

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALDBÖCKELHEIM

## TEILGEBIET "AUF KELLERWIESE, IM ASCHEMER, AM BRÜCKELCHEN", FLUR 23

### ANLAGE 1

M 1:1.000



#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung.

#### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 15.13
- Gewerbegebiet (GE)**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 1.3.1.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Grundflächenzahl**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.5.
- Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.7.
- maximale Traufhöhe**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.8.
- maximale Firsthöhe**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.8.
- offene Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 3.1.
- Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 3.5.
- Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 6.1.
- Straßenbegrenzungslinie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 6.2.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.1.
- Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.2.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.2.1.

#### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- bestehende Grundstücksgrenze**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**

#### TEXTFESTSETZUNGEN

##### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17, 18, 20 BauNVO	3. Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO
	Z <sup>1</sup> Th <sub>max</sub> <sup>2</sup> Fh <sub>max</sub> <sup>2</sup> GRZ	
Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO - Vergnügungsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) 1 BauNVO).	II 7,50 m 11,00 m 0,6	o

<sup>1</sup> Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt nur für Wohnungen (Gebäude) für Aufsichts- und Betriebspersonal (§ 8(3)1 BauNVO). Für alle sonstigen baulichen Anlagen sowie für Betriebsgebäude mit integrierter Wohnung in anderen Geschossen gilt diese Festsetzung nicht (§ 16(5) BauNVO).

<sup>2</sup> Die max. Traufhöhe (TH) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) ist bergwärts über dem gewachsenen Erdbreich in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist die max. zulässige Traufhöhe gleichzusetzen mit der max. zulässigen Höhe (Oberkante) der baulichen Anlage.

**4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9(1)10 BauGB**  
Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Bepflanzung eine Höhe von max. 0,80m nicht überschreiten.

**5. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - 9(1)11 BauGB**  
Entlang der L 108 sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten unzulässig.

**6. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9(1)26 BauGB**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

**7. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25 BauGB**  
**Private Baugrundstücke**

- Zufahrten, Zuwegungen u.ä. sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen. Pro 2,0m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Im Abstand von max. 12,0m in der Längsrichtung des Gehölzstreifens ist mind. 1 Laubbäum zu pflanzen.
- In den vorderen Grundstücksbereichen entlang der Erschließungsstraßen sind Einzelbaumpflanzungen einer Ausprägung vorzunehmen.
- Pro 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Es darf nur eine Baumart Verwendung finden.
- Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 50m<sup>2</sup> zu begrünen. Mind. 30% dieser Flächen sind mit Kletter-/Ranckpflanzen zu überdecken.
- Auf jedem Baugrundstück ist pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbäum/Obstbaum zu pflanzen. Einzelbaumpflanzungen für Stellplatzanlagen sind nicht anzurechnen.

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

- Die Flächen im Geltungsbereich A sind als naturnahe gestaltete Geländemulden anzulegen, die mit einer Wiesensaat zu begrünen sind (ev. zur Aufnahme u. Rückhaltung der im Baugbiet anfallenden Oberflächenwasser). Nicht für die Mulden benötigte Flächen sind flächendeckend mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.
- Entlang der L 108 sind Einzelbäume in einer Ausprägung zu pflanzen.
- Auf den Parzellen im Geltungsbereich B (Nr 144/1 und 140/1, Flur 10) sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die Ackerfläche ist durch Sukzession als Wiesenbrache zu entwickeln. Alternierend ist im 2-jährigen Rhythmus jeweils die Hälfte der Fläche zu mähen und aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Innerhalb der Wiesenbrache sind im Abstand von mindestens 10,0 m insgesamt 10 Wildobstbäume zu pflanzen. Zusätzlich ist parallel des Feldweges eine 6-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, dem Gehölz ist zum Feldweg ein 3,0 m breiter Gras- und Krautsaum vorzulagern. (vgl. Pflanzschema im Anhang zum Landespflegerischen Planungsbeitrag) Die Freihaltung einer 50 m breiten Zuwegung zur Parzelle ist statthaft.

