Bebauungsplan-Änderung II – OG Roxheim – TG "In der Katzenbach, Hinter Zäunen, Am Kreuz, In den zwölf Morgen, In der Langgewann" Flur 7,8,9,14, 17
Teilgebiet I: Am Kreuz, In der Langgewann Flur 8 und 10

Teil 1

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

1

WA	
GRZ = 0,3	GFZ = 0,5
Z = II	ED
Th_{max} = 4,80m	FH_{max} = 9,50 m

2

MD-1	
GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Z = III	offene Bauweise
TH_{max} = 7,00 m	FH_{max} = 12,00 m

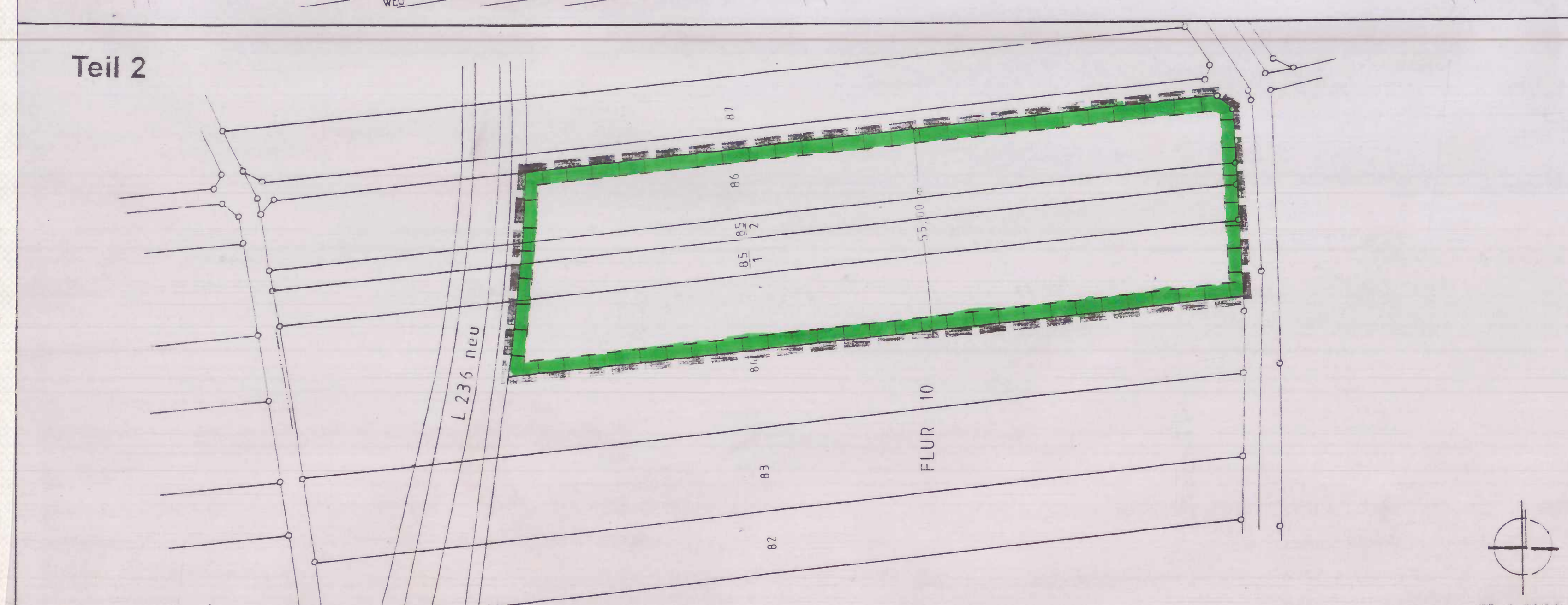
3

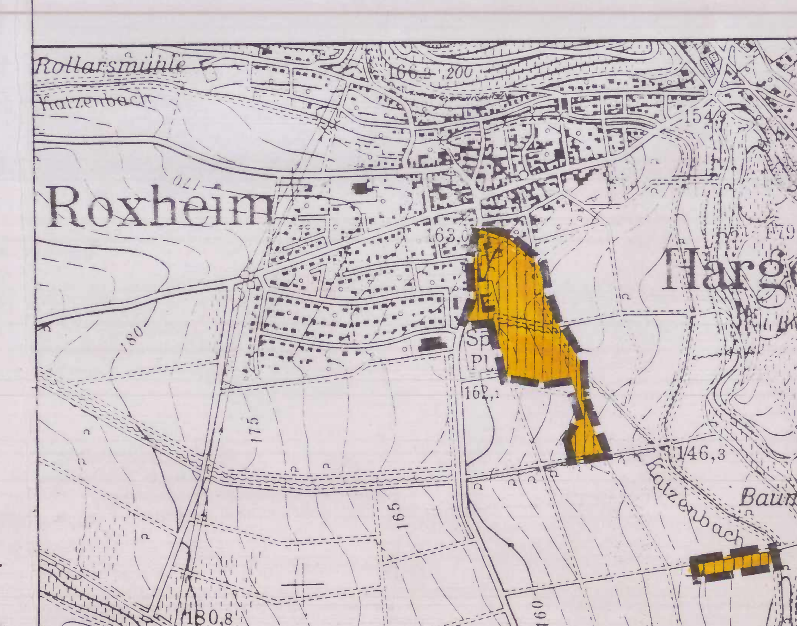
MD-2	
GRZ = 0,3	GFZ = 0,5
Z = II	offene Bauweise
Th_{max} = 4,80m	FH_{max} = 9,50 m

4

Gemeinbedarfsflächen	
GRZ = 0,6	GFZ = 0,8
Z = III	offene Bauweise
TH_{max} = 12,00 m	FH_{max} = 17,00 m

Teil 2





LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3

MD — DORFGEBIET [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,3 siehe textl. Festsetzungen I.2.1.
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5

GFZ = 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,5
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1

Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei)
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7

TH_{max} = 4,50 m — TRAUFHÖHE [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: höchstens 4,50 m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8

FH_{max} = 9,50 m — FIRSTHÖHE [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: höchstens 9,50 m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8

3. Bauweise, Baugrenzen

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.

BAUGRENZEN: UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4 und 3.5

4. Flächen für den Gemeinbedarf

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Zweckbestimmung: Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle [§ 9 (1) Nr. 5 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 4.1

5. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: FUSSWEG [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2

6. Flächen für Versorgungsanlagen

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Zweckbestimmung: Elektrizität [§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 7

7. Hauptabwasserleitungen

HAUPTABWASSERLEITUNG; UNTERIRDISCH [§ 9 (1) Nr. 13 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 8

8. Grünflächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: Zweckbestimmung: Parkanlage [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 9

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: Zweckbestimmung: Spielplatz [§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 9

