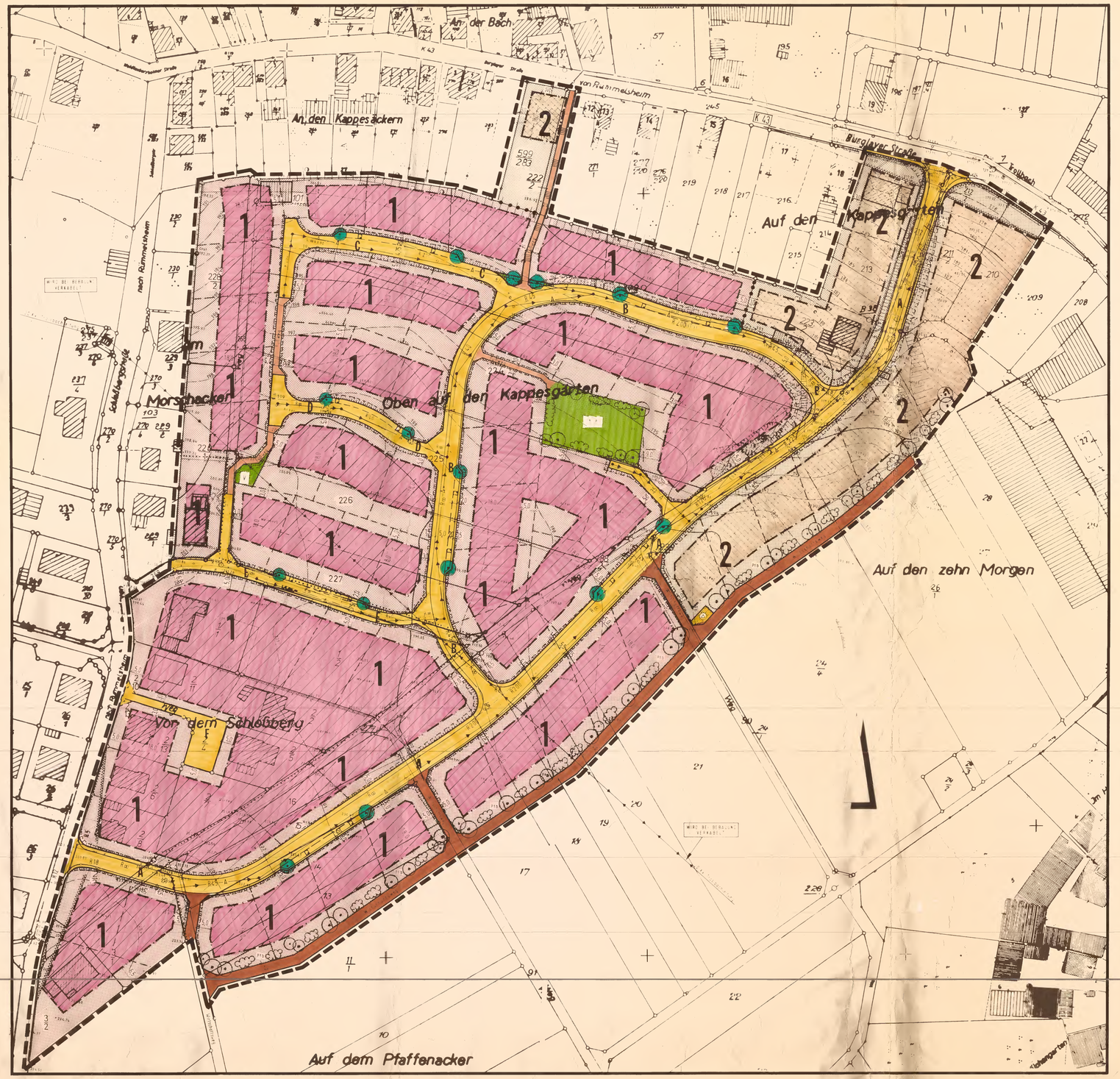
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBEN AUF DEN KAPPESGÄRTEN" DER ORTSGEMEINDE RÜMMELSHEIM – VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM – M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA = allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksflächen) — Art der baul. Nutzung
- MI = Mischgebiet (überbaubare Grundstücksflächen) — Art der baul. Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ — Maß der baul. Nutzung
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ — Maß der baul. Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) — Maß der baul. Nutzung
- KG Kellergeschoß — Maß der baul. Nutzung
- EG Erdgeschoß — Maß der baul. Nutzung
- OG Dachgeschoß — Maß der baul. Nutzung
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Bauweise
- Baugrenze — Bauweise
- Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord — Verkehrsflächen
- Parkstreifen (Standspur) — Verkehrsflächen
- befahrbarer Wohnweg — Verkehrsflächen
- Wirtschaftsweg — Verkehrsflächen
- Fußweg mit Treppe — Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsflächen
- Trafostation — Flächen für Versorgungsanlagen
- geplante Abwasserleitung — Flächen für Versorgungsanlagen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9(1) Ziff. 25 BBauG) — Flächen für Versorgungsanlagen
- V Verkehrsgrün mit Pflanzbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9(1) Ziff. 25 BBauG) — Verkehrsfläche (§ 9(1) Ziff. 11 BBauG)
- öffentliche Grünflächen, Spielplatz mit Pflanzbindung für Baum- und Buschgruppen (§ 9(1) Ziff. 25 BBauG) — Grünflächen
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke, Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch) — Sonstige Festsetzungen
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs — Sonstige Festsetzungen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 Ordnungsziffer
- empfohlene Grundstücksgrenze
- 195 Höhenlinien
- Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes „AUF DEM SCHLOSSBERG"
- Böschung im Auftrag
- Böschung im Einschnitt
- Mauerung

NUTZUNGSSCHABLONE

	WA	MI
	II (EG+DG+KG) (siehe Textfestsetzung 2.2)	II (EG+DG+KG) (siehe Textfestsetzung 2.2)
1 / 2	U,4	U,4
	(U,8)	(U,8)
	—	—
	E/D	E/D

In Kraft getreten am 17.03.1989

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1) Ziff. 2 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze – bestehend aus Erdgeschoß (EG) und Dachgeschoß (DG) – festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn sie – dabei ist ein Kniestock bis max. 0,80 m zulässig – wenn sie dabei ist ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoß – im Sinne des § 2 (4) LBauO – handelt.

