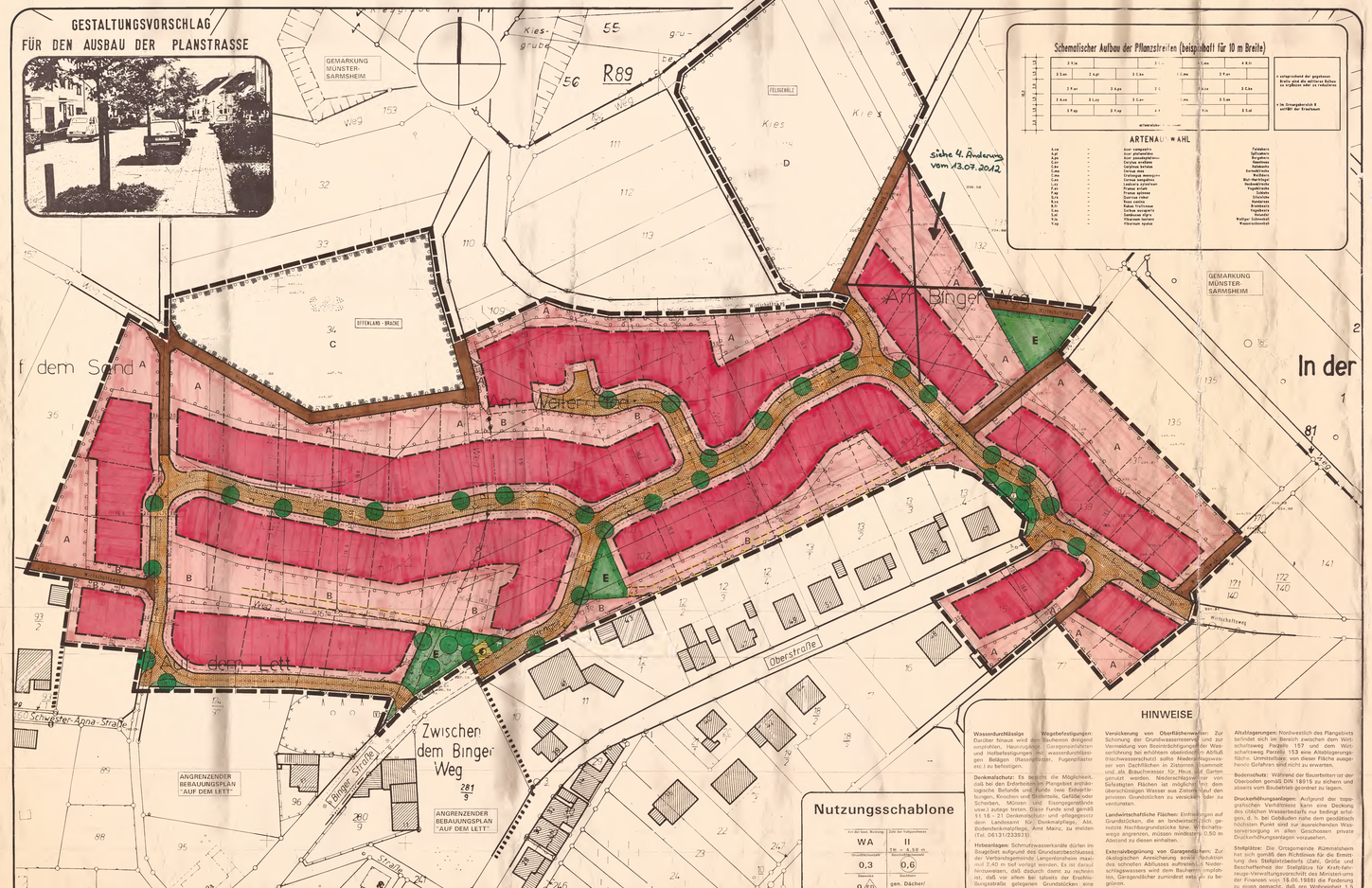
BEBAUUNGSPLAN "AM WEILER PFAD" — ORTSGEMEINDE RÜMMELSHEIM — M. 1:500



HINWEISE

Wasserdurchlässige Wegbefestigungen: Darüber hinaus wird den Bauherren dringend empfohlen, Hauptzugänge, Garagenvorhöfen und Hofbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster etc.) zu befestigen.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdbeben im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Einbauten, Mauerreste, Brandschichten, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §1 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Amt Mainz, zu melden (Tel. 06131/233921).

Hebeanlagen: Schmutzwasserkanäle dürfen im Baugebiet aufgrund des Grundstandscharakters der Verbandsgemeinde Langenlonsheim maximal 2,40 m tief verlegt werden. Es ist darauf hinzuweisen, daß dadurch damit zu rechnen ist, daß wir allein bei tatsächlicher Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich sein wird.

