

# BEBAUUNGSPLAN MIT GESTALTUNGSSATZUNG DER ORTSGEMEINDE SCHLOSSBÖCKELHEIM, TEILGEBIET 'UNTER DEM LEISBERG'; FLUR 24



## LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 (1) Nr.1 BauGB; §4 BauNVO)
  - MD** DORFGEBIET (§9 (1) Nr.1 BauGB; §5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ = 1,0** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)
  - GF = 250** GESCHOSSFLÄCHE (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: 0,6
  - GRZ = 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: 0,4
  - GR = 150** GRUNDFLÄCHE (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: 0,4
  - Z = II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: II (zwei)
  - THmax** TRAUFHÖHE (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: MAXIMAL 4,30m rel. Höhe
  - FHmax** FIRSHÖHE (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: MAXIMAL 9,50m rel. Höhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG** (§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 (2) BauNVO)
- BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN** (§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE** (§9 (1) Nr.11 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE** (§9 (1) Nr.11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: Privater Fahrweg** (§9 (1) Nr.11 BauGB)

## 5. Grünflächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG, hier: Brunnenanlage** (§9 (1) Nr.15 BauGB)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG, hier: Verkehrsgrün** (§9 (1) Nr.15 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 (1) Nr.20 BauGB)

## 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN / ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§9 (1) Nr.25a u.b BauGB)
- FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§9 (1) Nr.25a u.b BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 (7) BauGB; §1 (1) BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZU GUNSTEN DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS** (§9 (7) BauGB)

## PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 66** FLURSTÜCKSNUMMER
- WSG III** FLURSTÜCKSGRENZE
- WASSER** WASSERSCHUTZGEBIET
- NEUPARZELLIERUNG**

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bilden Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Katasteramt; Bad Kreuzn.; Landkreis; Bad Kreuznach; Gemarkung Schlossböckelheim Flur: 24

Der Bebauungsplan besteht aus:  
 • Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende  
 • Textlichen Festsetzungen  
 • Begründung

## Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Schlossböckelheim in seiner Sitzung am **5. Dezember 2000** den Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das Teilgebiet "Unter dem Leisberg" Flur 24 als Satzung beschlossen.

§ 1  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung "Unter dem Leisberg" Flur 24 erstreckt sich auf folgende Grundstücke (tw. = teilweise):

Flur 24:  
 65, 66, 67 tw., 68, 69, 70, 71, 72

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksveränderungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke vom dem Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung betroffen.

§ 2  
 Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3  
 Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung tritt mit seiner Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Schlossböckelheim, den **16. März 2001**  
 Ortsgemeinde Schlossböckelheim  
 (Stempel und Unterschrift)

## Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am **7. Dezember 2000** beschlossen.

Schlossböckelheim, den **16. März 2001**  
 Ortsgemeinde Schlossböckelheim  
 (Stempel und Unterschrift)

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung ist nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom **5. April 2000** in der Zeit vom **5. Juni 2000** bis einschließlich **5. Juli 2000** nach § 3 BauGB ausgeteilt.

Schlossböckelheim, den **16. März 2001**  
 Ortsgemeinde Schlossböckelheim  
 (Stempel und Unterschrift)

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am **5. Dezember 2000** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Schlossböckelheim, den **16. März 2001**  
 Ortsgemeinde Schlossböckelheim  
 (Stempel und Unterschrift)

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **12. März 2001**

5) Ausfertigung  
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Schlossböckelheim überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Schlossböckelheim, den **16. März 2001**  
 Ortsgemeinde Schlossböckelheim  
 (Stempel und Unterschrift)

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Amtsblatt der Verbandsgemeinde "Rüdesheim" Nr. **12** vom **22. März 2001**

