



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

	WA = allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksflächen	Art der baul. Nutzung
	MI = Mischgebiet überbaubare Grundstücksflächen	
	GRZ Grundflächenzahl	Maß der baul. Nutzung
	GFZ Geschossflächenzahl	
	II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	Nutzung
	KG Kellergeschoß	
	EG Erdgeschoß	
	DG Dachgeschoß	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Bauweise
	Baugrenze	Verkehrsf lächen
	Hauptgebäudeorientierung (über wahlweise First- oder Giebelstellung)	
	Behweg	
	Fahrbahn	
	Schrammbord	
	Parkstreifen (Standort)	
	befahrbarer Wohnweg	
	Wirtschaftsweg	
	Fußweg mit Treppe	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Trafostation	Flächen für Versorgungsanlagen
	geplante Abwasserleitung	
	nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Flächenbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9 IV) Ziff. 25 BbauO	GRÜNLÄCHE
	öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün mit Flächenbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9 IV) Ziff. 25 BbauO	
	öffentliche Grünflächen, Spielplatz mit Flächenbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9 IV) Ziff. 25 BbauO	Sonstige Festsetzungen
	Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke, Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch)	
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	1 Ordnungsziffer
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Höhenlinien
	Überschnittsbereich des Bebauungsplanes „AUF DEM SCHLOSSBERG“
	Böschung im Auftrag
	Böschung im Einschnitt
	Auffüllung

NUTZUNGSSCHABLONE

1	WA	II, (EG-DG)+KG	MI	II, (EG-DG)+KG
	0,4	0,6	0,4	0,6

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 I, III, Ziff. 1 BbauO)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BbauVO und für den Bereich mit der Ordnungsziffer 2 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BbauVO festgesetzt.

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 II, III, Ziff. 1 BbauO)**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoß (DG) - festgesetzt. Eine Überschreitung der II-geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellerergeschoß - im Sinne des § 2 (4) BauVO - handelt.

1.3 **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 II, III, Ziff. 2 BbauO)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge, nach Maßgabe der gründerischen Festsetzungen, als grün- und pflanzlichen anzulegen und zu unterhalten.

1.4 **NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 III, BbauVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BbauVO sind nach § 23 (5) BauVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

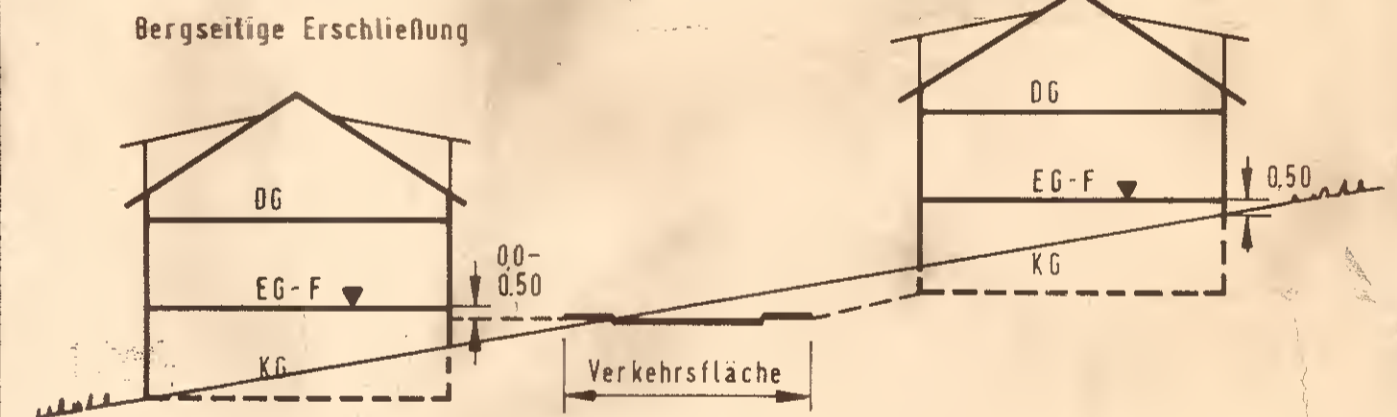
1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 III, Ziff. 2 BbauO)**
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das () symbolisierten Richtung zu erstellen.

1.6 **STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 III, Ziff. 3 BbauO)**
Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Baulinien zulässig, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§ 23 (5) BauVO). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten. *siehe Anl. vom 25.04.14*

1.7 **VOM DEN BEBAUUNGS-VEREINBARIGEN FLÄCHEN - SICHTFÄCHERN (§ 9 III, Ziff. 10 BbauO)**
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.8 **HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 III, Ziff. 10 BbauO)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFB) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrslängsgleichheit nicht mehr als 0 - 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.

1.9 **FLÄCHEN § 9 (1) 26 BbauO**
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind in der Planumskizze verbindlich eingetragen. Sie sind in Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesen zu dulden.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

2.2 **DACHGESTALTUNG**

2.2.1 **Dachform**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

2.2.2 **Dachneigung und -gestaltung**
Die Dachneigung ist von 20° - 45° zulässig. Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen. *Übersichtliche Gestaltung*
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walddächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Giebelwänden einzuhalten. Die Traufe ist durchzuführen.

2.2.3 **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingte nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.