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1

10. Sonstige Planzeichen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§ 9 (7) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z. B. VON BAUGEBIETEN OD. ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES [§ 1 Abs. 5, § 16 Abs. 5 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

90 — FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten die Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Nr. 45.1425 A, 45.1425 B, 45.1425 C, 45.1425 D. Katasteramt: Bad Kreuznach; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Roxheim; Gemarkung: Roxheim; Flur: 8

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
[§9(1) Nr. 1 BauGB]

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde für das Plangebiet mit "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.

Für den Teil des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" [§4 BauNVO in Verbindung mit §1(6) BauNVO] gilt:

Abweichend zu §4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet I (MD - I)" [§5 BauNVO in Verbindung mit §1(5) und (6) BauNVO] gilt:

Abweichend zu §5(2) Nr. 9 BauNVO sind "Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.

Abweichend zu §5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr. 2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet II (MD - II)" [§5 BauNVO in Verbindung mit §1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt:

Abweichend zu §5(2) Nr. 1, 4, 7, 8 und 9 BauNVO sind "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe", "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte", "Anlagen für sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nicht zulässig; Gartenbau- und Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
Abweichend zu §5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Unzulässig ist jegliche Form der gewerblichen Tierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16(2) und (5) BauNVO sowie §1(7) BauNVO]

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA	=	0,3
MD-I	=	0,6
MD-II	=	0,3
Gemeinbedarfsflächen	=	0,6

[§17 BauNVO in Verbindung mit §§19(1) und 1(7) BauNVO]

2.2 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße (Z) wird festgesetzt:
WA Z = II
MD-I Z = III
MD-II Z = II
Gemeinbedarfsflächen Z = III
[§17 BauNVO in Verbindung mit §§20(1) und 1(7) BauNVO]

2.3 Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:

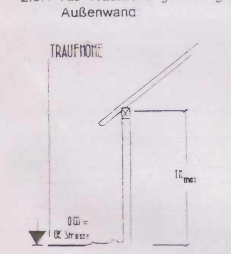
WA	=	0,5
MD-I	=	1,2
MD-II	=	0,5
Gemeinbedarfsflächen	=	0,8

