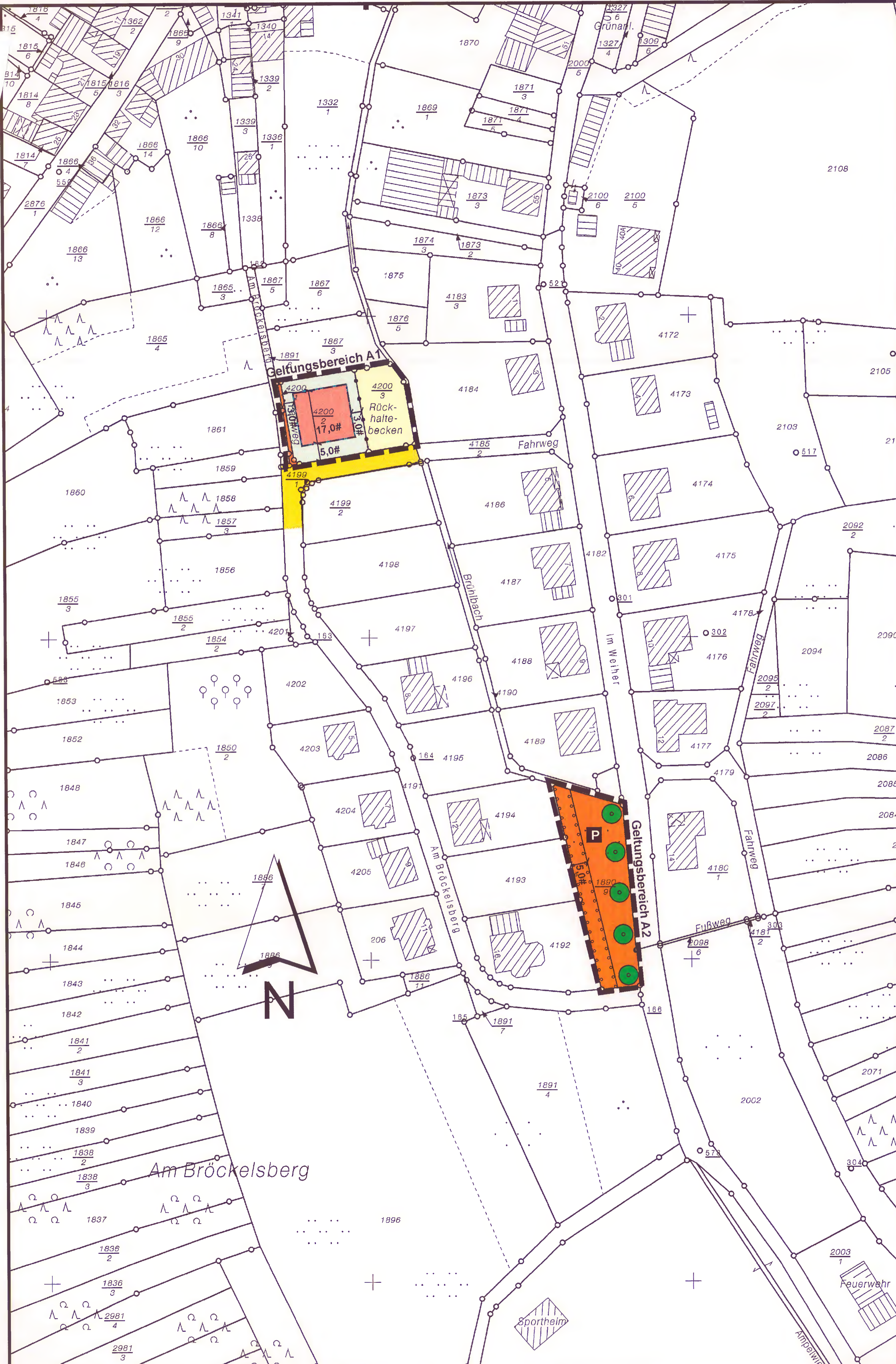


2. Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde REHBORN

Teilgebiet "Am Brökelsberg - Im Weiher"

M: 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 08.12.2003
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 12.05.2004 in der Zeit vom 12.05.2004 bis 12.05.2004 einschließlich nach § 3 BauGB ausgelegt.
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 08.03.2005 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Ausfertigungsvermerk:
 Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Ort, Datum: Rehborn, den 03.06.2005
 Unterschrift (Amtsbezeichnung): Conrad, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 09. Juni 2005

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 - 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 Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und 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 Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
 - § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29)
 - § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
 - § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921)

PLANZEICHEN

	Grenze der räumlichen Änderungsbereiche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
	Zweckbestimmung: Feldweg
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
	zentrale Regenwasserrückhalteflächen (§ 9(1)14 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	anzupflanzender Baum, Anpflanzflächen (§ 9(1)25a BauGB)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)
 Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihrer Abgrenzung als **Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.
 Zulässig sind:
 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. **0,4** festgesetzt.
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 25% überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 Es sind max. **2** Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)
 Die **Traufhöhe** (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. **4,50m** festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.3.2. Firsthöhe (FH)
 Die Firsthöhe wird mit max. **9,50m** festgesetzt. Sie gilt an jedem an das Hauptgebäude angrenzenden Geländepunkt.
 Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

3. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO-

Auf den privaten Baugrundstücken

- Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, sonstigen Stell- u. Lagerflächen sowie fußläufigen Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitflügel verlegtes Pflaster, wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen.
- Bei der baulichen Nutzung des Baugrundstückes sind bei voller Ausnutzung der zulässigen Überbauung gem. Grundflächenzahl 20% der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten landschaftsgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Wird die zulässige überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt, reduziert sich die anzulegende Gehölzfläche proportional zu dem baulich in Anspruch genommenen Anteil an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.
- Zusätzlich ist auf dem Baugrundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Parkfläche

- Für 4 Parkplätze ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen soll auf dem gesamten Parkplatz durchgängig nur eine Art verwendet werden.
- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist gem. Planeintragung eine mind. 5,0m breite 3-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen; Reihen- und Zeilenabstand der Gehölze 1,50m. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen

Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)
 Die Festsetzung der 5,0m breiten Gehölzpflanzung auf der öffentlichen Parkfläche (Geltungsbereich A2) wird dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches A1 als Ersatzmaßnahme zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 88(1) u. (6) LBauO-

1. Dachneigung / Dachform/Dacheindeckung/Dachaufbauten
 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Zulässig sind Dachneigungen von 35° bis 45°.
 Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig.
 Für die Dacheindeckung ist ausschließlich dunkelfarbiges Material zu verwenden.
 Dachaufbauten sind jeweils nur in einer Ausprägung zulässig.

2. Außenwandflächen
 Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Die Giebel dreiecke dürfen jedoch mit Holz verkleidet sein. Auch Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkimitate jeglicher Art sind unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
 Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3. Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter
 Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
 Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
 Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.
 Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
 Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.