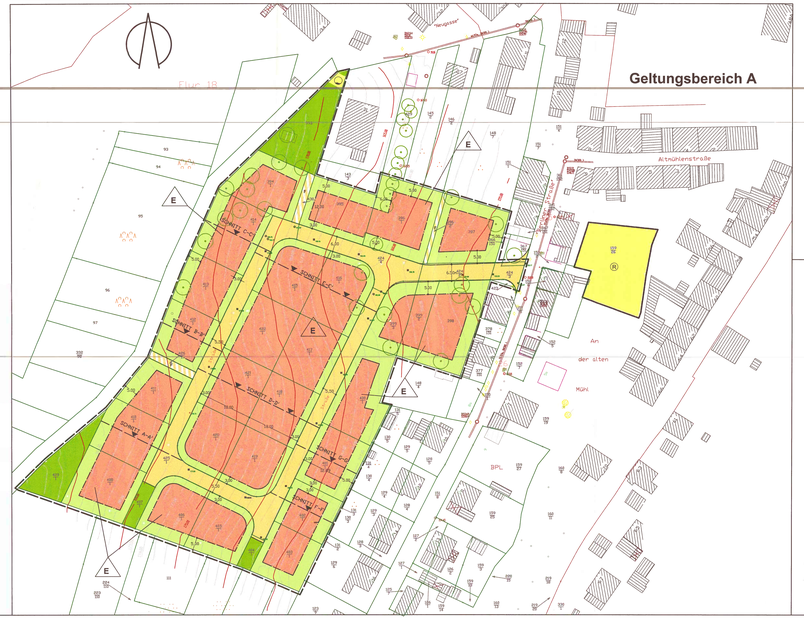
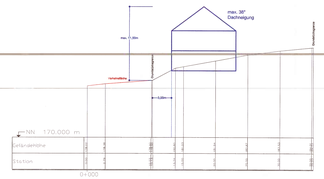
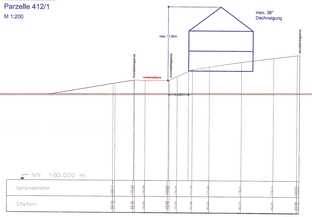
ORTSGEMEINDE STAUDERNHEIM BEBAUUNGSPLAN "AM URSBERG " M 1:500



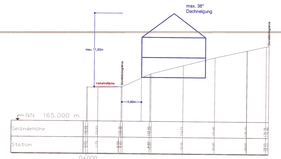
Schnitt A-A'
Parzelle 410/1
M 1:200



Schnitt B-B'
Parzelle 412/1
M 1:200



Schnitt C-C'
Parzelle 414/1
M 1:200



ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- E Einzelhaus
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
- Erhalt Einzelbaum
- zentrale Regenwasserrückhaltefläche
- Versorgungsanlage: Wasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksfläche (Hinweis)
- Höhenlinien, vorhandene Geländehöhe über NN
- Vermaßung, alle Maße sind in Meter angegeben
- vorhandenes Gebäude
- A6 1.2 Nummer der landespflegerischen Maßnahmenzuordnung

Kartengrundlagen

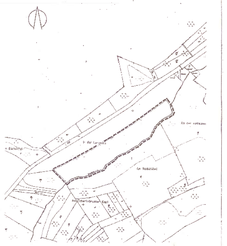
Katester: Grundstückszerteilung aus Urlisegnigsplan Gemarkung Staudernheim, Stand 2006
Umring Vermessungs- und Katasteramt Bad Kreuznach, Stand 10.03.2005
Katasterhintergrund / ALK - Daten, Stand März 2004

Digitale Grundlagen vom Ing. Büro IBU, Bad Kreuznach, Lagepläne und Schnitte vom 17.12.2007

Geltungsbereich B 1
M 1 : 2 500

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

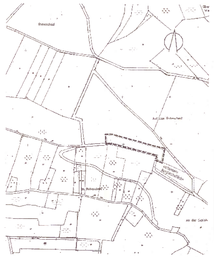
E b 1.1 A 6 1.1 Landespflegerische Maßnahmen



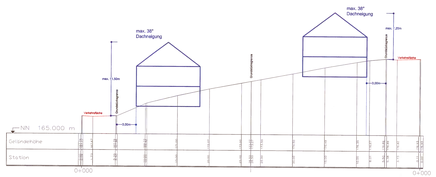
Geltungsbereich B 2
M 1 : 2 500

Gemarkung Staudernheim
Flur 0, Pz. 1 tw. und 3 tw. „Auf dem Rafheschied"

A 6 1.2 A 6 2.1 Landespflegerische Maßnahmen



Schnitt D-D'
Parzelle 418/1
M 1:200



Schnitt E-E'
Parzelle 416/1
M 1:200

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Es wird ein WA gemäß § 4 BauNVO und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Ausnahme „allgemeine Wohngebäude" (WA) festgesetzt.
   Zulässig sind Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, 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) beträgt 0,4.
   Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
   Es wird max. 2 Vollgeschosse festsetzt.