1.3 FIRST- RICHTUNGEN, GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9(1) Ziff. 25 BauGB)
Die First- Richtungen, innerhalb des Geltungsbereiches sind – in Ausnahme von Einfahrten, Stellflächen und Garagen, nach Möglichkeit der ortsüblichen Festsetzungen, als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.4 ANPFLANZUNGEN (§ 9(1) Ziff. 25 BauGB)
Böschungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

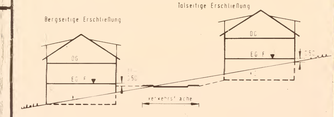
1.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9(1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind innerhalb der überbaubaren festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwichflächen gestattet, soweit dem kein Lagerrecht zulässig ist. (§ 23 (5) BauNVO).
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

1.6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9(1) Ziff. 24 BauGB)
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.7 FESTSETZUNG DER DACHNEIGUNG (§ 9(1) Ziff. 25 BauGB)
Die Firstneigung (FN) darf bei vorgeschriebener Firstrichtung nicht mehr als 0,50 m über höchster, vorhandener Straßenkrone liegen.

1.8 ANPFLANZUNGEN (§ 9(1) Ziff. 25 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind in der Planurkunde verbindlich festgesetzt. Sie sind in ihrer ganzen Ausdehnung zu bepflanzen und zu pflegen.

System - Skizze



2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.2 DACHFORM
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 darf von 20° – 45° zulässig.
Liegt das First- bzw. Traufmaß nur als Mittel innerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des ganzen Schenkels bis 60° betragen. Drempel (Kniestock) von max. 0,70 m sind erlaubt.
Nebenanlagen sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zur Gratsparren einzuhalten.
Die Traufe ist durchzuziehen.

2.2.3 Dacheindeckung
Die Dach- Deckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.
Großflächige Elemente sind unzulässig.

2.3 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufreihe sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sind natürliche lebende Zäune und winterharte Hecken zu verwenden.

3 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang den südöstlichen Plangebietsrand Pflanzungen vorzunehmen, hierbei sollen überwiegend regionstypische Laubgehölze verwandt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 9,2, 3,4,6,7, 10 und 3a).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665).
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 367).
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 – PlanzV) 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
§ 17 des Landespflegegesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPflG –) in der Fassung vom 28.07.1978, (GBBl. S. 37).
§ 9a des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul., geändert durch Artikel 2 des Z. Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes und anderer Gesetze (2. AbfÄndG), Z. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 14.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Gehört zum Bescheid vom 12.01.89
Az.: 610-614-13/94
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt: .....

Aufstellungsbeschluß vom 20.03.86

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 20.03.86 in der Zeit vom 28.4.86 bis einschl. 28.5.86 nach § 2a(6) BBauG ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 20.7.87 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Genehmigt: .....
Gehört zum Bescheid vom .....
Az.: .....
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
I.V.
Siegel

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.
Ortsbürgermeister

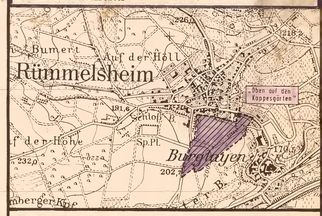
Gegen die vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Rümmelsheim in seiner Sitzung am 20.07.1987 beschlossene Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet "Oben auf den Kappesgärten", Fluren 5 und 7, werden gegen die Reduzierung der Einmündungsradien der Hauptverschließungsstraße in die Burg-Layer-Straße bzw. in die Schloßbergstraße keine Bedenken wegen Rechtsverletzung geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gegen die ersatzlose Streichung der festgesetzten Firstrichtungen des am 15.03.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes werden jedoch Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB erhoben.

Begründung:
Die Freigabe der Firstrichtung berührt Grundzüge der Gesamtplanung. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Anpassung der Gebäudestellung an das Landschaftsbild durch Traufstellung der Gebäude zur Landschaft mit entsprechender Eingliederung vorgenommen. Die Festlegung der Hauptgebäuderichtungen ist unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten, der Sonnenorientierung und der benachbarten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bundesbaugesetz in am 28.02.1984 genehmigten Bebauungsplan unter Textfestsetzung 1.5 bewußt vorgegeben worden, wobei auf eine kleinteilige räumliche Gliederung geachtet wurde. Eine Aufhebung der Festsetzungen liefe der Gesamtplanung dieses Bebauungsplanes zuwider.

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH
In Vertretung
Melborg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Gehört zum Bescheid vom 12.01.89
Az.: 610-614-13/94
Kreisverwaltung Bad Kreuznach



PLANUNGSBÜRO KARST
DIPLOMINGENIEURE
5401 NORTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBEN AUF DEN KAPPESGÄRTEN" DER ORTSGEMEINDE RÜMMELSHEIM

ENTWURF:		DATUM:	26.02.1988
BEARBEITUNG:		MASSTAB:	1:500