[§17 BauNVO in Verbindung mit §§20(2) und 1(7) BauNVO]

2.4 Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt:
33 1/3 v.H.
[§19(4) BauNVO in Verbindung mit §1(7) BauNVO]

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
[§9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §16(2) Nr. 4 BauNVO]

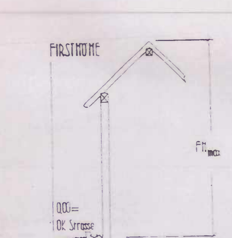
2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand



Als Traufhöhe, d.h. als Höchstmaß wird festgesetzt:

WA	=	maximal 4,80m
MD-I	=	maximal 7,00m
MD-II	=	maximal 4,80m
Gemeinbedarfsflächen	=	maximal 12,00m

2.5.2 Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung



Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt:

WA	=	9,50m
MD-I	=	12,00m
MD-II	=	9,50m
Gemeinbedarfsflächen	=	17,00m

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab Straßenoberkante (siehe Systemskizze).
Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise
[§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22(1) und (2) BauNVO und §9(1)Nr. 24 BauGB]

Als Bauweise wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. in offener Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
[§9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23(1) und (3) und §12(6) BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
[§9(1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§12 und 14 BauNVO]

Nebenanlagen (i. S. d. §14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich können die o.a. Anlagen auch seitlich der überbaubaren Flächen, min 5,00m von der Strassenbegrenzungslinie zurückgesetzt und max. bis zur gedachten Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Offene Stellplätze und Carports können auch mit einem Mindestabstand von 0,50m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn die direkte und offene Zufahrt gewährleistet ist (kein Tor oder sonstige Eintriedung).
Nebenanlagen im Sinne §14(2) BauNVO sind auch außerhalb der nach Absatz 1 definierten Bereiche zulässig.
Siehe hierzu auch:
II. 1.6 "Nebenanlagen" u. II.5. "Befestigung von Freiflächen".

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
[§9(1) Nr. 6 BauGB]

Innerhalb der als WA festgesetzten Teile des Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Strassenverkehrsflächen
[§9(1) Nr. 11 BauGB]

Die Strassenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Strassenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern.
Stellplätze und Parkplätze im Strassenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine).

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

besondere Zweckbestimmung: "Fußweg"
[§9(1) Nr. 11 BauGB]

Für den Ausbau der Fußwege gilt:

Eine vollständige Versiegelung ist grundsätzlich unzulässig.

9. Öffentliche Grünflächen
[§9(1) Nr. 15 BauGB]

Für alle öffentlichen Grünflächen gilt:
Mit Ausnahme der erforderlichen Funktionsflächen (z.B.: Bänke und Wege, Spielflächen) sind alle öffentlichen Grünflächen mit geschlossenen Gehölzpflanzungen entsprechend u.a. Pflanzliste zu begrünen.
Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig. Das Anlegen von Fußwegen und Verweilbereichen ist grundsätzlich zulässig.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§9(1) Nr. 20 BauGB]

10.1. Auf den entsprechend der Planurkunde festgesetzten Flächen (Teil 1 des Plangebietes) sind geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen. In den Teilbereichen mit q>10,0m ist ein max. 3,0m breiter Gras-/Krautsaum vorzulagem und durch eine einmalige Mand pro Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2. Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen (Teil 1 des Plangebietes) ist zulässig.

10.3. Der Bau von Immissionsschutzanlagen innerhalb dieser Flächen (Teil 1 des Plangebietes) ist zulässig.

10.4. Für Teil 2 des Plangebietes wird festgesetzt:
- Die Ackerfläche ist durch Sukzession als Wiesenbrache zu entwickeln. Alternierend ist im zweijährigen Rhythmus jeweils die Hälfte der Fläche zu mähen und aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Innerhalb der Fläche sind mit einem Abstand von min. 10,00m insgesamt 80 Wildobstbäume zu pflanzen.
- zusätzlich ist parallel zum Feldweg entlang der L 236 neu eine 6 - reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dem Gehölz ist zum Feldweg ein 3,00 m breiter Gras- / Krautsaum vorzulagern. Die Freihaltung ev. erforderlicher Zuwegungen ist statthaft.

10.5. Nach Beginn der ersten Baumaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren mit den Bepflanzungsmaßnahmen zu beginnen, die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

10.6. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechend dem Eingriffsanteil mit ___ % den privaten, mit ___ % den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, Teil 1, zugeordnet.

