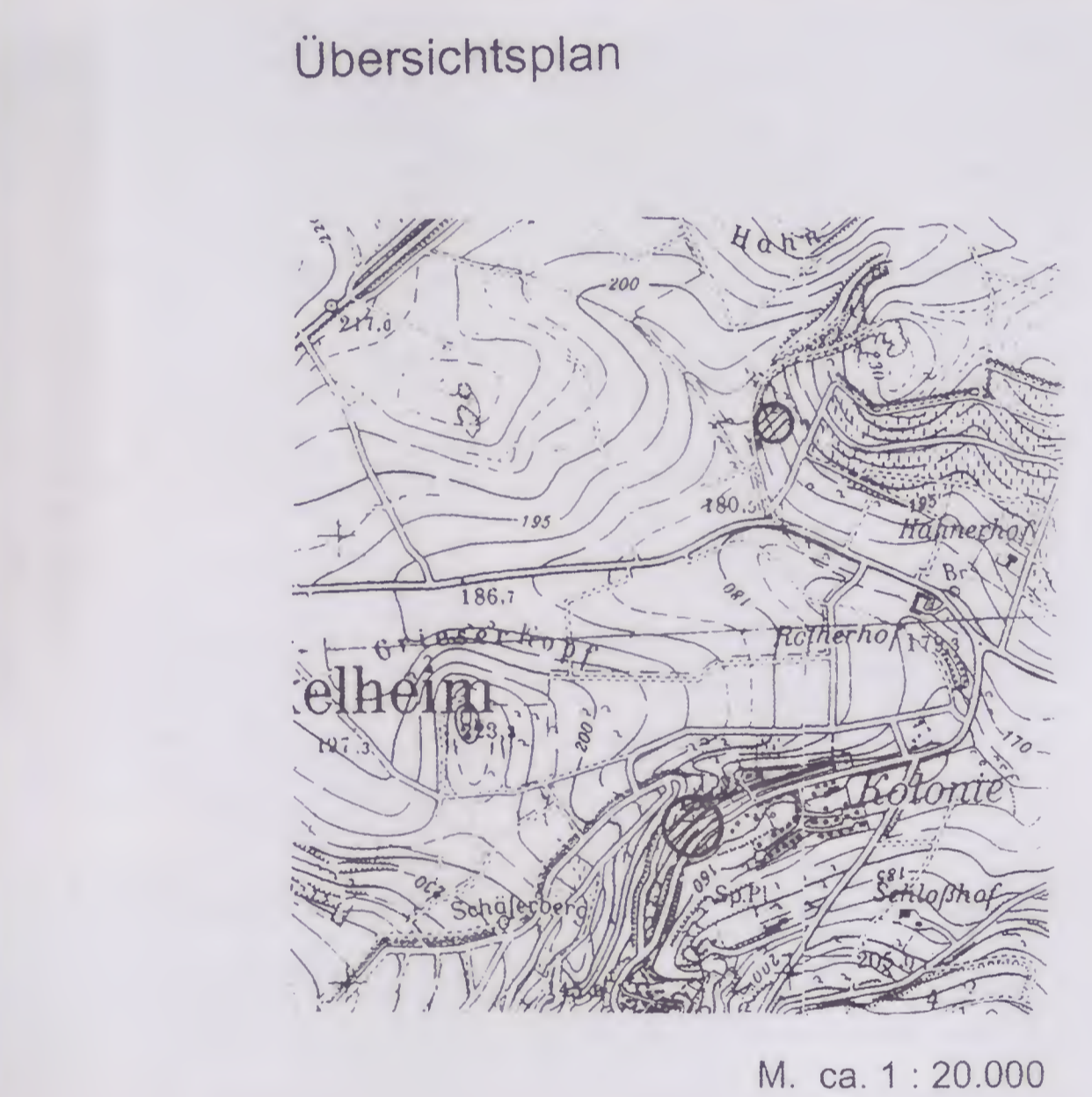


Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung

WA	ED
GRZ = 0,3	GFZ = 0,6
Z = III	35° - 45°



- 1. Art der baulichen Nutzung**
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
 Art. z. PlanZVO Nr. 1.1.3
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GFZ = 0,6**
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Art. z. PlanZVO Nr. 2.1
 - GRZ = 0,3**
GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Art. z. PlanZVO Nr. 2.2
 - Z = III**
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
hier z.B. II (zwei)
Art. z. PlanZVO Nr. 2.7
 - Hmax 9,50/4,50**
TRAUFHÖHE (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
S. Textil, Festsetzung
Art. z. PlanZVO Nr. 2.8
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 (2) BauNVO
Art. z. PlanZVO Nr. 3.1.1
 - BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN**
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO
Art. z. PlanZVO Nr. 3.5
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG**
§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §88 LBauO
sinngemäße Darstellung
 - 4. Verkehrsflächen**
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 6.1
 - STRASSENBEREIGNUNGSLINIE**
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 6.2
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: Buswartehalle**
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 6.3
 - ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§9 (1) Nr. 11 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 6.4
 - 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§9 (1) Nr. 20 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 13.1
 - FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
§9 (1) Nr. 25a BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 13.2.1
 - FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. §9 (1) Nr. 20 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 7
 - 6. Sonstige Planzeichen**
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE** zu Gunsten der Verbandsgemeindeverke q=2,00m
§9 (1) Nr. 21 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 15.5
 - FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**
§9 (1) Nr. 26 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 7
 - RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
§9 (7) BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 15.1.1
 - 7. Grünflächen**
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**
§9 (1) Nr. 15 BauGB
Art. z. PlanZVO Nr. 9
- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- FLURSTÜCKSNUMMER**
 - FLURSTÜCKSGRENZE**
- Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.
- Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Katasteramt: Bad Kreuznach; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemarkung Schloßböckelheim Flur: 19, 30, 31

- Satzung**
- Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil 1 S. 2141f.), 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 10.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Gestaltungsatzung für das Teilgebiet "Unter dem Böcherbergweg", Flur 19, 30 und 31 als Satzung beschlossen.
- § 1
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unter dem Böcherbergweg" Flur 19, 30 und 31 erfasst folgende Grundstücke (lw = teilweise):
- | Geltungsbereich 1: | Flur 19: Parz. | 41 | 43 | 47 | 48 | 49/1 | 49/2 | 50 |
|--------------------|----------------|-------|----|----|----|------|------|----|
| Geltungsbereich 2: | Flur 30: Parz. | 40 | 41 | 42 | | | | |
| Geltungsbereich 3: | Flur 31: Parz. | 27tw. | | | | | | |
- Sollten zwischenzeitlich bzgl. der o.g. Flurstücke katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen durchgeführt worden sein, so sind auch die neu gebildeten Flurstücke im Geltungsbereich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans betroffen.
- § 2
- Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.
- § 3
- Der Bebauungsplan mit Gestaltungsatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
- Schloßböckelheim, den 29.10.2003
