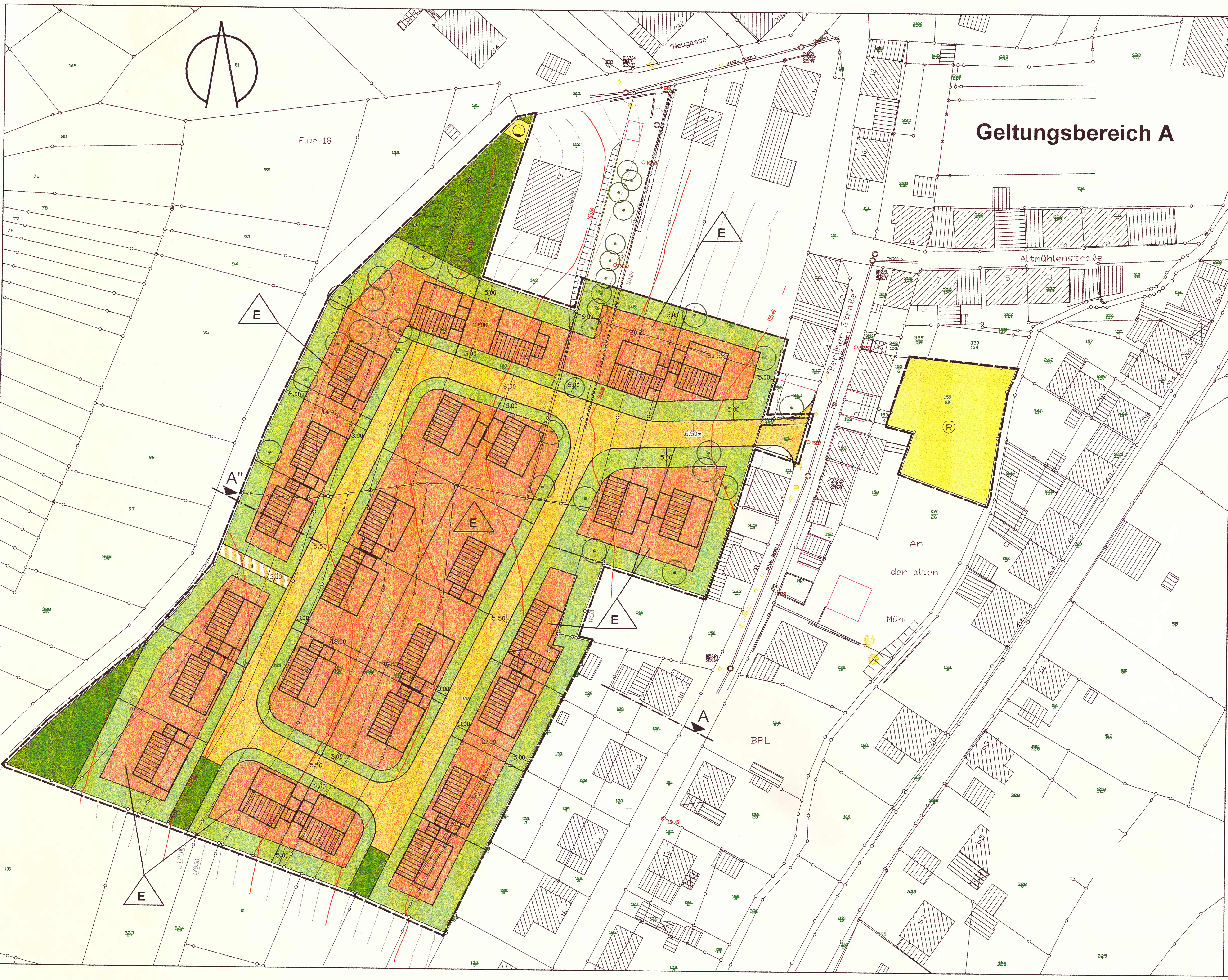
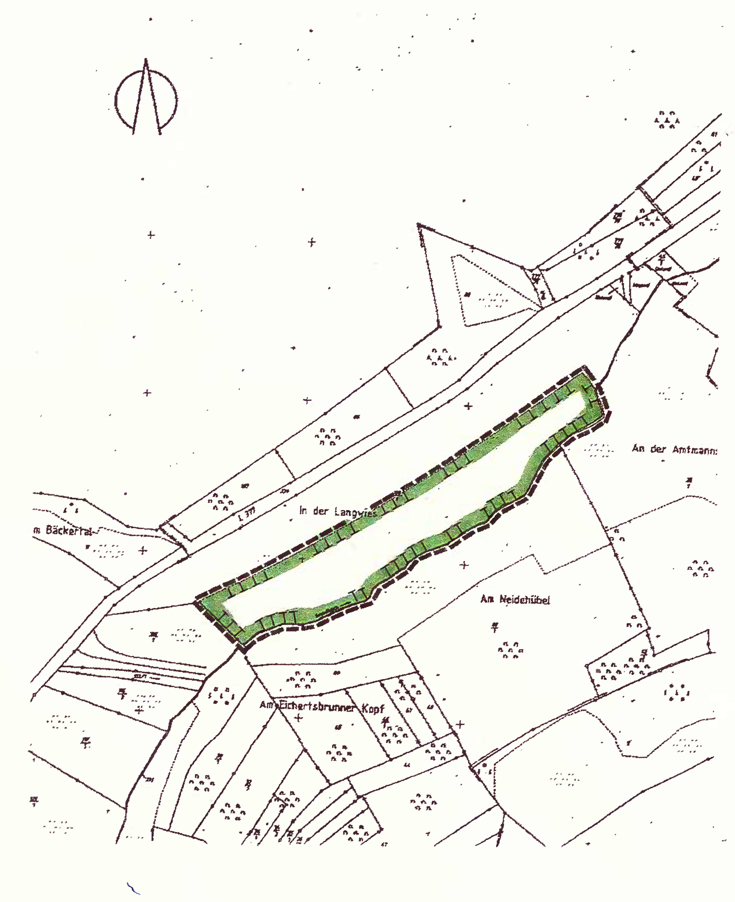
ORTSGEMEINDE STAUDERNHEIM BEBAUUNGSPLAN "AM URSBERG " M 1:500



