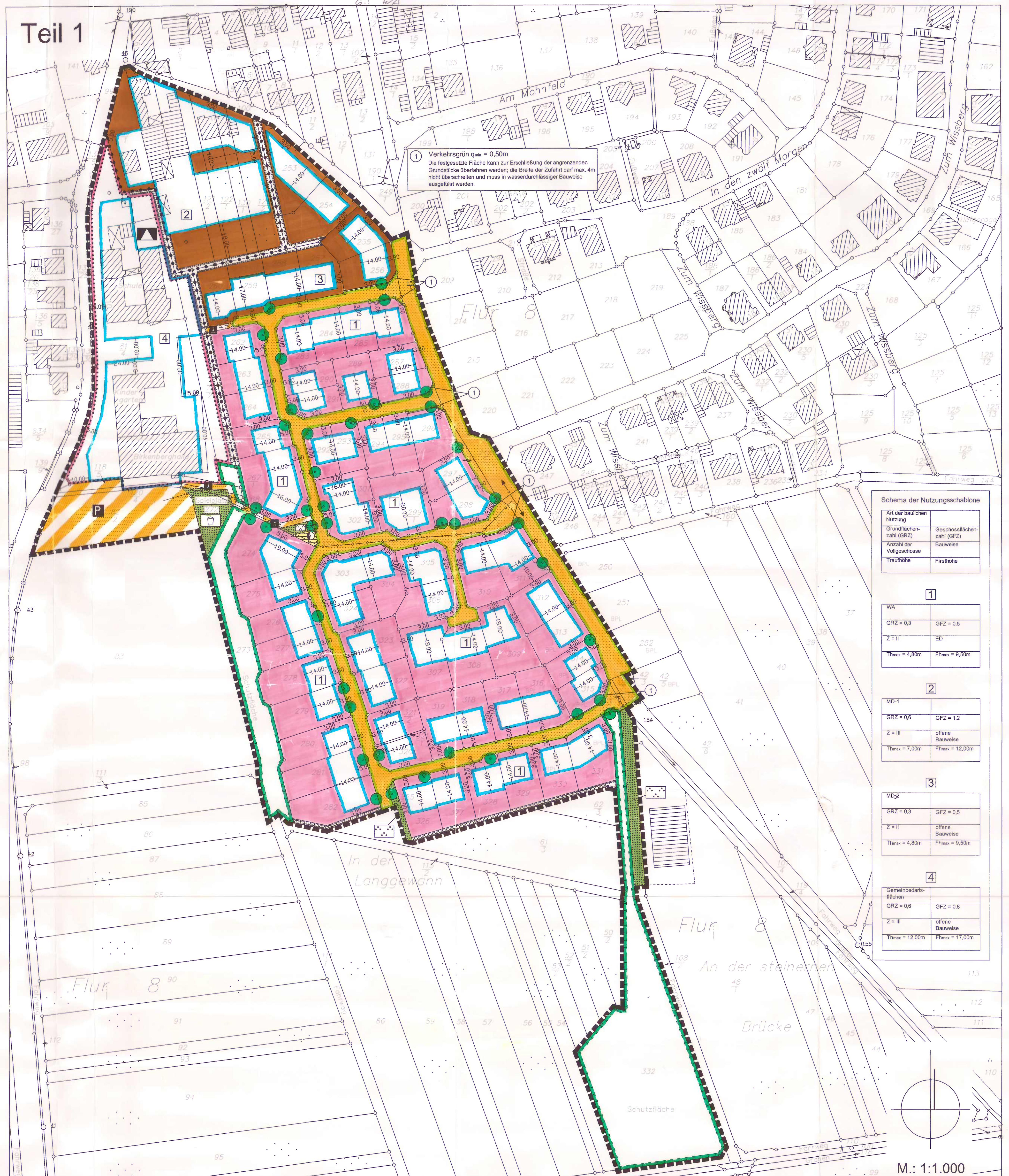
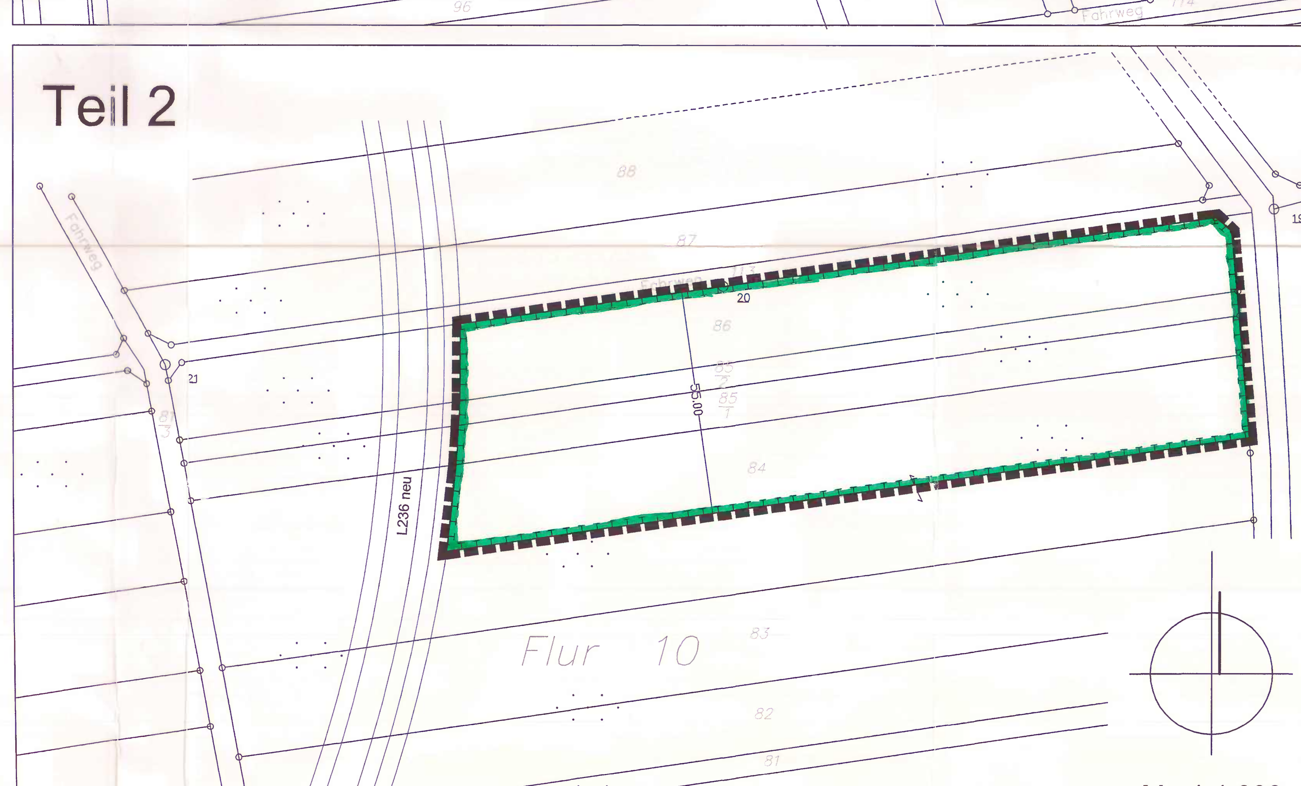
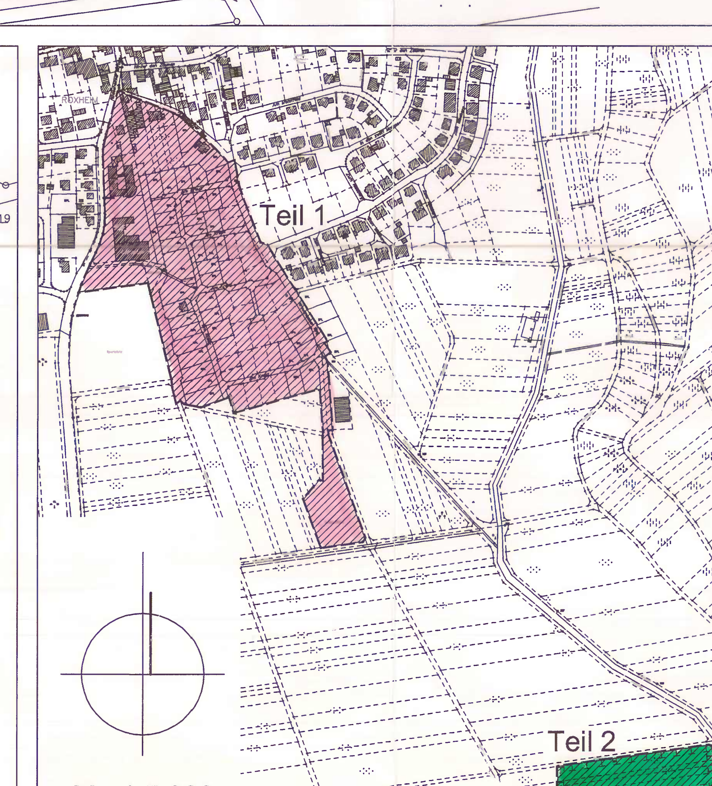
Bebauungsplan-Änderung III - OG Roxheim - TG "In der Katzenbach, Hinter Zäunen, Am Kreuz, In den zwölf Morgen, In der Langgewann" Flur 7, 8, 9, 14, 17 Teilgebiet I: Am Kreuz, In der Langgewann, Flur 8 und 10