##### Zuordnungsfestsetzung - § 8a Satz 4 BNatSchG

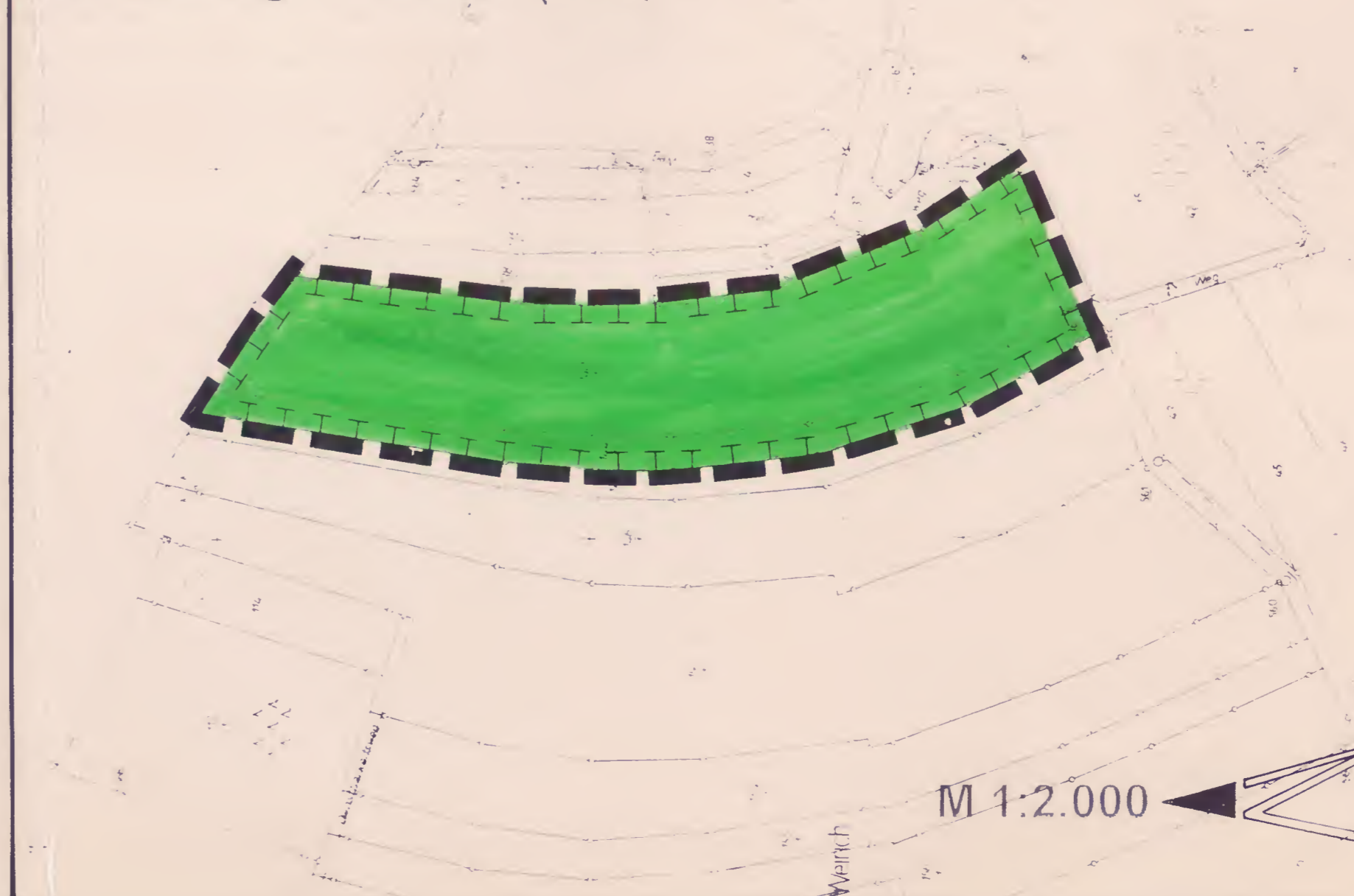
Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammlersatzmaßnahme zugeordnet.

Hinweis: weitergehende Ausführungen bzgl. Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u.ä. sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

##### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 86 LBauO

- 1. Dachneigung**  
Bei den Betriebsgebäuden aller Art sind Dächer bis max. 38° Dachneigung zulässig. Bei separaten Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 46° zulässig.
  - 2. Dacheindeckung**  
Hellgraues Dacheindeckungsmaterial, ausgenommen Kiesschüttung bei Flachdächern ist unzulässig.
  - 3. Einfriedungen**  
Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur als max. 2,00m hohe Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20m hohen massiven Sockels zulässig.
  - 4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.
- HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**  
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

#### Geltungsbereich B



#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 10. Mai 1996.....  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat vom 13. Juli 1998 in der Zeit vom 15. Juni 1998 bis einschließlich 15. Juli 1998..... nach § 3 BauGB ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 22. Juli 1998..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. September 1998

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldböckelheim am 3. September 1998  
Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)