Geltungsbereich B 1 M 1 : 2 500

Gemarkung Staudernheim
Flur 25, Pz. 100/1 tw. „In der Langwies"

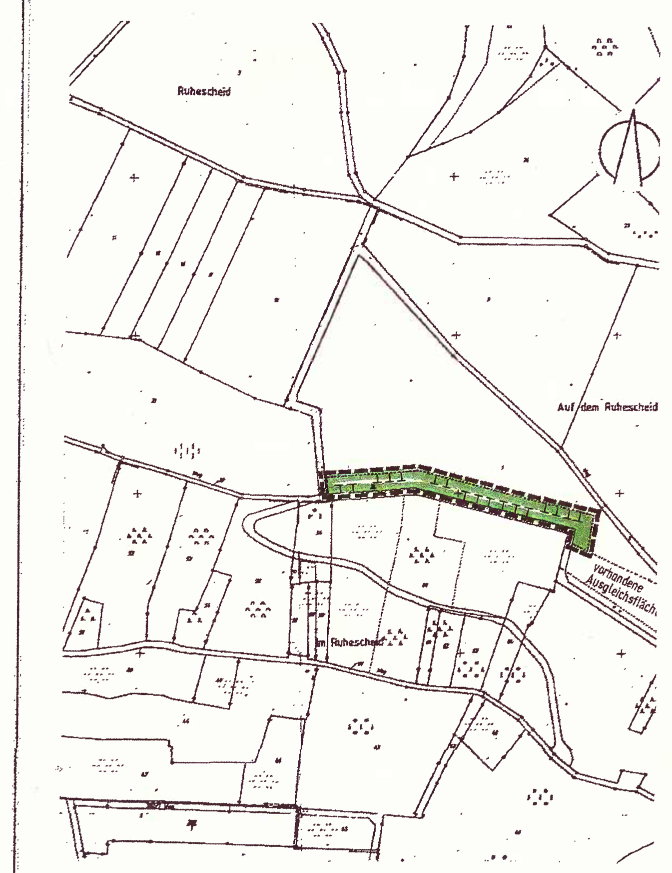
E b 1.1 A ö 1.1 Landespflegerische Maßnahmen



Geltungsbereich B 2 M 1 : 2 500

Gemarkung Staudernheim
Flur 8, Pz. 1 tw. und 3 tw. „Auf dem Ruhescheid"

