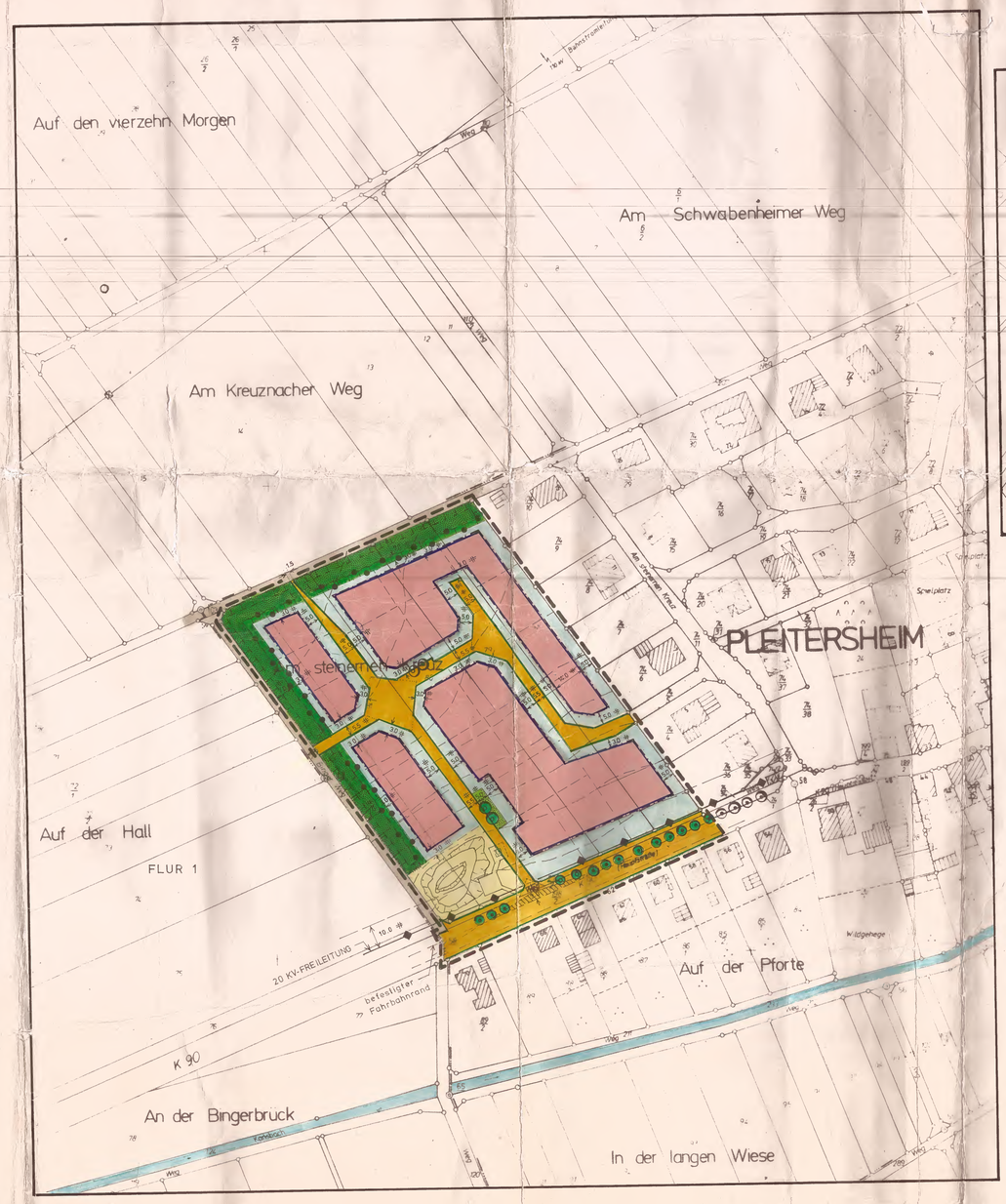
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).

Das Nachbarrecht, Rheinland- Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und Hecken beachtet werden.