2.3 **EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sind naturbelassene Holzröhre und winterharte Hecken zu verwenden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang des südöstlichen Planbegrenzungsrands Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei sollen überwiegend regionaltypische Baumgehölze verwendet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2296 S. 3077), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsverordnung vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (Bundgesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763); insbesondere die §§ 1 - 23.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung vom 19.01.1955 (BGBl. I S. 21)
- § 9 Abs. 4 BauG in Verbindung mit § 123 und § 124 der Landesbauordnung (LBAuO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) und der 6. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4. Februar 1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBAuO vom 27. Februar 1974.
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPHG) in der Fassung vom 19. Februar 1979 (GVBl. S. 36); insbesondere die §§ 3, 6 und 17.
- § 24 ff. der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419 - 85 2020 - 1) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1978 (GVBl. S. 770).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 453); insbesondere die §§ 17 - 23.
- Bundesimmunitätsgesetz (BImStG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721); insbesondere § 50.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: 15.03.1984

Aufstellungsbeschluss vom 17.1.1980

Der Ortsbürgermeister: *Porter*

Der Ortsbürgermeister: *Porter*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 28.9.1982 vom Ortsbürgermeister als Sitzung beschlossen.

Genehmigt: 29.02.1984
Az.: 4/68-410-19/880
Kreuzverwaltung Bad Kreuznach
I.V. *Heinrich*
Lfd. Kreisrechtsdirektor

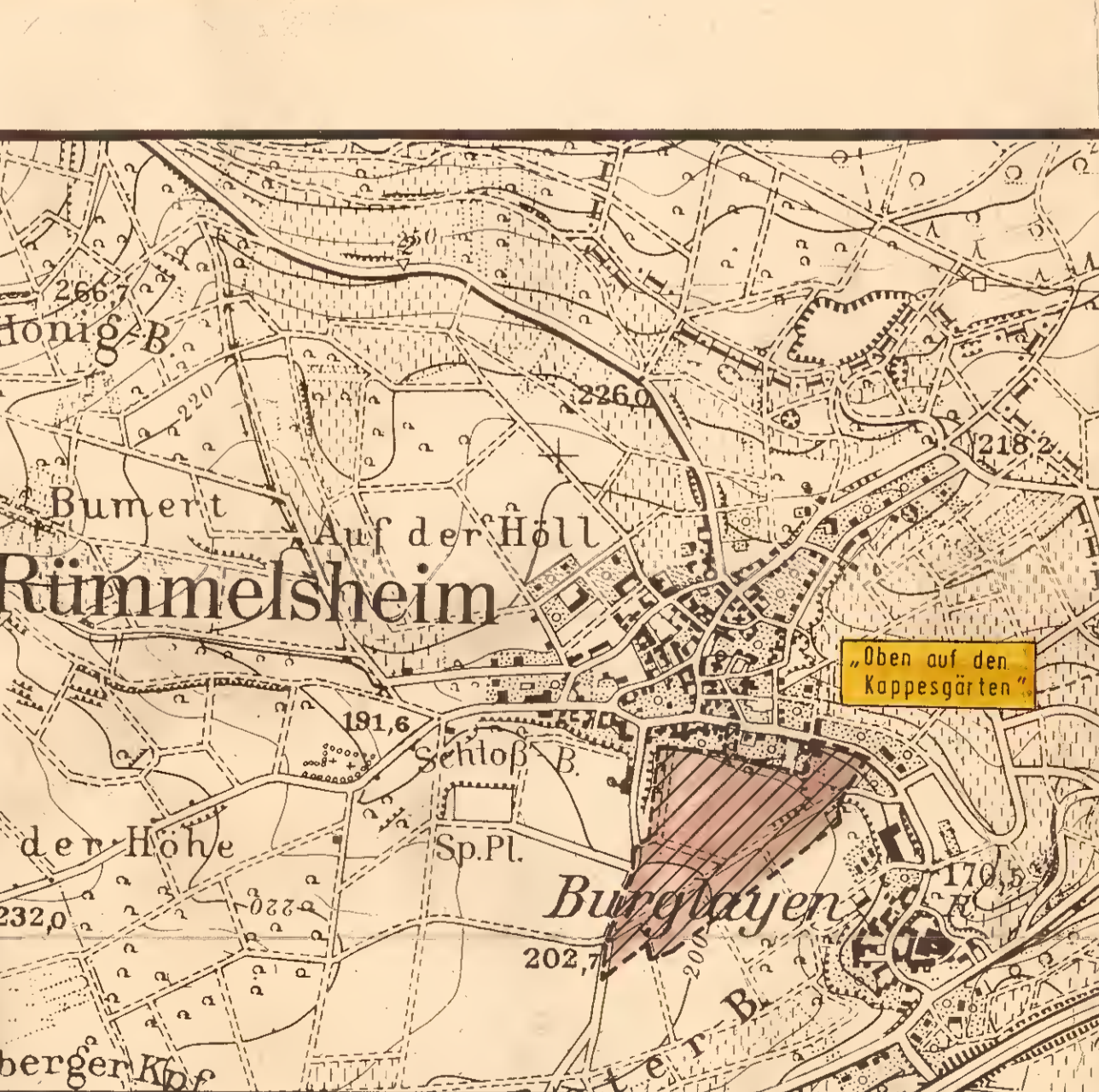
RECHTSVERBINDLICH

Durch Bekanntmachung 15.03.1984

Ausfertigungsnummer: *13.10.2016*

Die verbindliche Bekanntmachung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.

Ortsbürgermeister



PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDE INGENIEURE
5401 NORTERSHAUSEN TEL. 02605/2531

BEBAUUNGSPLAN
„OBEN AUF DEN KAPPESGÄRTEN“
DER ORTSGEMEINDE RÜMELSHHEIM

ENTWURF: *Karst* DATUM: JULI 1983
BEARBEITUNG: *Porter* MASSTAB: 1:500