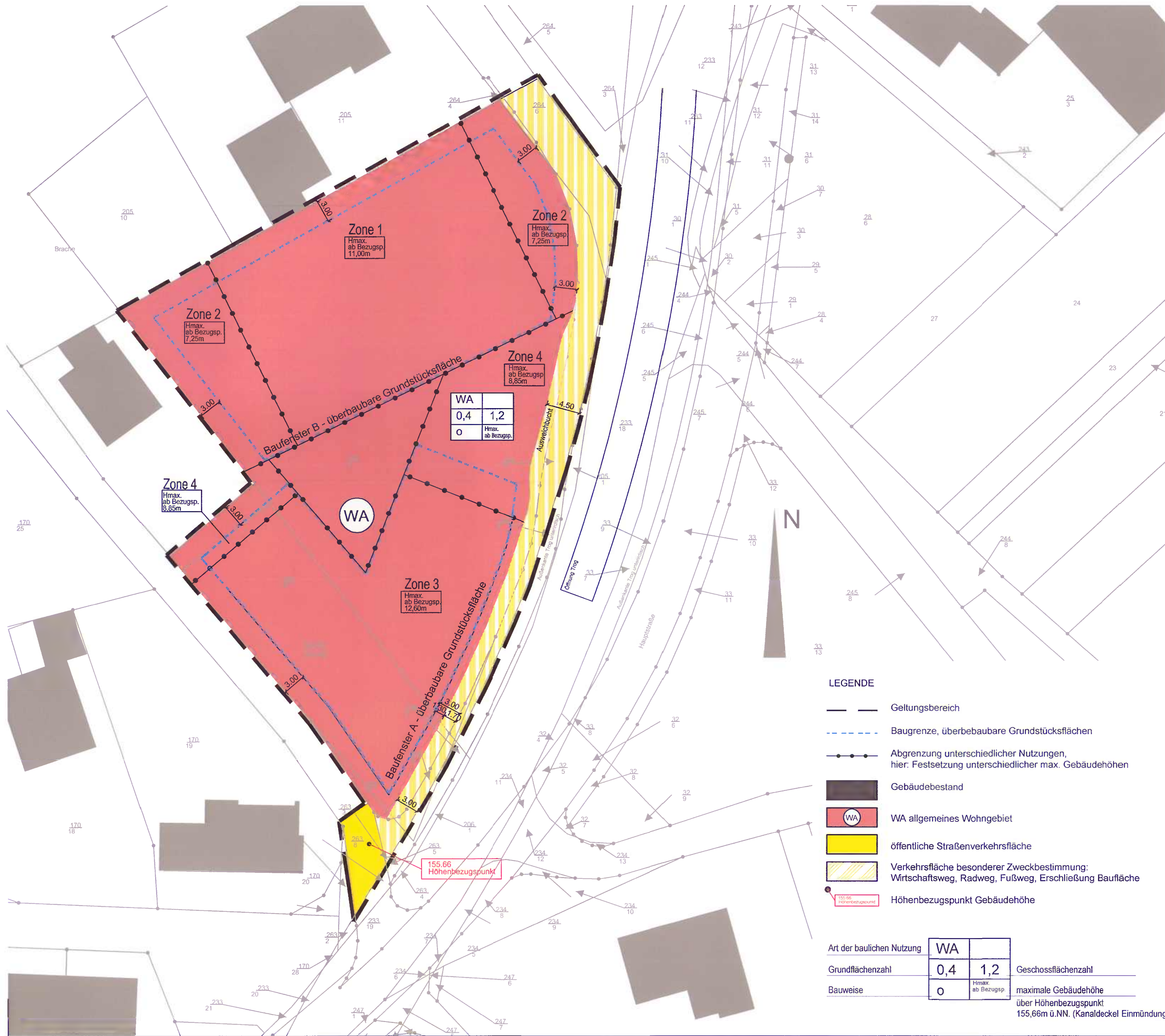


# Bebauungsplan "Vor dem Birkenberg" der Ortsgemeinde Roxheim - M. 1:500



## Bebauungsplan "Vor dem Birkenberg" der Ortsgemeinde Roxheim

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO)  
 1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen.  
 Die im § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 & 5 BauNVO genannte Ausnahme ist unzulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO)  
 2.1.1 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4  
 2.1.2 Geschossflächenzahl GFZ max. 1,2  
 2.1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 ist zulässig.  
 2.1.4 Stellplätze und befestigte Hofflächen im Plangebiet einschließlich ihrer Zufahrten sowie Fußwege im Bereich der Baugrundstücke, welche in versickerungsfähigem Oberflächenbelag ausgeführt sind, werden nur zu 50% auf die bebaute Fläche angerechnet.  
 2.1.5 Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandshöhe nach §8 LBauO ist die vorhandene Geländeoberfläche an der jeweiligen Fassade.  
 2.1.6 Die maximalen Gebäudehöhen betragen in  
 Zone 1: 11,00m  
 Zone 2: 7,25m  
 Zone 3: 12,60m  
 Zone 4: 8,85m  
 über dem Höhenbezugspunkt = 155,66m ü.NN  
 2.1.7 Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Aufzugs-Überfahrten, Luftungsgeräte, Klima-Splitgeräte, o.ä.) um 2,00m überschritten werden.

