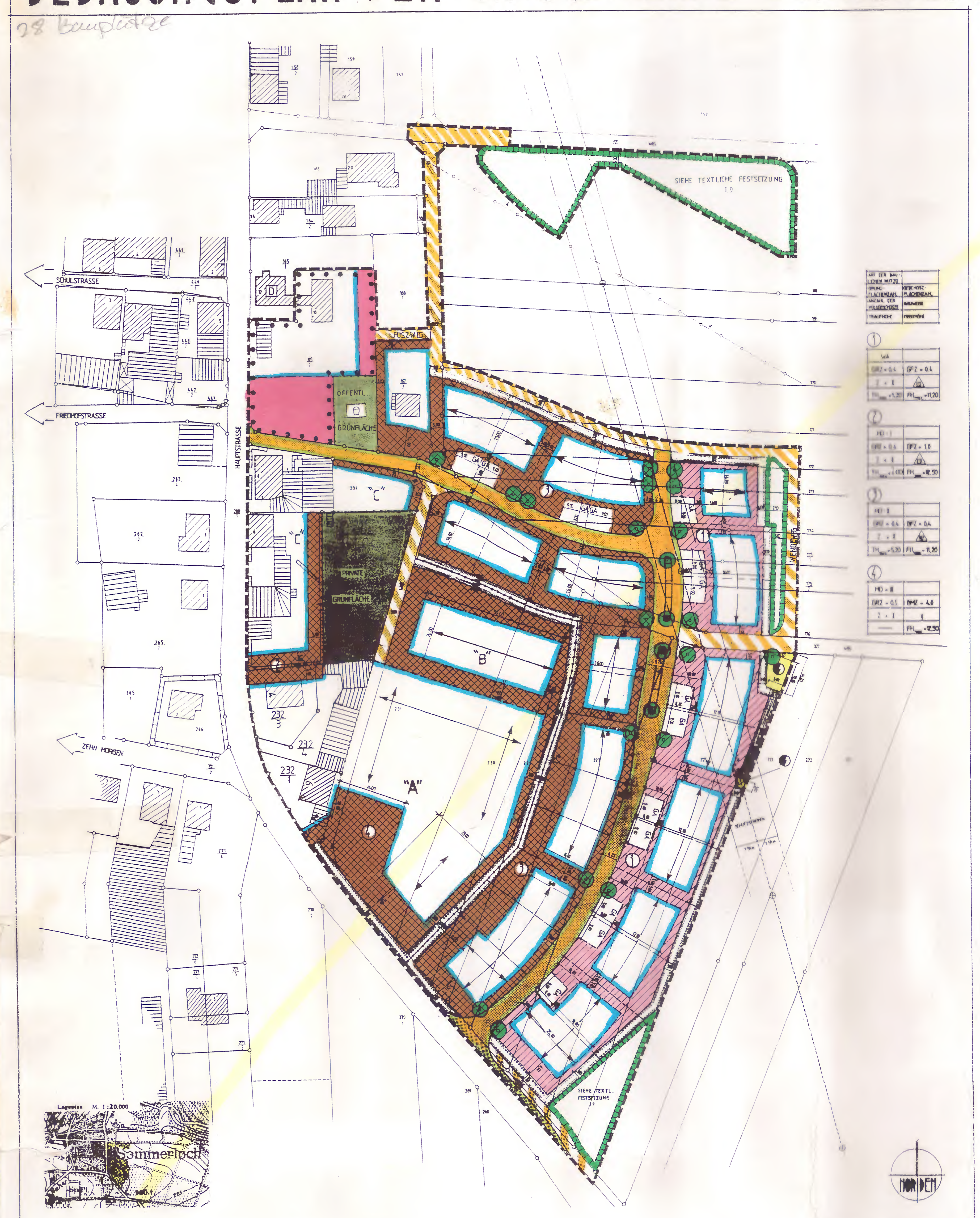
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SOMMERLOCH FÜR DAS TEILGEBIET "IN DER BLENKWIESE, AM ST. KATHARINER WEG" II SO

28 Bauplätze

3b



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§9 (1) Nr.1 BauGB; §4 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3.

DORFGEBIET [§9 (1) Nr.1 BauGB; §5 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.1.

Mass der baulichen Nutzung

GFZ = 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: 0,5 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

BMZ = 4,0 — BAUMASSENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: 4,0 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

GRZ = 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: 0,3 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei) — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.