11. Anpflanzen von Bäumen
[§9(1) Nr. 25a BauGB]

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m auf einer gedachten Parallelen zur Strassenbegrenzungslinie abgewichen werden.

Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§9(1) Nr. 25a BauGB]

12.1 Die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl ist entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen.
Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl ist überwiegend, d.h. auf min. 50 v.H. der festgesetzten Fläche, nach u.a. Pflanzliste vorzunehmen. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,50 qm min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen:
Mindestgröße: - 2x verpflanzt - 80 bis 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *

* Vorsicht: Nicht verwenden in Nachbarschaft zu Nutzgärten, da Wirtspflanze der Schwarzen Rübenblattlaus

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen der "Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau" (FLL) entsprechen. *

12.2 Fensterlose Wände oder Wandteile sollen ab einer Größe von 30 qm begrünt werden. Dabei sollten, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen überdeckt werden. Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:

Für Südseite:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Für Nordseite:

Hedera helix	Efeu
Aristolochia durior	Pfeifenwind

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V." entsprechen.

12.3 Auf jedem Grundstück ist pro 150 qm nicht überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Baumpflanzungen nach o.a. zeichnerischen Festsetzungen werden angerechnet. Die Auswahl sollte sich an u.a. Pflanzliste orientieren, ist jedoch freigestellt.

12.4 Nach Baubeginn sind alle nach 12.1 bis 12.3 festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Artenauswahl der Baumpflanzungen:
Mindestgröße: - Hochstamm
- 3x verpflanzt
- Stammumfang 12 - 14 cm bspw.:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig

Artenauswahl für Ausgleichsfläche, Teil 2

Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Walnußbaum

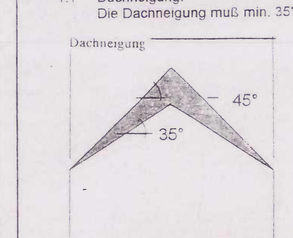
Obstbäume in Sorten und Arten in Hochstamm

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen der "Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau" (FLL) entsprechen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
[§9(4) BauGB in Verbindung mit §88 LBauO]

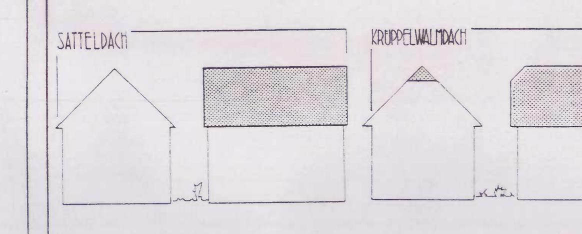
1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung:
Die Dachneigung muß min. 35° und darf max. 45° betragen.



Abweichende Dachneigungen an bestehenden Gebäuden sind zur Sicherung des Ortsbildes zulässig, dürfen dann jedoch von der ursprünglich vorhandenen Dachneigung nicht abweichen.
Auf den Gemeinbedarfsflächen können auch abweichende Dachneigungen Anwendung finden.

1.2 Dachform
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.



1.3 Dachaufbauten
Werden Gauben als Dachaufbauten verwendet, so sind diese nur in jeweils einer Grundform zulässig. Die Verwendung von Dachflächenfenster, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und die Begrünung der Dächer bleiben somit ebenfalls zulässig.
Satellitenantennen sind nur zulässig, soweit diese farblich dem Hintergrund angepasst sind.

Verbandsgemeinde Rüdesheim Kreis Bad Kreuznach

~~Dachflächenfenster, Ein- bzw. Ausstiegsluken mit einer Fläche von max. 0,60m * 0,70m bleiben zulässig.~~

1.4 Dachüberstand
Der Dachüberstand muß mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,00m betragen.
Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, giebelseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus vor der jeweiligen vordersten Außenwand der betreffenden Gebäudeseite. Konstruktiv bedingte Überschreitungen zum Schutz von Eingangs- oder Anlieferbereichen o.ä. sind zulässig.

1.5 Dacheindeckung
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf 0,40m * 0,70m nicht überschreiten. Eine Begrünung der Dächer ist ebenfalls zulässig.

