

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE PLEITERSHEIM für das Teilgebiet " AM STEINERNEN KREUZ " Flur 1, Maßstab 1 : 1000



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 3 wird wie folgt geändert und neu gefasst:

3. Stellplätze, Carports und Garagen - § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23(5) BauNVO

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 7 entfällt.

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 8.2.1. wird wie folgt geändert u. neu gefasst:

8.2.1. Maßnahmen auf privaten Flächen :

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200,00 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumarten. Das Anpflanzen von Nadelbäumen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 3,00 m ist unzulässig. Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur mit einem Anteil von 50 % heimischer Laubholzarten zulässig. Fensterlose Außenwände an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 50,00 m² mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für eine Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum-Begrünungen. Boscungen, die bei der Geländeterrassierung entstehen, sind grundsätzlich zu begrünen. Die im Bereich der privaten Baugrundstücke zu verwendenden heimischen Gehölzarten sind der Artenliste (Anlage 1 und 2) des Bebauungsplanes zu entnehmen. In der Artenliste sind Bäume und Sträucher zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugebiet und innerhalb der Ersatzflächen eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschiedenen Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und bodenordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 8.4.1 entfällt.

Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 8.4.2 wird wie folgt geändert u. neu gefasst:

8.4.2. Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB :

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zur Herstellung einer Schutzpflanzung gegen Wind- und Staubeinwirkung und zur gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft mit heimischen Laubgehölzen 1. - 3. Ordnung zu bepflanzen und als freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu entwickeln. Die Anpflanzung der Gehölze innerhalb des Pflanzstreifens hat dreireihig zu erfolgen, wobei die Gehölze 1. und 2. Ordnung vorwiegend in der mittleren Reihe und die Gehölze 3. Ordnung vorwiegend in den äußeren Reihen anzuordnen sind. Der Pflanzabstand der Gehölze in der Reihe und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Die anzupflanzenden Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein und hinsichtlich ihrer Artenwahl der Artenliste des Bebauungsplanes, Anlage 2 entsprechen. Die zwischen den beiden äußeren Reihen der Schutzpflanzung und den Grundstücksgrenzen verbleibenden Grundstücksflächen sind als natürlicher Krautsaum zu begrünen und extensiv zu pflegen. Zulässig im Rahmen der Aufwuchspflege ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein bis zu 1,25 m hoher Wildschutzzaun entlang der Grundstücksgrenzen. Zur Verbesserung der Windschutzwirkung ist die Schutzpflanzung auf einem Erdwall anzulegen, dessen Höhe jedoch 1,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten darf. Der Scheitelpunkt des Walles befindet sich in der Mitte des Pflanzstreifens. Der Wall darf kein gleichmäßiges Profil besitzen, sondern er muss Einbuchtungen und Höhenunterschiede aufweisen. Für die Herstellung des Walles darf nur Mutterboden verwandt werden, der z.B. bei öffentlichen Maßnahmen im Baugebiet anfällt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestalterische Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1. wird wie folgt geändert und neu gefasst:

9.1. Dachneigung und Dacheindeckung

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung darf zwischen 20° - 38° betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer. Eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) ist nur für Nebenanlagen und Garagen bei einer extensiven Begrünung der Dachfläche zulässig. Es ist nur rotes, braunes und schwarz/anthrazitfarbenes Ziegel- und Betondeckungsmaterial zu verwenden. Dachbegrünungen sind außerdem zulässig.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.2. wird wie folgt geändert und neu gefasst:

9.2. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als maximal 0,80 m hohe Zäune, Mauern als Sichtmauerwerk oder verputztes Mauerwerk, begrünte Trockenmauern und Mauern aus Beton- bzw. Holzpalisaden zulässig. Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind Einfriedungen als maximal 1,50 m hohe Zäune zulässig.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.4. wird wie folgt geändert und neu gefasst:

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. Die befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und den mit den Wohngebäuden verbundenen Sitzterrassen aus wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien herzustellen. Als Oberflächenbelag sind geeignet: sandgeschlämmte Wegegedecke (Tenmenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterterrassen, Holzschwellen, Rundholzpfaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten,

Rasenfugenpflaster, Dränfugenpflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster aus haufwerksporigem Beton, Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Punkt 9.5 wie folgt ergänzt:

9.5 Stützmauern





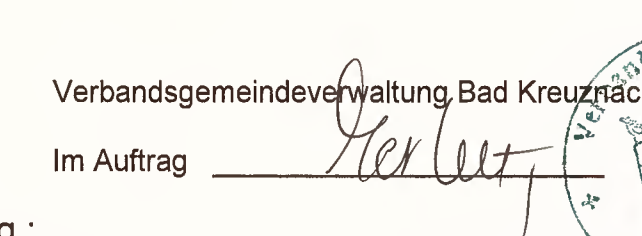
Auf privaten Baugrundstücken sind Stützmauern entlang der Strassenbegrenzungslinien unzulässig. Stützmauern entlang der rücksseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

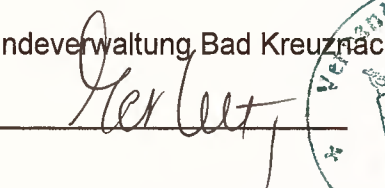
Die sonstigen Festsetzungen des am 27.04.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes und des am 31.10.2002 in Kraft getretenen geänderten Bebauungsplanes (1.Änderung) gelten unverändert weiter.

HINWEISE :








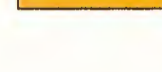

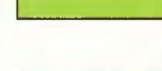

Verfahrensvermerke

- Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 05.08.2008 beschlossen. Pleitersheim, den 27.05.2010
 Der Ortsbürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 08.02.2010 in der Zeit vom 01.03.2010 bis einschließlich 01.04.2010 nach § 3 BauGB ausgelegen. Pleitersheim, den 27.05.2010
 Der Ortsbürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB am 25.05.2010 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen. Pleitersheim, den 27.05.2010
 Der Ortsbürgermeister
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 24.06.2010
- Ausfertigung : Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text, sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Pleitersheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensbeschriften wurden eingehalten. Pleitersheim, den 27.05.2010
 Der Ortsbürgermeister
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach Nr. 25 vom 24.06.2010. Bad Kreuznach, den 24.06.2010
 Der Ortsbürgermeister

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag 

B Ausarbeitung und Planung :
INGENIEURBÜRO f. STÄDTEBAU u. - LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. - ING. HERMANN BICKMANN (MdAK - Rhi.Pf. Nr. 2274)
Zum Hasselberg 3 55585 Norheim / Nahe
Tel.: 0671/33043 558585 Norheim / Nahe
Web: www.ingenieurbuero-bickmann.de
Mail: info@ingenieurbuero-bickmann.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 15.13
-  **Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO, Anlage zur PlanzV
-  **Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, Anlage zur PlanzV Nr. 3.5
-  **nicht überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
-  **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 6.1
-  **Hauptversorgungsleitung – 20 KV-Freileitung (oberirdisch)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 8
-  **Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 9
-  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 13.1
-  **Anpflanzung von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB, Anlage zur PlanzV Nr. 13.2

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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

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 22.12.2008 (GVBl. S. 317).

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).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

§ 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 13.10.2005 (GVBl. S.387).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).