-
- Der Ortsbürgermeister
- Verfahrensvermerke**
- Der Ortsbürgermeister hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungsatzung in seiner Sitzung am 15.03.1993 beschlossen.
 - Schloßböckelheim, den 29.10.2003

Der Ortsbürgermeister

 - Der Bebauungsplan mit Gestaltungsatzung hat nach Beschluss durch den Ortsbürgermeister vom 11.04.2002 in der Zeit vom 09.09.02 bis einschließlich 09.10.02 nach § 3 BauGB ausgetreten.
 - Schloßböckelheim, den 27.10.2003

Der Ortsbürgermeister

 - Der Bebauungsplan mit Gestaltungsatzung wurde gemäß § 10 BauGB am 10.09.03 vom Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen.
 - Schloßböckelheim, den 27.10.2003

Der Ortsbürgermeister

 - In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 20.11.2003
 - 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 Rechtmäßigkeit erforderlichen Verfahrensverschriften wurden eingehalten.
 - Schloßböckelheim, den 27.10.2003

Der Ortsbürgermeister

 - Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht in
„Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim“ Nr. 47 vom 20.11.2003
 - Rüdesheim, den 21.11.03 Verbandsgemeindeverwaltung, i. A. /10/03a

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §4 BauNVO und §1 Abs. 6 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde mit 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.
1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 und §§ 17, 18, 19, 20 BauNVO)
2.1. Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird festgesetzt:
GRZ = 0,3
2.2. Als maximal zulässige Geschossflächenzahl wird festgesetzt:
GFZ = 0,6
2.3. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgesetzt:
Z = III (drei)
2.4. Als maximal zulässige Traufhöhe (gedachter Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand) wird festgesetzt:
nördlich der Erschließungsstraße 9,50m über der Straßenbegrenzungslinie
südlich der Erschließungsstraße 4,50m über der Straßenbegrenzungslinie
- 3. Bauweise**
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
In der offenen Bauweise wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 4. überbaubare Grundstücksflächen**
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 Abs. 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 §§12 und 14 BauNVO)
Oberirdische Nebenanlagen und Garagen sind nur im Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Unterirdische Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
- 7. Leitungsrecht**
§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichnete Fläche ist auf einer Breite von 2,00m zu Gunsten der Verbandsgemeindeverwerke zu befestigen.
- 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die in der Planurkunde (Geltungsbereich 1) festgesetzte Fläche ist in ihrem derzeitigen extensiven Nutzungszustand zu erhalten und in ihren Vegetationsbeständen zu entwickeln. Notwendige Pflegemaßnahmen sind zeitlich und flächig differenziert durchzuführen.
 - Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche (Geltungsbereich 3) ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Zusätzlich sind in variablem Abstand, mindestens jedoch 10m, insgesamt 20 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Maßnahmen sind mit 83% den privaten und mit 17% den öffentlichen Eingriffen zugeordnet. Das weitere Verfahren regelt eine Satzung nach §135c Nr. 2 BauGB.
 - Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
 - Nach Beginn der Baumaßnahme sind innerhalb von zwei Jahren die Bepflanzungsmaßnahmen auszuführen.
 - 10. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
10.1. Die hinteren Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit einem mindestens 3,00m breiten Gehölzstreifen aus u.a. Pflanzliste zu begrünen.
10.2. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkröniger (Obst-)Laubbaum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.
10.3. Der Gehölzstreifen entlang der K81 im südwestlichen Geltungsbereich ist zu erhalten und zu pflegen.
10.4. Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme auszuführen.

11. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Randbereiche des Regenrückhaltebeckens sind mit bachauertypischen Gehölzen zu begrünen.

Artenauswahl Bäume 1. Ordnung		Artenauswahl Bäume 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm	Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt Stammumfang 10-12 cm
Acer platanoides	Silberahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula verrucosa	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Holz-Äpfelbaum
Quercus robur	Stieleiche	Prunus pyralis	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Wildkirsche
Obstbäume incl. Schalenobst		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aria	Melbeere
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus torminalis	Eisbeere

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 70-90 cm
Corylus avellana	Haseinuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eonymus europaeus	Pflaumenblüthen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- §9(4) BauGB in Verbindung mit §88(6) (BauO)
- 1. Dachlandschaft**
 - 1.1 Dachneigung:**
Die Dachneigung wird mit min. 35° und max. 45° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. Garagen mit Flachdächern sind zulässig, sofern sie zur Nutzung von Terrassen dienen.
 - 1.2 Firstrichtung**
Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind bei Eckgrundstücken im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall zulässig. (§31 Abs. 1 BauGB)
 - 2. Einfriedungen**
Die Verwendung von Maschendrahtzäunen u.ä. ist auf den der Erschließungsstraße zugewandten Seiten nicht zulässig.
 - 3. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**
Mindestens 80% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Es sind bevorzugt heimische Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Pflanzliste auszuwählen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung ist bis auf notwendige Zufahrten und Zuwege gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - 4. Befestigung von Freiflächen**
Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies aufgrund ihrer Art und Nutzung erforderlich ist. Hierfür sind teilweise wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. Rasengittersteine, Grünfugenpflaster etc.) zu verwenden, es sei denn, die besondere Zweckbestimmung macht eine andere Befestigungsart erforderlich.
- III. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
§24 (5) GemO)
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro belegt werden.

- IV. SONSTIGES**
- HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ:**
Funde im Sinne des §16 DschPIG sind entsprechend §17 DschPIG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DschPIG).
- HINWEISE ZUM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET:**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Naheland'. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- HINWEISE ZUM WASSERSCHUTZGEBIET:**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung und der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten.
- HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG:**
Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluss o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) wird empfohlen.
- HINWEISE ZUR STANDSICHERHEIT (DIN 1054 U. 4054):**
Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sollten gesicherte Erkenntnisse über den Untergrund vorliegen. Gegebenfalls sind Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen. Die Anforderungen nach DIN 1054 sind zu beachten.
- V. INKRAFTTRETEN**
§12 BauGB, §24 GemO)
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**
in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (BGBl. S. 132) in der jeweils gültigen Fassung
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung
- LANDESBAUORDNUNG (LBAuO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S. 365) i. d. jeweils gültigen Fassung
- LANDESPFLEGESETZ (LPFG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung
- GEMEINDEORDNUNG (GemO)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung
- § 50 des BAUGESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCÜTTUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE" (BImSchG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. 1 S. 880) in der jeweils gültigen Fassung.
- § 17 des GSEZETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Febr. 1990 (BGBl. 1 S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

BEBAUUNGSPLAN MIT GESTALTUNGSATZUNG TEILGEBIET: "UNTER DEM BECHERBERGERWEG", FLUR 19, 30, 31 Ortsgemeinde Schloßböckelheim

Zeichen:		Datum:		Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:	GI	'93		Format:	Projekt:
bearbeitet:	GI	05. '93	Ba 11.03		B-Plan
gezeichnet:	GI	05. '93	Ba 11.03	Beilage:	Blatt-Nr.:
geprüft:	GI	05. '93	Ba 11.03	Text/LPB	1