$TH_{max.}$ = 5,20 — TRAUFHÖHE [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 5,20m rel. Höhe — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

$FH_{max.}$ = 11,20 — FIRSTHÖHE [§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 11,20m rel. Höhe — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE [§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 (3) BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.1.

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG [§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.

BAULINIEN / BAUGRENZEN: UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4 und 3.5.

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spielanlagen

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF ZWECKBESTIMMUNG: BÜRGERHAUS; FEUERWEHR [§9 (1) Nr.5 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 4.1.

Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§9 (1) Nr.11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§9 (1) Nr.11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

FUSZWEG — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: FUßWEG [§9 (1) Nr.11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG [§9 (1) Nr.11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

WENDEWEG — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG hier: LANDWIRTSCH. WENDEWEG [§9 (1) Nr.11 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

Flächen für Versorgungsanlagen

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT [§9(1) Nr.12 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 7.

Hauptversorgungsleitung

E — UNTERIRDISCHE ELEKTRIZITÄTSLEITUNG [§9(6) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 8.

Grünflächen

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ [§9 (1) Nr.15 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 9.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: EIGENTÜMERGARTEN [§9 (1) Nr.15 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 9.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr.20 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN [§9 (1) Nr.25a BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr.25a BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

Regelungen für den Denkmalschutz

D — EINZELANLAGE; DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT (UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL) [§9 (6) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 14.3.

Sonstige Planzeichen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gleichzeitig: HAUPTFIRSTRICHTUNG [§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. §86 LBauO] — sinngemäße Darstellung

GA — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN [§9 (1) Nr.4 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.3.

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE sh. Textliche Festsetzung Nr. I.10 [§9 (1) Nr.21 BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.5.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§9 (7) BauGB] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN UND MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG [§1(4) und §16(5) BauNVO] — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14.

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

7,50m | 7,50m — SCHUTZSTREIFEN ZUR 20-kV-FREILEITUNG

567/4 — FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

NEUPARZELLIERUNG

120 — HÖHENLINIE

STELLPLATZEINTEILUNG

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

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000)
Katasteramt: Bad Kreuzn.; Landkreis: Bad Kreuznach;
Gemeinde: Sommerloch Gemarkung: Sommerloch

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

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG

Aufgrund des §2[1]Satz 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung, und des §86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL, S.307, 1987, S.48), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GemVO-Blatt, S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Sommerloch in seiner Sitzung am 12.03.1997 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Blenkwiese, Am St.Kathariner Weg Teil II Süd-Ost" Flur 5 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Blenkwiese, Am St.Kathariner Weg Teil II Süd-Ost" Flur 5 erfaßt folgende Grundstücke (tw. = teilweise):

Flur 5:

165/2; 167/3; 168 tw.; 171 tw.; 172 tw.; 173 tw.; 174 tw.; 175/1 tw.; 175/2 tw.; 176 tw.; 224; 225; 226; 227; 228; 229; 230; 231;232/1; 233; 234; 321 tw.; 322; 327 tw.; 328 tw. 232/3;232/4

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Sommerloch, den 04.02.98 — (Siegel) Gemeinde Sommerloch, Kreis Kreuznach — Der Ortsbürgermeister

1.) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 03.11.1992 beschlossen.

Sommerloch, den 04.02.98 — (Siegel) — Der Ortsbürgermeister

2.) Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 14.11.1996 in der Zeit vom 20.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 nach §3 BauGB ausgelegen.

Sommerloch, den 04.02.98 — (Siegel) — Der Ortsbürgermeister

3.) Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB am 12.03.1997 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Sommerloch, den 04.02.98 — (Siegel) — Der Ortsbürgermeister

4.) Gehört zum Bescheid vom 30.01.1998 Az 6/60-610-13/1295 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. §11[3] BauGB geltend gemacht:

Kreisverwaltung Bad Kreuznach. I.A. Bergs (Baudirektor) — (Siegel) Kreisverwaltung Bad Kreuznach 17

5.) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 05.02.1998

6.) Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Sommerloch, 04.02.98 — Ort, Datum — (Siegel) — Unterschrift (Amtsbezeichnung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
[§9(1)Nr.1 BauGB]