1.6 Nebengebäude und Garagen
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1 bis 1.5 und 3. gelten sinngemäß auch für Nebenanlagen und Garagen, nicht jedoch für Carports. Sie gelten jedoch nicht, wenn bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude erweitert werden oder innerhalb einer bestehenden landwirtschaftlichen Anlage ein Neubau erfolgt und zur Angleichung an den Bestand Abweichungen notwendig werden.
Ergänzend und zusätzlich können Garagen auch mit einer Dachneigung von mindestens 20° errichtet werden. Die Verwendung von Pultdächern für Garagen ist ebenfalls zulässig, sofern die Garage im direkten baulichen Anschluss an das Hauptgebäude errichtet wird.

2. Einfriedungen
Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Auf den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind die Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,80m, gemessen über Straßenniveau zulässig. Die Verwendung von Maschendraht, Gittermatten, reinen Nadelgehölzhecken oder Scherenzäunen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen.
Eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Strassenraum ist zu vermeiden.

3. Außenwandflächen
Mit Ausnahme landwirtschaftlicher Gebäude, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, müssen die Außenwände der Gebäude verputzt, in Natursteinmauerwerk errichtet oder verkleidet werden. » in Natursteinmauerwerk
Unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art und glänzende Verkleidungsmaterialien.
Wände mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 30m² ohne Wandöffnung sind zu begrünen.
Zusätzlich siehe oben I.13.2.

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 20% der Grünfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.
Abgrabungen über 1,00m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze. Zusätzlich siehe oben I.13.3.
HINWEIS
Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

5. Befestigung von Freiflächen
Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige

Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Folgende private Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- Wäschetrockenplatz
- Spielplatzflächen
- Wege innerhalb der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen

6. Vorgärten
Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe.
In jedem Vorgarten ist min. ein kleinkroniger Baum entsprechend o.a. Pflanzliste mit min. 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Dies wird auf die Pflanzanforderung nach I.13.3 angerechnet.

7. Stellplätze für Abfallbehälter
Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallisaden, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (bspw. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen.

III. SONSTIGES

HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ:
Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DSchPflG).

HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG / NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG:
1. Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluß o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten; auf die Regelungen des Landeswassergesetztes (LWG) wird verwiesen.
2. Hinweis auf Versickerungspflicht nach LWG

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
[§24 (5) GemO]
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN
[§10 BauGB]
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Satzung

Aufgrund des § 2 (1) Satz 1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 19), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des §24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Roxheim in seiner Sitzung am *27. Mai 2002* die Änderung des Bebauungsplans „In der Katzenbach, Hinter Zäunen, Am Kreuz, In den zwölf Morgen, In der Langgewann Flur 7,8,9,14,17 für das Teilgebiet I: "Am Kreuz, In der Langgewann" Flur 8 und 10, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung " Am Kreuz, In der Langgewann" Flur 8 und10 , erfaßt folgende Grundstücke (tw.= teilweise):

Flur 8:

50 tw	51 tw	52 tw	53 tw	61 tw	62 tw	63	64
65	66	67	68/1	68/4	69/2	70/2	
71/2	72/2	73/2	74/2	75/2	76/2	78/1	
79/3	79/4	80	81/4	101/2 tw	108 tw	111 tw	
116	117	118/3	119/2 tw	120/2	121	122	
124/1	125/1	126/1	127/1	128/1	129/1	130	
248	249/2 tw						

Flur 10:

84 tw.	85/1 tw.	85/2 tw.	86 tw.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Roxheim, den *12. Juli 2002* [Siegel: Ortsgemeinde Roxheim, Verbandsgemeinde Rüdesheim] [Unterschrift]
(Bott) Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am *26. November 2001* beschlossen.

Roxheim, den *12. Juli 2002* (Siegel) [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

2) Die Änderung des Bebauungsplans hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom *20. März 2002* in der Zeit vom *15. April 2002* bis einschließlich *15. Mai 2002* nach § 3 BauGB ausgelegen.

Roxheim, den *12. Juli 2002* (Siegel) [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

3) Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 BauGB am *27. Mai 2002* vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Roxheim, den *12. Juli 2002* (Siegel) [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom *18. Juli 2002*

5) Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Roxheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Roxheim, den *12. Juli 2002* (Siegel) [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. *29* vom *18. Juli 2002*

Rüdesheim, den *19.07.02* Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag [Unterschrift]
Göhl
Verwaltungsangestellte

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) i. d. jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I S.880) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. Teil 1 S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631/36060-18+19 FAX: -20

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:					Format:	Projekt:
bearbeitet:						
gezeichnet:	SB/DG	02/03.2002			Beilage:	Blatt-Nr.:
geprüft:	ReM	05.03.2002			TEXT	1