Teil 1



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; § 5 BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1.)

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 siehe textl. Festsetzungen I.2.3. (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.)

Z = II – Zahl der Vollgeschosse [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei) siehe textl. Festsetzungen I.2.2. (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.)

THmax = 4,50m – Traufhöhe [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: höchstens 4,50m rel. Höhe (Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.)

FHmax = 9,50m – Firsthöhe [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: höchstens 9,50m 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. 3.5.)

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.)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.)

P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.)

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen 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 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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.)

Umgrenzung von 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes [§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO] (Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14.)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

110 – Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

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

Plangrundlage bildeten die Katasterpläne (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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 i.V.m. § 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, 6, 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. "Sonstige Gewerbebetriebe" und "Gartenbaubetriebe" 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]

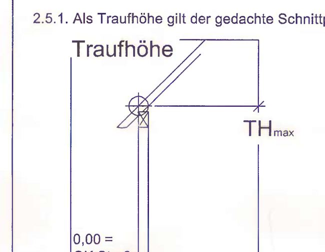
2.2. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgesetzt:
WA Z = II
MD-I Z = III
MD-II Z = II
Gemeinbedarfsflächen Z = III
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20(1) und §1(7) BauNVO]

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 i.V.m. § 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 = maximal 9,50m
MD-I = maximal 12,00m
MD-II = maximal 9,50m
Gemeinbedarfsflächen = maximal 17,00m

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab Straßenoberkante (siehe Systemskizze). Für Eckgrundstücke entlang der Kreuznacher Straße gilt die höher liegende der angrenzenden Erschließungsstraßen als Bezugsgröße.
Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise

[§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §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 i.V.m. § 23(1) BauNVO]
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

[§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]
Nebengebäude (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 Einfriedung).
Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO sowie unterirdische Nebenanlagen (z.B. Zisternen) 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 Wohngebäuden

[§ 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 vorzulagern und durch eine einmalige Mahd 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 den 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 3,00m breiter Gras- / Krautsaum vorzulagern. Die Freihaltung evtl. 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 1,50qm 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 vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V. entsprechen.

12.2. Fensterlose Wände oder Wandteile sollen ab einer Größe von 30qm 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 150qm 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, 3xv, StU 12-14 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	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Walnussbaum

Obstbäume in Sorten und Arten in Hochstamm.

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO]

1. Dachlandschaft

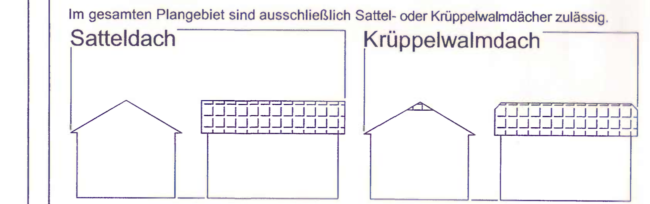
1.1 Dachneigung

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 Dachflächenfenstern, 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.

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 max. 0,40 * 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 min. 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

Die Festsetzung "3. Außenwandflächen" wurde entsprechend dem Beschluss des Rates der Ortsgemeinde Roxheim vom 26. 07. 2004 ersatzlos gestrichen.

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.12.3.
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 - Wäschetrockenplatz
- Garagenzufahrten - 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.12.3 angerechnet.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (z.B.: Holzpalisaden, 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 Landeswassergesetzes (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 fünftausend Euro belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

[§10 BauGB]
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Er ersetzt mit Inkrafttreten vollständig die II. Änderung des Bebauungsplans „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.

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 § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 365), 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 25.04.05 die dritte Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "In der Katzenbach, Hinter Zäunen, Am Kreuz, In den zwölf Morgen, In der Langgewann, ", Flur 7, 8, 9, 14 und 17, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der dritten Bebauungsplanänderung "In der Katzenbach, Hinter Zäunen, Am Kreuz, In den zwölf Morgen, In der Langgewann", Flur 7, 8, 9, 14 und 17, Teilgebiet 1 "Am Kreuz, In der Langgewann" Flur 8 und 10, erfasst folgende Grundstücke (tw. = teilweise):

Flur 8:
Parz.-Nrn.: 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80, 81/1, 81/2, 81/3, 82/2, 99 tw., 139/6, 139/7, 118/1, 118/2, 118/5, 120/1, 120/4, 121/2, 122/1, 130/1, 129/2, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 62/3, 249/2, 108 tw.

Flur 10:
Parz.-Nrn.: 84 tw., 85/1 tw., 85/2 tw., 86 tw.

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, welche die vorgenannten Grundstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Die dritte Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB als Satzung in Kraft und ersetzt mit in Kraft treten alle älteren Satzungen für den bezeichneten Geltungsbereich.

Roxheim, den 14.06.05 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 24.11.03 beschlossen.

Roxheim, den 14.06.05 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 16.02.04 in der Zeit vom 13.08.04 bis einschließlich 27.09.04 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Roxheim, den 14.06.05 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

3. Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 BauGB am 25.04.05 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Roxheim, den 14.06.05 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

4. In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.06.05

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 14.06.05 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 24 vom 16.06.05

Rüdesheim, den 17.06.05 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag

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.: 0631/360 60-18 und -19
Fax: 0631/360 6020

OG Roxheim Bebauungsplan-Änderung III für das 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		Datum:	Zeichen:
	bearbeitet:	08/2004	ReM
	gezeichnet:	08/2004	StB
	geprüft:		
	Maßstab:		1 : 1.000

Gesehen und genehmigt: ____________ Ort/ Datum ____________ Unterschrift AG

Nr.:	Art der Änderung:	Datum:	Zeichen:
1	Textliche Festsetzung Nr. I.2.5.2	07-08/2004	StB