Für den Teil des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" [§4 BauNVO in Verbindung mit §1(6) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach §4 BauNVO
Abweichend zu §4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet I (MD-I)" [§5 BauNVO in Verbindung mit §1(5) und (6) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach §5 BauNVO.
Abweichend zu §5(2) Nr.4 BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur zulässig, sofern diese als Nebengewerbe zur Landwirtschaft anzusehen sind.
Als unzulässige Nutzungen gelten selbständig geführte Molkereien, Mühlenbetriebe, Sägewerke, Schlachthäuser, Sammelstellen land- und forstwirtschaftlicher Absatzgenossenschaften und Großkeltereien von Winzergenossenschaften, sowie nach Art und Umfang vergleichbare Einrichtungen.
Abweichend zu §5(2) Nr.9 BauNVO sind "Tankstellen" nur ausnahmsweise zulässig.
Abweichend zu §5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet II (MD-II)"[§5 BauNVO i.V.m. §1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach §5 BauNVO.
Abweichend zu §5(2) Nr.1, 2, 4, 7, 8 und 9 BauNVO sind "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe", "Kleinsiedlungen", "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Produkte", "Anlagen für sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nicht zulässig. Gartenbau- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen.
Abweichend zu §5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Entsprechend §1(10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auch dann ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Zulässigkeit nicht bereits aus oben stehenden allgemeinen Anforderungen ergibt. Bei derartigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dürfen sich keine wesentlichen Störungen auf die benachbarten, als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Teile des Plangebietes ergeben.

Für den Teil des Plangebietes "Dorfgebiet III (MD-III)"[§5 BauNVO in Verbindung mit §1(5), (6), (8), (9) und (10) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach §5 BauNVO.
Abweichend zu §5(2) Nr.4, 5 und 6 BauNVO sind "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse", "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "sonstige Gewerbebetriebe" nur zulässig, sofern diese als Nebengewerbe zur Landwirtschaft anzusehen sind.
Zusätzlich abweichend zu §5(2) Nr.2, 3, 7 und 9 BauNVO sind "Kleinsiedlungen", "sonstige Wohngebäude", "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" und "Tankstellen" nicht zulässig.
Abweichend zu §5(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16(2) und (5) BauNVO]

2.1. Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:
WA = 0,4; MD-I = 0,6; MD-II = 0,4; MD-III = 0,5
[§17 BauNVO in Verbindung mit §19(1) BauNVO]

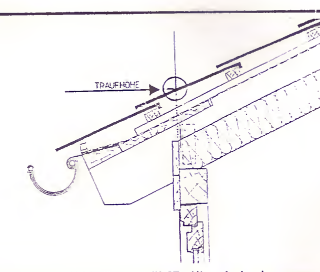
2.2. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)
[§17 BauNVO in Verbindung mit §20(1) BauNVO]

2.3. Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) wird festgesetzt:
WA: GFZ = 0,4; MD-I: GFZ = 1,0; MD-II: GFZ = 0,4; MD-III: BMZ = 4,0
[§17 BauNVO in Verbindung mit §20(2) BauNVO]

2.4. Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird festgesetzt:
WA = 25v.H.; MD-I = 33 1/3 v.H.;
MD-II = 25v.H.; MD-III = 25v.H.
[§19(4) BauNVO]

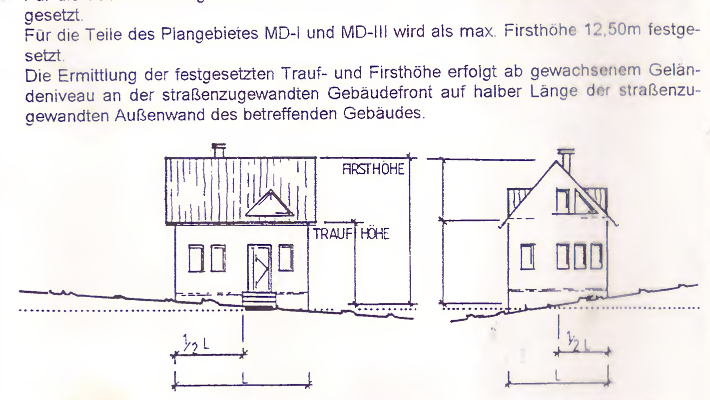
2.5. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
[§9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16(2)Nr.4 BauNVO]

2.5.1. Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Aussenwand:



Für die Teile des Plangebietes "WA" und "MD-II" wird als max. Traufhöhe 5,20m festgesetzt.
Für die Teile des Plangebietes MD-I wird als max. Traufhöhe 7,00m festgesetzt. Für den Teil des Plangebietes MD-III wird keine Traufhöhe festgesetzt.