A ö 1.2 A ö 2.1 Landespflegerische Maßnahmen



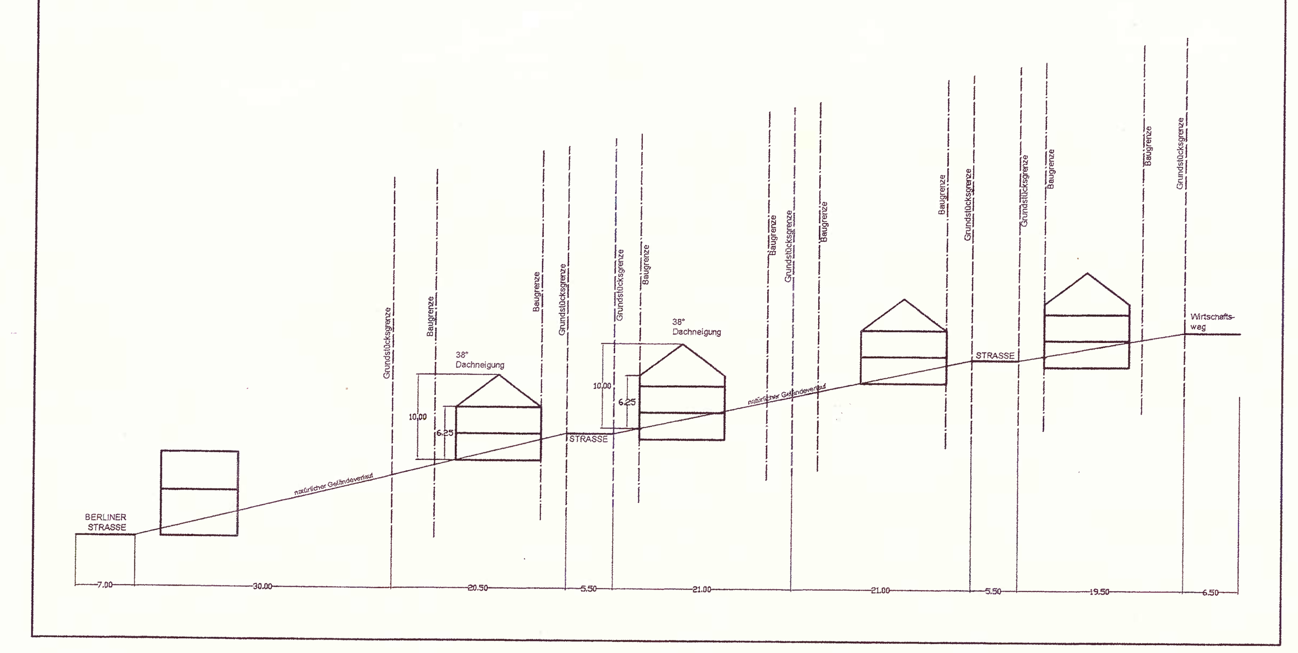
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- E Einzelhaus
- öffentliche Verkehrsfläche
- F Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt Einzelbaum
- R zentrale Regenwasserrückhaltefläche
- Versorgungsanlage Wasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Hinweis)
- 161,00 Höhenlinien, vorhandene Geländehöhe über NN.
- 8.23 Vermaßung : Alle Maße sind in Meter angegeben
- vorhandenes Gebäude
- Aö 1.2 Nummer der landespflegerischen Maßnahmenzuordnung

Kartengrundlagen

Kataster : Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemarkung Staudernheim, Vermessungs- und Katasteramt Bad Kreuznach, 03.09.2002, 19.12.2001

Höhen : Höhenplan Ing. Büro IBU, Bad Kreuznach, 17.03.2004

Schnitt A - A" M 1:500



Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1(2)BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzungsart **„allgemeines Wohngebiet" (WA)** festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im Einvernehmen mit der Gemeinde sind nach § 4(3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 **Bauweise (§9(1)2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)**
Zulässig sind Einzelhäuser.

2.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)**
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.5 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO)**
Die Höhen sind zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenem Erdreich.
Festsetzung der Firsthöhe auf max. 10,00 m
Festsetzung der Traufhöhe auf max. 6,25 m bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich. Die Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden. Dies gilt auch für Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer bzw. Wandflächen.

2.6 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
Garagen und Carports sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze.

3. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)**
Die zentrale Regenwasserrückhaltefläche für im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist als Erdbecken mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen.

4. **Flächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) 26BauGB)**

4.1 **Böschungen**
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

4.2 **Fläche für Rückenstütze Kantensteine**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Geländestreifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner verbleibt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. **Dachneigung**
Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig. Bei Ausführung als Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Form und Neigung anzupassen.

2. **Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschließlich kleinteilige Materialien als Dachpfannen zulässig. Farbgebung in ziegelrot bis rotbraun, dunkelgrau bis anthrazit. Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Eindeckung anzupassen. Die Verwendung von Metalleindeckungen oder glasierten Dachziegeln ist nicht zulässig.
Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.

