

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde R O X H E I M

## Teilgebiet "In den zwölf Morgen" Flur 8 und 9

### Anlage M. 1:1.000



#### TEXTFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (GELTUNGSBEREICH A)

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16-19 BauNVO				Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO	Hochstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB
	GRZ	Z	Th	Fh		
Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -	0,3	1	4,5m	9,0m	E	2

<sup>1</sup> Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau gemessen.  
Die ermittelte Traufhöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

<sup>2</sup> Die Firsthöhe wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.  
Die Firsthöhe wird bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau gemessen.  
Die ermittelte Firsthöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

**Grundrissliche Festsetzungen - § 9(1)15, 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO - Auf Baugrundstücken**

Auf jedem Grundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. versiegelter Fläche mind. 1 Baum zu pflanzen.

Erschließungsflächen u.ä. sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) auszuführen. Beton oder Asphaltdecken sind unzulässig.

In jedem Vorgarten ist mind. 1 kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen gelten die nachfolgenden Mindestqualitäten:  
Baumpflanzungen: Hochstamm: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
Strauch- und Heisterpflanzungen: 2x verpflanzt, 80-100cm

**Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (GELTUNGSBEREICH B)**

Die Fläche mit einer Größe von 1 600 m<sup>2</sup> ist durch Sukzession als Wiesenbrache zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind in variablen Abständen insgesamt 17 (Wild-)Obstbäume (Mindestgröße: Stammumfang ab 7 cm) zu pflanzen.

Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

**Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a) Satz 2 BauGB -**

Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)maßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

**Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauGB -**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

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

**Dachform**  
Als Hauptdachform sind nur Sattel-, Wal-, Kruppelwal-, sowie gegeneinanderversetzte Pultdächer zulässig.

**Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Die unbauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

**Zahl der notwendigen Stellplätze**  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**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.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

#### PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Kanal (Bestand)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Fußweg
- Baugrenzen, überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Flächen
- WR Reines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- Z max. Zahl der Vollgeschosse
- Th max. Traufhöhe
- Fh max. Firsthöhe
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung des Baumes

**Ausfertigungsvermerke**

Ausfertigungsbeschluss vom **15. November 1999**  
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom **2. Februar 2000** in der Zeit vom **10. April 2000** bis einschließlich **10. Mai 2000** nach § 3 BauGB ausgelegen  
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am **10. Mai 2000** vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Datum **Roxheim, den 21. Juli 2000**  
Ortsbürgermeister

#### Übersichtskarte



#### RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (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 (LPfIG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. 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)