2.5.2. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:
Für die Teile des Plangebietes "WA" und "MD-II" wird als max. Firsthöhe 11,20m festgesetzt.
Für die Teile des Plangebietes MD-I und MD-III wird als max. Firsthöhe 12,50m festgesetzt.
Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab gewachsenem Geländeniveau an der straßenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand des betreffenden Gebäudes.



Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise
[§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §22(1) und (2) BauNVO und §9(1)Nr. 24 BauGB]

Als Bauweise wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. in geschlossener Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
[§9(1)Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23(1) und (2) BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
Zwischen den mit "A" und "B" gekennzeichneten Baufenstern ist eine bauliche Verbindung zulässig, wenn eine Breite von 5,00m nicht überschritten und von den äußeren Gebäudekanten ein Rücksprung von min. 3,00m eingehalten wird.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
[§9(1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit §§12 und 14 BauNVO]

Nebenanlagen (i. S. d. §14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Auf Parzellen ohne festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen sind diese auch bis max. 12,00m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Siehe hierzu auch:
II.1.6 "Nebenanlagen" u. II.5. "Befestigung von Freiflächen".

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
[§9(1)Nr.6 BauGB]

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen
[§9(1)Nr.11 BauGB]

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Die festgesetzten Bäume im Straßenraum sind entsprechend u.a. Pflanzliste auszuwählen, anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzflächen sind gegen Beschädigungen durch Kfz und Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.
Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine).

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[§9(1)Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig versiegelter Ausbau ist zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§9(1)Nr.20 BauGB]

Auf den entsprechend der Planurkunde festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend u.a. Pflanzliste vorzunehmen. In den Teilbereichen mit q>10,0m ist ein max. 3,0m breiter Gras-/Krautsaum vorzulagern und durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig. Bei der erforderlichen Freihaltung dieser Anlagen von Hecken, Sträuchern, Heistern und Bäumen entfällt die Zulässigkeit des o.a. Gras-/Krautsaumes.
Nach Beginn der ersten Baumaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren mit den Bepflanzungsmaßnahmen zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§9(1)Nr.20 BauGB]

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Falls eine vollständige Versicherung nachweislich nicht möglich ist, sollen die oben genannten Systeme einen Überlauf in die öffentlichen Abwasseranlage erhalten, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

11. Leitungsrecht
[§9(1)Nr.21 BauGB]

Zugunsten des Elektrizitätsversorgungsunternehmens ist zwischen dem letzten Mast am westlichen Plangebietsrand und der festgesetzten Fläche für die Elektrizitätsversorgung auf eine Breite von zwei Metern entsprechend der zeichnerischen Festsetzung der Planurkunde eine Fläche mit Leitungsrecht zu belasten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§9(1)Nr.24 BauGB]

Auf den mit "A", "B" und "C" gekennzeichneten Parzellen sind die Anforderungen des Gutachtens 344bG/93 vom 07.11.1996 zu beachten.

13. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen
[§9(1)Nr.25a BauGB]

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m abgewichen werden. Die Parallelität zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Standortabweichungen zu beachten.
Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§9(1)Nr.25a BauGB]

14.1. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl sollte sich an u.a. Pflanzliste orientieren, die Qualitätsanforderungen sind verbindlich zu beachten. Die Pflanzliste stellt jedoch keine abschließende Auflistung dar.
Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,50qm min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen mit Pflanzgebot ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen;
Mindestgröße: - 2x verpflanzt - 80 bis 100 cm:

acer campestre	Feldahorn
carpinus betulus	Hainbuche
corylus avellana	Haselnuß
crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
prunus spinosa	Schlehdorn
rosa canina	Hundsrose
rubus fruticosus	Brombeere
salix caprea	Salweide
sambucus nigra	Holunder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball
viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Baumpflanzungen;
Mindestgröße: - Hochstamm
- 2x verpflanzt
- Stammumfang 12 - 14 cm bspw.:

acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
betula verrucosa	Sandbirke
carpinus betulus	Hainbuche
fraxinus excelsior	Esche
malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
pyrus pyraster	Wildbirne
prunus avium	Wildkirsche
quercus petrea	Traubeneiche
quercus robur	Stieleiche
sorbus aria	Mehlbeere
sorbus aucuparia	Eberesche
tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig.
Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V." entsprechen.