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 (§9 (2) BauGB i.V mit § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO)**
   Als Höhenbezugspunkt wird die maximale Firsthöhe des Gebäudes, gemessen über gebauter Straßenmitte, festgesetzt.

   Firsthöhe 11,00 m über gebauter Straßenmitte:
   Bauno: 4/31; 4/31/1; 4/31/2; 4/41; 4/51; 4/51/1; 4/51/2; 4/61; 4/61/1; 4/61/2; 4/61/3; 4/61/4;
   Firsthöhe 10,00 m über gebauter Straße bzw. geplanter Straßenmitte:
   Bauno: 3961/1; 3961/2; 3961/3; 3961/4; 3961/5; 3961/6;
   Bauno: 3941/1; 3941/2; 3941/3; 3941/4; 3941/5; 3962
   Firsthöhe 7,25 m über bestehender Straßenmitte:
   Bauno: 3992; 3993; 4001; 4011; 4021; 4031; 4051; 4051/1; 4051/2; 4051/3; 4051/4; 4051/5; 4051/6; 4051/7; 4051/8;
   Firsthöhe 7,25 m über bestehender Hofgeländemitte:
   Bauno: 4061/1; 4061/2; 4071;
   Bauno: 398 zu Pz. 425; Bauno: 397 zu Pz. 3962
   Firsthöhe 7,25 m über bestehender Grundstücksgrenze, gewachsener Boden, bei Pzcelle:
   Bauno: 398 zu Bauno: 3962

   Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene dies Entsprechenden maßgeblich. Die Höhen der Gebäude und deren Dachdrehfeln werden Dies gilt auch für Dachaufbauten und zurückgesetzten Obergeschossen. Wandfeldern.

2.6 **Höhe der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB i.V mit. 16(1) BauNVO i.V. m. § 88(6) LBauO)**
   Die Höhenlage der Gebäudefuße anhand der gemittelnenden Grundstücksgrenze zwischen der Bauparcellen 400 und 4011 wird nach Angabe Schnitt N - O - E festgelegt.
   Die Höhenlage der Gebäudefuße anhand der gemittelnenden Grundstücksgrenze zwischen der Bauparcellen 4021 und 4031 wird nach Angabe Schnitt N - F -F festgelegt.
   Höhenbezugspunkt ist bergseits die Straßenmitte und talseits der gewachsene Boden, z. H vor der Grundstücksgrenze zum Urbelieger.

2.7 **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
   Garagen und Carports sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carport auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu 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 Landschaftsplan (DIN 19917) anzulegen und als extensive Wiesenfläche zu pflanzen.

4. **Flächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) 26BauGB)**
4.1 **Erschließungen**
   Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu halten und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungsarten bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

4.2 **Fläche für Rückenstütze Kantenstein**
   Die Fläche für Rückenstützen ist beidseits im Geländestreifen von jeweils 0,20 m zur Verwendung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, die im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner verbleibt.

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

1. **Dachneigung**
   Für die zulässige Ausnahmen der Dachgestaltung gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 5(2) LBauO (Ein Hauptdachform aus/mit gleiche Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig. Pultdächer und nicht zulässig. Die Ausführung als Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise ist zulässig. Die Dachneigung ist mit der Bauleitung abzustimmen zugelassen werden.
   Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
   Auf den Nebengebäuden und die Dächer den Hauptgebäuden in Form und Neigung anzupassen.

2. **Dacheindeckung**
   Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind gem. § 51(4) m. § 88(6) LBauO ausschließlich klimaneutrale Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und grau zulässig. Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Eindeckung anzupassen. Die Verwendung von Metallbeschichungen 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. § 98(1) LBauO.

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

1. **Flächenbefestigungen**
   Für die Zufahrten von Flächenbefestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beeinträchtigen (§ 13 LBauO zu beachten, o.h. Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dies gilt auch für Wege und Plätze. Es sind Pflaster, Gasteiger oder z.B. Sickerpflaster mit Fugenöffnung, Aufgeschlitzt, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Breitfugiges Rasenpflaster.

2. **Niederschlagswasser**
   Von den befestigten Flächen der Außenanlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen der Regenwasserableitung, das Trennsystem anzuschließen und den zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l / m² versiegelter Fläche.

   Von den Belastungen der Außenanlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten.

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

4. **Gestaltung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken**
   Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9(2) BauGB i.V. mit § 5(2) LBauO Grundstücksflächen anlegen sowie auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d. h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenliste wird empfohlen.

5. **Erhalt vorhandener Bäume auf Privatgrundstücken**
   Es ist der Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen auf Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Fläche und zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen.

6. **Ökologische Grünflächen im Geltungsbereich A**
   Die im Plan dargestellten ökologischen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu ermitteln und zu pflegen, zweimal jährliche Mähd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September, keine Düngung.

7. **Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B**
7.1 **Ausgleichsfläche B 1**
   Die Ausgleichsfläche B 1 wurde bereits fachgerecht von aufgelassenen, in Sukzession befindlichen Wiesenflächen keine Düngung, dasselbe Erhalt durch Mähd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September. Entfernung von Gehölzsuccession, mit Ausnahme eines 10 m breiten Streifens direkt am Ufer neben dem Grundbach.