Rüdesheim, den **23. März 2001**  
 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag  
 (Stempel und Unterschrift)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)** (in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990; BGBl. S.132) in der jeweils gültigen Fassung)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990; BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung)
- LANDESBAUORDNUNG (LBAuO)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Nov. 1998; GVBl. S.365) in der jeweils gültigen Fassung)
- LANDESPFLEGESETZ (LPflG)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994; GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung)
- GEMEINDEORDNUNG (GemO)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994; GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung)
- § 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990; BGBl. I S.880) in der jeweils gültigen Fassung)
- § 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990; BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung:** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde mit Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) festgesetzt.  
 Für den Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO) gilt:  
 Die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.  
 Für den Teil des Plangebietes Dorfgebiet (§5 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5.6 BauNVO) gilt:  
 Abweichend zu §5 Abs.2 Nr.5 BauNVO sind Tankstellen unzulässig. Die nach §5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §15 Abs.2 und §5, 17, 18, 20 BauNVO)  
 2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche wird festgesetzt:  
 MD: GRZ = 0,4  
 WA: GP = 150qm

2.2 Für den Bau von Nebenanlagen und Garagen nach §12 und 14 BauNVO kann innerhalb des MD-Gebietes die Grundflächenzahl um 50% überschritten werden, innerhalb des WA-Gebietes um 100qm.

2.3 Als maximal zulässige Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche wird festgesetzt:  
 MD: GFZ = 1,0  
 WA: GF = 250qm

2.4 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt: (§9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16,21Nr.4 BauNVO)

2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand.  
 Für das WA-Gebiet wird als max. Traufhöhe 4,30m festgesetzt.  
 Für das MD-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,50m festgesetzt.

**3. Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs.1 und 2 BauNVO)  
 Für alle Teile des Plangebietes wird als Bauweise ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23(1) und (3))  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

**5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit §5(2) und 14 BauNVO)  
 Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des WA-Gebietes sind Stellplätze und Garagen auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)  
 Innerhalb des WA-Gebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 besondere Zweckbestimmung: "Fahrweg"  
 (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
 Ausbau und Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fahrweg" ist nur soweit erforderlich auszubauen und mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

**8. Private Grünfläche: Verkehrsgrün** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
 Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist mit einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus u.a. Pflanzliste zu begrünen.

**9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
 9.1 Mindestens 50% der festgesetzten Fläche sind mit Bäumen und Gehölzen zu begrünen. In der Längsrichtung der Fläche sind im Abstand von 10,00m Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist vorzugsweise aus u.a. Pflanzliste zu entnehmen.  
 9.2 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.  
 9.3 Nach Beginn der Baumaßnahme sind innerhalb von zwei Jahren die Befanzungsmaßnahmen auszuführen.

10.2 Auf jedem Grundstück ist pro 150qm überbauter oder versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.  
 10.3 Die Befanzungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme auszuführen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Dachlandschaft**  
 1.1 Dachneigung  
 Im WA-Gebiet muss die Dachneigung min. 22° und darf max. 38° betragen. Im MD-Gebiet muss die Dachneigung min. 22° und darf max. 45° betragen.  
 1.2 Dachform  
 Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Pulli- und Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

**4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 20% der Grundfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste. Abgrabungen über 1,00m Tiefe auf natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze.

**5. Befestigung von Freiflächen**  
 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.

**6. Vorgärten**  
 Mit Ausnahme der erforderlichen Zugewegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

## III. SONSTIGES

**HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ:**  
 Funde im Sinne des §16 DschPlG sind entsprechend §17 DschPlG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DschPlG)