14.2. Fensterlose Wände oder Wandteile sollen ab einer Größe von 30qm begrünt werden. Dabei sollten, unter Beachtung gestalterischer Qua-litäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen überdeckt werden. Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:

Für Südseite:

clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
lonicera in Arten	Geißblatt
parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
parthenocissus tricuspidata"Veitchii"	Selbstklimmender Wein
polygonum aubertii	Knöterich
wisteria sinensis	Blauregen

Für Nordseite:

hedera helix	Efeu
aristolochia durior	Pfeifenwind

14.3. Auf jedem Grundstück ist pro 150qm bebauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

14.4. Nach Baubeginn sind alle nach 14.1. bis 14.3. festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§9(4) BauGB in Verbindung mit §86(6) LBauO]

1. Dachlandschaft

1.1. Dachneigung: Die Dachneigung muß min. 35°, ausnahmsweise min. 30° und darf max. 48° betragen. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gilt eine Dachneigung von min. 22° und max. 30°. Dachneigungen über 48° an bestehenden Gebäuden sind zur Sicherung des Ortsbildes zulässig. Die ursprünglich vorhandene Dachneigung darf jedoch nicht überschritten werden.

1.2. Dachform: Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

1.3. Dachaufbauten: Als Dachaufbauten sind auf oder an den straßenzugewandten Teilen von Gebäuden ausschließlich Gaupen, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Unzulässig sind auf oder an diesen Gebäudeteilen sämtliche Formen von Dachflächenfenstern. Ein- bzw. Ausstiegsluken mit einer Fläche von max. 0,60m * 0,70m bleiben zulässig.

1.4. Dachüberstand: Der Dachüberstand muß mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,50m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus.

1.5. Farbe der Dacheindeckung: Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf max. 0,40m * 0,50m nicht überschreiten. Die Festsetzung unter 1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt. Zur Angleichung an vorhandene Dacheindeckungsmaterialien bestehender Gebäude sind auch abweichende Farben zulässig.

1.6. Nebengebäude: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1. bis 1.5. gelten sinngemäß auch für Nebenanlagen.

2. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur auf eine Höhe von max. 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.

In den Teilen des Plangebietes, die als MD-I oder als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, dürfen auch Einfriedungen als geschlossene Wandelemente bis zu einer Höhe entsprechend Landesbauordnung (LBauO) errichtet werden, sofern mit der Errichtung keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Straßenraum verbunden ist.

3. Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt oder verkleidet werden. An Wohngebäuden und Garagen unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art.
Zusätzlich siehe oben I.14.2.

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 Grünfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.
Abgrabungen über 1,00m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze. Zusätzlich siehe oben I.14.3.

HINWEIS:
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.

5. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht..
Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):
- Pkw-Stellplätze - Wäschetrockenplatz
- Garagenzufahrten - Spielplatzflächen
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen

6. Vorgärten

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe.
In jedem Vorgarten ist min. ein kleinkroniger Baum entsprechend o.a. Pflanzliste mit min. 14,0 cm Stammumfang zu pflanzen. Dies wird auf das Pflanzgebot nach I.13.3 angerechnet.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallisaden, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (bspw. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen.

III. SONSTIGES

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

HINWEISE ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER:
Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG:
Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluß o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten.

IV. 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 zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

[§12 BauGB]

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

GESETZESGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i. d. jew. gült. Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachg. v. 23.01.1990 (BGBl. I S.132 in der jeweils gültigen Fassung
Landesbauordnung (LBauO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1995 (GVBl. S. 19) i.d. jew. gült. Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil I S.58) in der jeweils gültigen Fassung
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GemVOBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung
§8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der jeweils gültigen Fassung
Landespflegegesetz (LPflG)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.1987 (GVBl. S. 36) in der jeweils gültigen Fassung
§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880) in der jeweils gültigen Fassung
§17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631 / 92766 FAX: 0631 / 69185

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:		
aufgenommen:					Maßstab: 1:1000	
bearbeitet:	ReM	02/96	ReM	10/96	Format:	Projekt:
gezeichnet:	BB	03/96	KaJ	11/96		
geprüft:	ReM	03/96	ReM	14.11.'96	Beilage: TEXT	Blatt-Nr.: 1