3. **Fassade**
Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holz zulässig.

4. **Stellplätze**
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten gem. § 88(1) LBauO.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote
(§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1. **Flächenbefestigungen**
Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken ist § 10 LBauO zu beachten, d.h. Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes fordert. Geeignet sind z.B. Sickerpflaster mit Fugenfüllung aus Edelsplit, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, breitfugiges Rasenpflaster.

2. **Niederschlagswasser**
Von den befestigten Flächen der Außenanlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten. Der Notüberlauf ist an die Regenwasserleitung des Trennsystems anzuschließen und dem zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l / m² versiegelter Fläche.

3. **Hausbaum**
Auf den Privatgrundstücken ist je Wohngebäude ein „Hausbaum" unter Empfehlung von Arten der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

4. **Gestaltung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken**
Nicht überbaubare sowie innerhalb von Baugrenzen liegende nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d. h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenlisten wird empfohlen.

5. **Erhalt vorhandener Bäume auf Privatgrundstücken**
Die im Plan eingetragenen vorhandenen Obstbäume auf Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6. **Öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich A**
Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu erhalten und zu pflegen, zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September, keine Düngung.

7. **Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B**

7.1 ***Ausgleichsfläche B 1***
Wiederaufnahme der Bewirtschaftung von aufgelassenen, in Sukzession befindlichen Wiesenflächen; keine Düngung, dauerhafter Erhalt durch Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September. Entfernung von Gehölzsukzession, mit Ausnahme eines 10 m breiten Streifens direkt am Ufer neben dem Grundbach;

7.2 **Ausgleichsfläche B 2**
Neuanlage von Wiesenflächen als Feldrain durch Umwandlung von Ackerflächen. Dauerhafter Erhalt durch Mahd oder Beweidung, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September.
Als Randstreifen Pflanzung von Gehölzgruppen (je 10 bis 30 Stück), heimische Laubgehölze mit Blüte- und Fruchtaspekt, z.B.:
Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball). Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Mindestqualität von: 2 x v, 60/100 bzw. als Heister, 2 x v, Co/mB 125/150.

Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1a) Satz 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich B 1 und B 2 nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich A sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich A anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Hinweise

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und ordnungsgemäß zu lagern. Sein nutzbarer Zustand ist zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ist eine Weiterverwendung im Baugebiet nicht möglich, ist er einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sollte für einzelne Gebäude der Anschluß an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem nicht möglich sein, wird für diese Gebäude dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser der Dachentwässerung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.

Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Es wird empfohlen, vorhandene Obstbäume auf Privatgrundstücken, die innerhalb der überbaubaren Flächen stehen, möglichst zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359), und des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland – Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland – Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Staudernheim in seiner Sitzung am 14.12.2004 der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Ursberg", Flur 2 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

– Geltungsbereich A - Gemarkung Staudernheim, Flur 18, Parzellen 131/1, 132, 227/133, 228/133, 229/133, 134, 135, 136, 137, 138, 139/2, 140/2, 141/2, 142/1, 143/4, 144 tw., 145 tw., 146 tw., 148/5 tw., 151/9, 130/6, 368/150, Parzelle 159/26 tw.

- Geltungsbereich B - Gemarkung Staudernheim
Ausgleichsfläche B 1 Flur 25, Parzelle 100/1 tw.
Ausgleichsfläche B 2 Flur 8, Parzelle 1 tw. und 3 tw.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft.

Staudernheim, den 08.06.2005
Der Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

(Siegel) Gemeinde Staudernheim * Verbandsgemeinde Sobernheim *

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2001
der Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 25.05.2004 in der Zeit vom 20.09.2004 bis einschließlich 22.10.2004 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 14.12.2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Staudernheim, 08.06.2005
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Seiß, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.06.2005

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl.I S. 1359).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGbl. I S 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365 ff), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 20.12.2000 (GVBl. S 572).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1973).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F vom 25.03.2002, geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
7. Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 03.05.2004.

Übersichtslageplan M 1 : 25.000

Dezember 2004	Satzung
April 2004	Entwurf
Oktober 2003	Vorentwurf

Ortsgemeinde Staudernheim

Bebauungsplan " Am Ursberg"

Im Auftrag der SSG Sparkassen Service Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH 55028 Mainz

Bearbeitung SCHMITZ + WÜNSCH
Landschaftsarchitekten Planer Ingenieure
55543 Bad Kreuznach Philippstraße 7
Tel.: 0671 / 43929 Fax : 0671 / 43989