#### 3.0 Bauweise

3.1 Die Bauweise im Plangebiet ist als offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

#### 4.0 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig  
 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 4.3 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. von § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

#### 5.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen (ausgenommen notwendige Ein- und Ausfahrten) und dauerhaft zu erhalten (Pflanzen gem. Pflanzliste "Einheimische Gehölze im Kreis Bad Kreuznach").  
 5.2 Auf dem Baugrundstück sind pro 10 Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume gem. gem. Pflanzliste "Einheimische Gehölze im Kreis Bad Kreuznach" zu pflanzen.  
 5.3 Die Standplätze von Müll- und Abfallbehältern oder deren bauliche Anlagen sind durch begrünte Rankgerüste oder Schnitthecken der Sicht- und Sonneneinstrahlung zu entziehen (Pflanzen gem. Pflanzliste "Einheimische Gehölze im Kreis Bad Kreuznach").

#### 6.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

#### 7.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

7.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 30°.

#### 8.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

8.1 An allen Gebäudefronten sind Fensterelemente der Schallschutzklasse II (R<sub>w</sub>=30 bis 34dB) einzubauen.  
 8.2 Für Räume mit Sichtverbindung zur L236 sind Fensterelemente der Schallschutzklasse III (R<sub>w</sub>=35 bis 39dB) einzubauen.  
 8.3 Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen, Dachterrassen) mit Sichtverbindung zur L236 sind zum Schallschutz mit einer 1,50m Brüstung (z.B. Verglasung) zu versehen.

#### Hinweise

- Bei Erd- und Bauarbeiten müssen Bodenfunde i.S. des § 16 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu richten.
- Aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen einer Erhaltung der natürlichen Wasserkreisläufe sollten Flachdachflächen möglichst extensiv begrünt werden.
- Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zusammenfassen und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- Im gesamten Plangebiet ist mit anstehendem Festgestein zu rechnen.
- Bei Durchführung baulicher Maßnahmen ist Oberboden (Mutterboden) entsprechend DIN 18915 zu sichern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat Hinweis gegeben, wonach im Plangebiet erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial vorhanden ist. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn vorsorglich Messungen zum tatsächlich vorhandenen Radongehalt durchzuführen. In Abhängigkeit von der gemessenen Radonkonzentration wird dann gegebenenfalls zu baulichen Vorsorgemaßnahmen geraten.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), geändert durch Artikel 1 G.v. vom 11. 06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 G.v. vom 11. 06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 G. v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Plan-Zeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58), geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 G. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 G. v. 7.8.2013 (BGBl. 3154)
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 G. v. 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch durch Art. 10 G. v. 25.7.2013 (BGBl. I S. 2749)
- § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 G. v. 7.8.2013 (BGBl. 3154)

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Ortsgemeinde Roxheim hat in seiner Sitzung am 11.11.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

(Bürgermeister/in)

##### 2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES gemäß § 2 Abs.1 BauGB:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12. Dezember 2013.

(Bürgermeister/in)

##### 3. ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 4a Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat Roxheim hat in seiner Sitzung am 14. Juli 2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenlage beschlossen.

(Bürgermeister/in)

##### 4. OFFENLAGE gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08. August 2014 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 11. August 2014 bis einschließlich 11. September 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

(Bürgermeister/in)

##### 5. ABWÄGUNG gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Der Gemeinderat Roxheim hat in seiner Sitzung am 22. September 2014 über die, während der Offenlage des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen, öffentlich beraten und abgewogen. Die Abwägung hat zu keiner Änderung der Plandarstellung, jedoch zur Ergänzung der textlichen Ausführungen geführt. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen, die jeweiligen Beschlüsse und die daraus resultierenden textlichen Ergänzungen sind aus den Abwägungsbögen (ANLAGE 6) ersichtlich.

(Bürgermeister/in)

##### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Roxheim hat in seiner Sitzung am 22. September 2014 nach vorangegangener abschließender Abwägung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

(Bürgermeister/in)

##### 7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom 08.10.14 rückwirkend vom ..... in Kraft.

Ort: Roxheim Datum: 08.10.14

(Bürgermeister/in)

## RS-Plan AG

- Entwurfsplanung Hochbau & Tiefbau
- Bauleitung / Baubetreuung
- Ausführungsplanung Hochbau & Tiefbau
- Kostenmanagement

Breitenheimer Str. 16  
55545 Bad Kreuznach

Tel. 0671/ 483386-0  
Fax 0671/ 483386-20

info@rs-plan.com  
www.rs-plan.com

# Bebauungsplan "Vor dem Birkenberg" der Ortsgemeinde Roxheim

Maßstab 1:500  
Datum 2014-09-22  
Gez. sb  
Größe 0,30 qm

Blatt-Nr. 130801-09-BP-500