Versickerung von Oberflächenwasser: Zur Schonung der Grundwasserreserve und zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen der Versiegelung bei erhöhtem oberirdischen Abfluß (Hochwasserschutz) sollte Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten genutzt werden. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist möglichst frei dem oberschrödigen Wasser aus Zisternen Ablauf den einzelnen Grundstücken zu versickern oder zu verdunsten.

Landwirtschaftliche Flächen: Einfriedungen auf Grundstücken, die an landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke bzw. Wirtschaftswege angrenzen, müssen mindestens 0,50 m Abstand zu diesen einhalten.

Externsivbegrünung von Garagendächern: Zur ökologischen Anreicherung sowie Reduktion des schnellen Abflusses aufretenden Niederschlagswassers wird dem Bauherrn empfohlen, Garagendächer zumindest extensiv zu begrünen.

Altablagerungen: Nordwestlich des Plangebiets befindet sich im Bereich zwischen dem Wirtschaftsweg Parzelle 157 und dem Weg Parzelle 153 eine Altablagerungsfläche. Unmittelbar von dieser Fläche gehende Gefahren sind nicht zu erwarten.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und steuern vom Baubetrieb gesondert zu lagern.

Druckerhöhungsanlagen: Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Deckung des örtlichen Wasserbedarfs nur bedingt erfolgen, d. h. bei Gebäuden nahe dem geodätisch höchsten Punkt sind zur ausreichenden Wasserversorgung in allen Geschossen private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.

Stellplätze: Die Ortsgemeinde Rümmelsheim hat sich gemäß den Richtlinien für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge-Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 15.06.1983) die Forderung zu eigen gemacht, daß pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA - Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche — Art der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff.1 BauGB)
- GRZ — Geschoßflächenzahl GFZ, Grundflächenzahl GRZ, Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze), offene BAUWEISE — Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff.1 BauGB)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Bauweise (§9 (1) Ziff. 2 BauGB)
- Begrenze
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün — Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und(6)BauGB)
- Fußweg, öffentliche Parkfläche
- Trafostation
- Abwasserleitung — Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Nr.12,13 und(6) BauGB); Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9(1) Ziff.13 und(6) BauGB)
- öffentliche Grünflächen — Grünflächen (§9 (1) Ziff.15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Ziff.25 a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9(1) Ziff.20 BauGB)
- SCHUTZMAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1) Ziff. 26 und (6) BauGB)
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) Ziff.3 und §5(6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauVO)
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen (§9(1) Ziff. 21 und (6) BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- A, B — Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Grenze des Bebauungsplans "Auf dem Lett"
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Wirtschaftsweg

ÜBERSICHT

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (GVBl I S. 2486); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9 bis 12, 30, 33, 125 und 127.**
2. **Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).**
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 10. Oktober 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO 90 und die DIN 18003.**
4. **§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.November 1986 (ebdw Ziffer 5 und § 172 BauGB.**
5. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom28. November 1986 (GVBl. S. 267), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05. Oktober 1993 (GVBl., S. 481)**
6. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 17 des Gesetzes vom 20.04.1995 (GVBl. S. 173); insbesondere die §§ 24 bis 27.**
7. **Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 8 bis 10 Bn.**
8. **Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 200); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 18.**
9. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 41 und 50.**
10. **Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchVV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).**
11. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).**
12. **Landeswaldgesetz (LWG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273); zuletzt geändert durch die Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 126).**
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 9. August 1990 (BGBl. I S. 1774).**

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Die in § 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden fertigen Gelände, darf nicht überschritten werden.

Geändert durch 3. Änderung vom 29.04.2004

3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte mit zwei als höchstgrenze festgesetzt.

4. **BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

~~STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)~~

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge einzuhalten.

Siehe 2. Änd. vom 26.04.2004

6. **HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg bzw. Straßenbankerne hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**

Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, grelle/auffällige Elemente sowie grell/bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinsaumwerk etc. zu verwenden.

Die maximal zulässige Länge von Doppelhäusern darf nicht mehr als 20 m betragen.

8. **DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**

Dachform Geändert durch 1. Änderung vom 13.09.2002

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldaches zulässig. Für Garagen ist die Dachform frei.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Drempel, Mansardwände von max. 1,10 m sind erlaubt. Dachaufbauten und Gauben und Schleppgauben zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Gauben dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Geändert durch 3. Änderung vom 29.04.2004

9. **GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

10. **EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. Die Hecken sind naturbelassenen Holzzäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Geändert durch 1. Änderung vom 24.11.2000

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

11. **ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt. Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für die übrigen Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm, für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu verarbeiten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.