7.2 **Ausgleichsfläche B 2**
   Die Ausgleichsfläche B 2 wurde bereits durch Erstmalig durch Umwandlung von Ackerflächen. Dauerhafter Erhalt durch Mähd 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 Blütenstauden und Wildsträuchern.
   Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Corylus avellana (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe) werden und Pflanzen mit einer Wirksamkeit von 2 x v. 80/100 bzw. als Heister, 2 x v. Co/H 125/150.

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

Die im Grünordnungsplan 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 festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die öffentlichen Grünflächen/Grünflächen im Geltungsbereich A ermöglichtig als Sammelmaßnahmen zu genehmigen.

Hinweise

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und ordnungsgemäß zu lagern. Dem nutzbaren Zustand ist zu ermitteln und vor Verwertung oder Verguteung zu bewahren. Ist eine Wiederverwendung im Baugebiet nicht möglich, ist in einer anrealen Folgenutzung zuzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die Eignung der vorhandenen Böden für die Bebauung ist im Einzelfall vor Beginn der Errichtung der Bauanlagenunterlagen durch fachgerechten Bei Beachtung der DIN 1054 Baugrund zu prüfen.

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kalkgrundwassers an die Schmutzwasserleitung sind die Projektbüro der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.

Ein Anschluss von Grundstücken an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sofern für einzelne Gebäude der Anschluß an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem nicht möglich sein, wird für diese Gebäude eine Ausnahme erteilt, wenn 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 der Trinkwasserverordnung zu berücksichtigen.

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

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

Es wird empfohlen, vorhandene Obstbäume auf Privatgrundstücken, die ihrerhalb der überbaubaren Flächen stehen, möglichst zu ermitteln 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (BauNVO) vom 01.11.1968 (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 vom 14.12.2004 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Ursberg", Flur 2 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

- Geltungsbereich A – umfasst den Bereich der gestarteten Wohnbauflächen in der Gemarkung Staudernheim (Flur 18, Parzellen 3941, 390, 3961, 397, 398, 3992, 3993, 4001, 4011, 4021, 4031, 4051, 4061, 4061/1, 4101, 4111, 4121, 4131, 4141, 4151, 4161, 4171, 4181, 4191, 4201, 4211, 4221, 4231, 4241, 4251, 4261, 4271, 4281, 4291, 4301, 4311, 4321, 4331, 4341, 4351, 4361, 4371, 4381, 4391, 430. Die Bitburger- und Ringelfußen-umfassen Parzellen 3962, 4/43, 4/43, 4/54, 4/51, 4/61, 4/61, 430. Grünanlagen befinden sich auf Parzellen 390, 4041, 4071, 4081.

- Geltungsbereich B – Gemarkung Staudernheim
Ausgleichsfläche B 1 Flur 25, Parzelle 100/1 tw.
Ausgleichsfläche B 2 Flur 0, Parzelle 1 tw. und 3 tw.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

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

Staudernheim, den ...
Der Ortsbürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2008
der Ortsbürgermeister
[illegible]

Der Ortsgemeinderat hat nach Bekanntmachung den Gemeinderat vom 19.08.2011 in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister
[illegible]

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 06.10.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
[illegible]

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

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

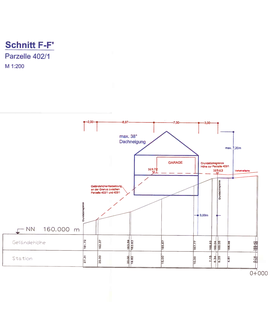
Es wird empfohlen, vorhandene Obstbäume auf Privatgrundstücken, die ihrerhalb der überbaubaren Flächen stehen, möglichst zu ermitteln und fachgerecht zu pflegen.

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

Ort, Datum Staudernheim, 27.02.2012
Unterschrift (Ortsbürgermeister)

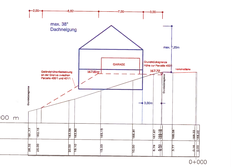
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 09.03.2012

Übersichtslageplan
M 1 : 25.000



Schnitt F-F'
Parzelle 402/1
M 1:200

Schnitt G-G'
Parzelle 401/1
M 1:200



06.12.2011	Satzung
April 2011	Änderung Textfestsetzungen, Höhenzuordnung Gebäude
April 2011	Änderung im Plan: Höhenzuordnung der Gebäude, Schnitte
April 2010	Aktualisierung: Katester, Fußwege
September 2004	Satzung
April 2004	Entwurf
Oktober 2003	Vorentwurf

Ortsgemeinde Staudernheim

Bebauungsplan " Am Ursberg"

1.Änderung

Im Auftrag der IRP-Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz GmbH
Ein Unternehmen der LBBW Immobilien GmbH
Am Strand 41
55116 Mainz

Bearbeitung SCHMITZ + WÜNSCH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
55543 Bad Kreuznach Philippstraße 7
Tel.: 0671 / 43029 Fax. 0671 / 43093