

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- + Traufhöhe: maximal 4,50 m.
- + Firsthöhe: maximal 11,00 m.

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- + Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- + Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt jeweils der höchste Punkt der bergseitig an das Gelände angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan:
(← →) festgesetzte Firstrichtung

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Geschlossene Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

TEXTFESTSETZUNGEN

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Holz Häuser, mit Ausnahme von Holzblochhäusern mit voll sichtbarem Rund- oder Stammholz sowie Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelrote, dunkelbraune oder Dunkelgrüne Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist bei Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Pfannen) anzupassen.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.1.1 ORDNUNGSBEREICH A - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)
Im Ordnungsbereich A ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 150 m² 1 regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch regionaltypische Obstbäume zu ersetzen.
Die gesamte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
Balkenapfel, Großer Rheinischer Bahnhof, Gute Graue, Große Schwarze Knorpekirsche, Hauszweitsche "Zum Felde".

3.1.2 ORDNUNGSBEREICH B - RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Je 100 m² sind mindestens 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gelber Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Grancel.

3.1.3 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstückfläche sind entlang der hinteren Grundstücksgrenze mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plan- gebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
siehe Ordnungsbereich B.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 27. März 1987 (GVBl. I S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerbauliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet oberhalb vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss 19. Nov. 1999
Der Gemeinderat hat am 19. Nov. 1999 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Rümelsheim, den 19. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

2 Verfahren
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 2.5. APR. 2000.

Rümelsheim, den 19. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

3 Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 19. SEP. 2000 in der Zeit vom 10. NOV. 2000 bis einschließlich 06. DEZ. 2000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rümelsheim, den 19. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

4 Satzungsbeschuß
Der Gemeinderat hat am 23. JAN. 2001 den Bebauungsplan gemäß Satzung § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rümelsheim, den 19. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

5 Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Plan-aufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Rümelsheim, den 19. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

6 Inkrafttreten
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 20. APR. 2001

Rümelsheim, den 20. APR. 2001
Dienststempel: [Stempel] Ortsbürgermeister: [Unterschrift]

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

WA II
TH = 4,50 m
FH = 11,00 m

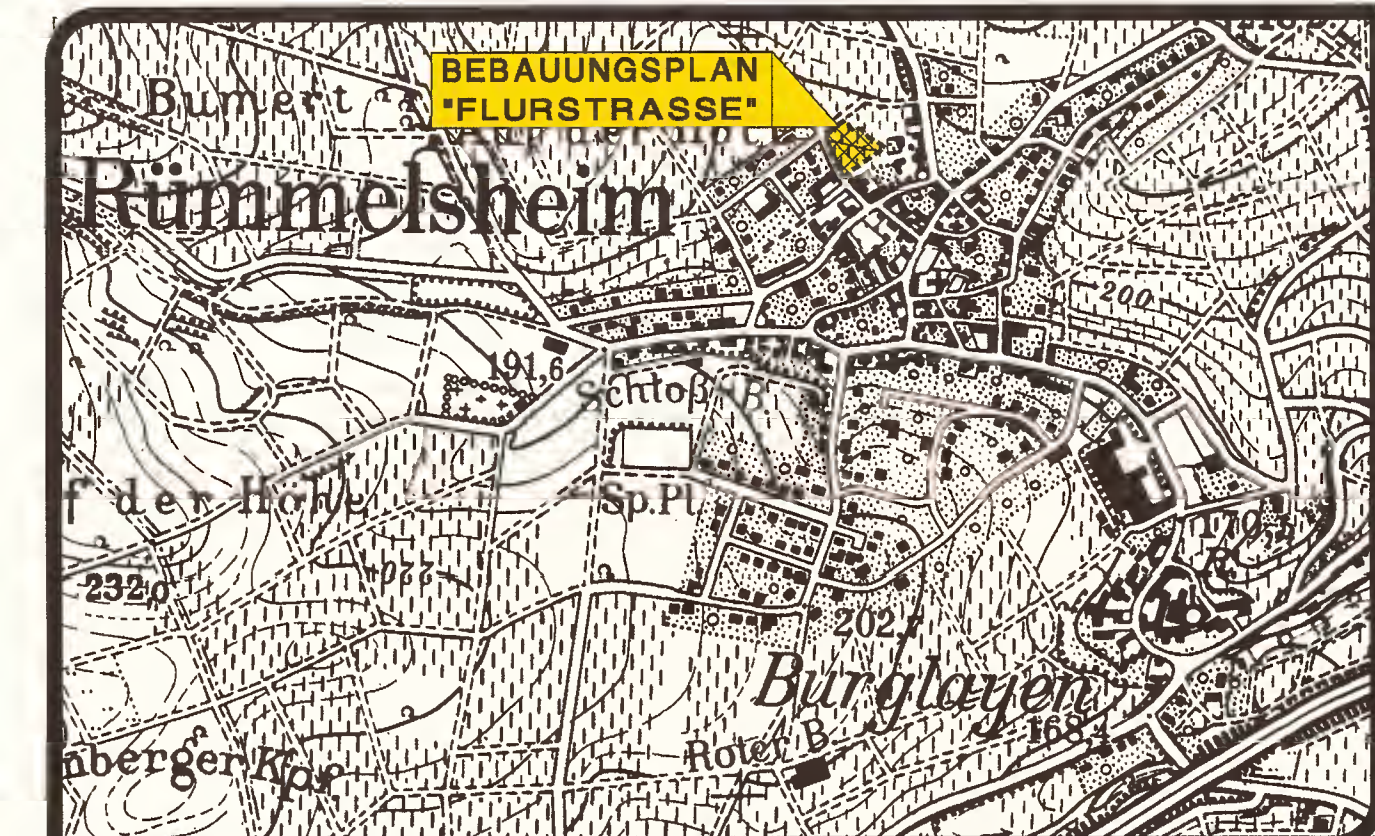
GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3 **0,6**

BAUWEISE DACHFORM
ED gen. Dächer
30° bis 48°

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ max.
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ max.
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH = 4,50 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) max.
- FH = 11,00 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.
- Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Hauptfirstrichtung
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche (Obstwiese)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B.: A Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "FLURSTRASSE"
ORTSGEMEINDE RÜMMELSHEIM
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM -- OKT. 2000
MASSSTAB:1:1000 FORMAT:120x0.60=0.72m² PROJ.NR.:11 161 DATUM:29.09.2001

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG

66288 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9639-0
TELEFAX 02605/9638-33
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de