12. **VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**

Ordnungsbereich E

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist in flache Muldenbereichen zu leiten und dort breitflächig zu versickern. Die Mulden sind mit standortangepaßten Gehölzarten zu bepflanzen.

13. **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich A

Zur randlichen Eingrünung des Plangebiets ist im Ordnungsbereich A eine mehrreihige Gehölzpflanzung mit wechselnder Breite anzulegen. Je 100 m² Gehölzstreifen sind einindestens 3 Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen. Ab 5 m Breite der randlichen Eingrünung ist zusätzlich ein 1 - 2 m breiter Krautsaum anzulegen. Dieser kann entweder als standortgerechte "Wildblumenwiese" angesät werden oder sich durch freie Sukzession entwickeln.

Innere Durchgrünung - Ordnungsbereich B

Zur inneren Durchgrünung und ökologischen Belebung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich B ebenfalls mehrreihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Aufgrund der angrenzenden Ortslagenrand wird in diesen Bereichen auf einen Krautsaum verzichtet. Je 100 m² Gehölzstreifen sind mindestens 2 Bäume E. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen.

Offenlandbrache - Ordnungsbereich C

Im Ordnungsbereich C sind die im Detail der Fläche vorhandenen Gehölze durch artgerechte, extensive, Pflegemaßnahmen langfristig zu erhalten. Die Parzelle ist umzäunt mit 8 m breiten Heckenstrukturen zu umgeben, um einen möglichst störungsfreien Innenbereich zu erhalten. Den Hecken ist nach außen hin ein 2 m breiter Krautsaum vorzulagern, der durch freie Sukzession zu entwickeln und extensiv zu pflegen ist. Im Zentrum der Fläche ist darüber hinaus eine kleinere Gehölzgruppe mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind durch freie Sukzession zu entwickeln und durch extensive Pflegemaßnahmen auf Dauer gehölzfrei zu halten.

Feldgehölz - Ordnungsbereich D

Als Ersatz für die verlorengehenden Gehölzstrukturen sowie zur Belebung des Landschaftsbildes ist im Ordnungsbereich D ein Feldgehölz anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt für Bäume 5 m², für Sträucher 3 m². Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Gehölze können auf der Fläche verbleiben, sofern sie nicht dicht sind zu entfernen. Im Zentrum der Fläche ist ein Teichbecken als Biotop, d. h. dauerhaft gehölzfrei zu halten; Zusätzlich ist umlaufend ein 3 m breiter Krautsaum durch freie Sukzession zu entwickeln.

Straßenbäume

Zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume oder Arl als Hochstämme zu pflanzen.

14. **ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER ERSATZMASSNAHMEN (§ 9a BNatSchG)**

Die landespflegerischen Ersatzmaßnahmen auf den Parzellen 34 sowie 118 bis 121 werden dem Eingriff durch Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 23 % zugeordnet sowie dem Eingriff durch Bebauung in einem Umfang von 77 %.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat hat am 22.02.1996 den Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplans beschlossen.
Rümmelsheim, den 10.09.1997
Ortsbürgermeister

2. Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Gemeinderates vom 09.05.1996 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 22.04.1986 i. der Zeit vom 20.02.1996 bis einschließlich 20.03.1996 (§ 3 (2) BauGB) öffentlich ausgelegen.
Rümmelsheim, den 10.09.1997
Ortsbürgermeister

3. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat hat am 29.05.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rümmelsheim, den 10.09.1997
Ortsbürgermeister

4. Anzeige/Genehmigung
Die Kreisverwaltung hat mit Verfügung vom 26.08.97 Az. 610-610/97 gegen den Bebauungsplan keine Rechtsverletzung geltend gemacht oder Genehmigung im Sinne des § 10 (2) BauGB genehmigt gemäß ...
Bad Kreuznach, ... den ...
Landrat

5. Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplans mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und die Satzung ausgefertigt wird.
Rümmelsheim, den 3. OKT. 1997
Ortsbürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 3. OKT. 1997 im Amtsblatt des Landkreises Bad Kreuznach bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit Beginn der Bekanntmachung zur Einsicht bereitgehalten worden und über Inhalt der Bekanntmachung ist Auskunft erteilt worden.
Rümmelsheim, den 3. OKT. 1997
Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"AM WEILER PFAD"
ORTSGEMEINDE RÜMMELSHEIM
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM

MASSSTAB: 1:500 — FORMAT: 75/175 — PROJ.-NR.: 10 483 — DATUM: Feb. 97

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
55263 KÖNIGSTEINER STRAßE 10
TELEFON: 0 61 32/78 90-0
TELEFAX: 0 61 32/78 90-20