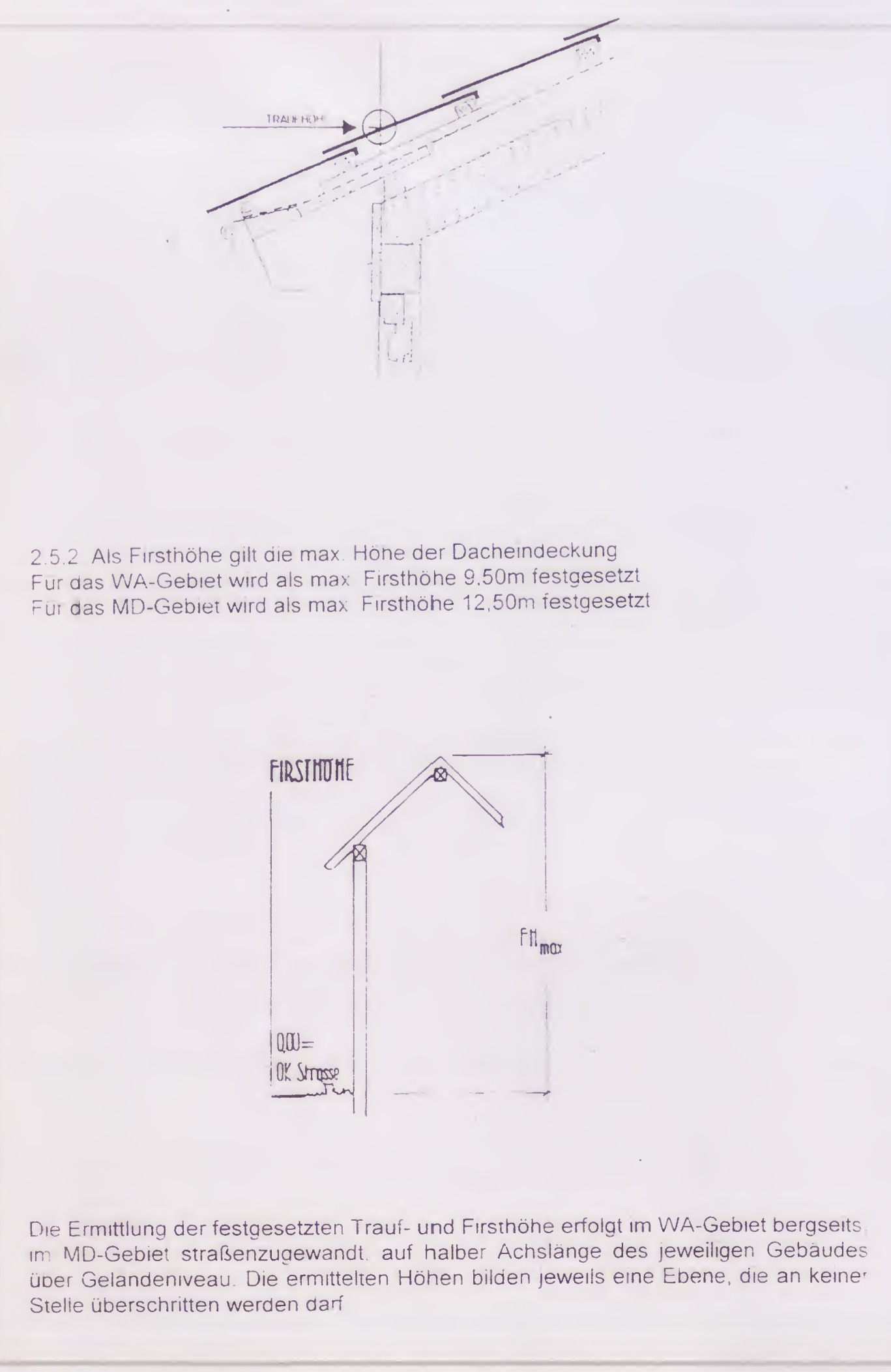
**HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG:**  
 Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenablauf) o.ä. als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toiletenspülung, o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten. Das Volumen der Zisterne sollte pro 100qm versiegelter Fläche 2,00 bis 3,00 cbm betragen.

**HINWEIS ZUM LANDESWASSERGESETZ:**  
 Die Regelungen zur Oberflächenwasserbehandlung, insbesondere zur Versickerung sind als allgemeiner rechtliche Regelung zu beachten.

**HINWEIS ZUR LANDESBAUORDNUNG:**  
 Nach LBAuO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

**IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN** (§24 (3) GemO)  
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

**V. INKRAFTTRETEN** (§12 BauGB)  
 Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.



**P L A N**  
 INGENIEURBÜRO FÜR STADTEBAU  
 RICHARD-WAGNER-STRASSE 81  
 67655 KAISERSLAUTERN  
 TEL. 3606018-19 FAX 3606020

aufgenommen	Zeichen	Datum	Zeichen	Datum	Hofstadt
beauftragt	BA	03.'00			Formal
gezeichnet	BA	03.'00			Projekt
geprüft	BA	04.'00			TEXT Beilage

1 : 1.000