Es wird empfohlen, das geotechnische Gutachten zur „Erschließung durch Straßen- und Kanalbau, Versickerung von Niederschlagswasser und allgemeine Bebaubarkeit", aufgestellt durch das Büro Geotechnik, zu beachten. Es wird insbesondere auf die Empfehlung hingewiesen, individuelle Baugrundgutachten auszuarbeiten. Die hierfür notwendigen Voruntersuchungen sind von den jeweiligen Bauherrn vorzunehmen.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG NACH § 9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und die öffentlichen Grunflachen gem. § 9 (1) 15 BauGB, sowie die darauf auszuführenden (Ersatz)-Maßnahmen sind den Baugrundstücken und. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 22.02.1996
DER ORTSBÜRGERMEISTER
(SIEGEL) GEZ. W. Lahm

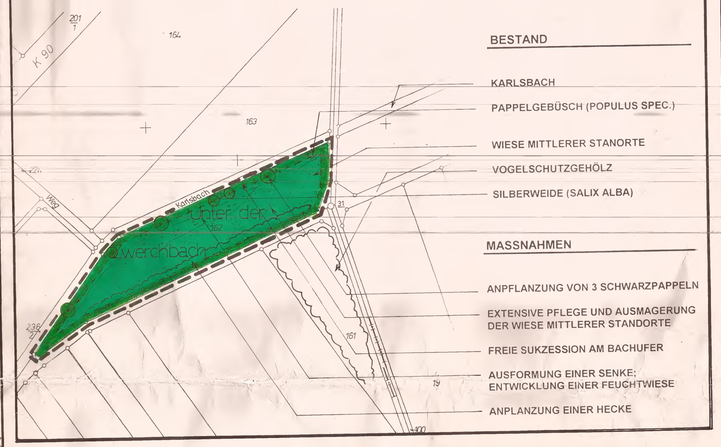
DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 12.07.1999
IN DER ZEIT VOM 31.01.2000 BIS EINSCHL. 01.03.2000
NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER
(SIEGEL) GEZ. W. Lahm

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10
DES BAUGESETZBUCHES AM 20.04.2000
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER
(SIEGEL) GEZ. W. Lahm

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BauGB
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHGEFÜHRT
ORT, DATUM Pleitersheim, 12.04.2000
UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)
W. Lahm
(Ortsbürgermeister)

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 27.04.2000

AUSGLEICHSFLÄCHE „UNTER DER ZWERCHBACH" M. 1: 1000



ARTENLISTE

Anlage 1		Anlage 2	
Sortenliste Obsthochstämme		Prunus spinosa	Schlehe
Äpfel:	*Pflaumen/Zwetschen:*	Prunus avium	Vogelkirsche
Aargauer Jubiläumsapfel	Begiska Sinai	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ackerleapfel	Franz Joseph I	Corylus avellana	Haselnuß
Anatowka	Große Eierzwetsche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Anatowka, anderthalbpfündig	Kandeler Zuckerzwetsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Berner Rosenapfel	Lucas Frühzwetsche	Ribes uva crispa	Stachelbeere
Blumberger Langstiel	Schöne aus Löwen	Populus tremula	Zitterpappel
Crab-apple	Wilhelmine Spath	Acer campestre	Feldahorn
Gartenmeister Simon		Sorbus aucuparia	Eberesche
Heiss Später	*Birnen:*	Malus sylvestris	Holzapfel
Herrenhut		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Herzogin Olga	Augustbirne	Rubus idaeus	Himbeere
Lausitzer Nelkenapfel	Batholomäusbirne	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Leipferdinger Langstiel	Feilbacher Mostbirne	Ribes nigra	Schwarze Johannisbeere
Pfaffenhofer Schmelzling	Grüne Jagdbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Pomme d´Or		Quercus petraea	Traubeneiche
Purpurroter Cousinot	*Sauerkirschen:*	Carpinus betulus	Hainbuche
Roter Bellefleur		Acer platanoides	Spitzahorn
Roter Zieglerapfel	Große Schwarze Knorpel	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ruhm von Kirchwärder	Schauenburger	Sorbus aria	Mehlbeere
Samling II	Schattenmorellen	Castanea sativa	Eßkastanie
Vistaler Weißapfel		Juglans regia	Walnuß
		Ligustrum vulgare	Rainweide
		Pyrus communis	Wildbirne
		Rosa canina	Hundsrose
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, FELDWEG
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- WASSERFLÄCHE, KARLSBACH

CORNELIA KREITZER, DIPL. ING. (FH) - BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG

Adresse	Ringstraße 22 55576 Pleitersheim
Telefon	06701/ 8565
Telefax	06701/ 8650
Fu D1	0171/ 6514898

Projekt	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PLEITERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET „AM STEINERNEN KREUZ"
Maßstab	1: 1000, 1: 5000
Auftraggeber	ORTSGEMEINDE PLEITERSHEIM