

LEGENDE

A. PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER gem. §2 Abs.1 und Abs.2 PlanzVO vom 18.12.1990

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO) PlanzV 90 Nr.1.1.1.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO) PlanzV 90 Nr.2.1. GF = 300 qm

GRUNDFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 BauNVO) PlanzV 90 Nr.2.5. GR = 150 qm

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) PlanzV 90 Nr.2.7. Z = II

III. BAUWEISE, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO) PlanzV 90 Nr.3.1.1.

BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.3 BauNVO) PlanzV 90 Nr.3.5.

IV. VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) PlanzV 90 Nr.6.1.

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB) PlanzV 90 Nr.6.4.

V. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND 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 BAÜMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) PlanzV 90 Nr.13.1.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BAÜMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) PlanzV 90 Nr.13.2.1.

ANPFLANZEN VON BAÜMEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) PlanzV 90 Nr.13.2.1.

VI. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB) PlanzV 90 Nr.12.1.

VI. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB) PlanzV 90 Nr.15.5.

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB) PlanzV 90 Nr.15.9.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 Abs.7 BauGB) PlanzV 90 Nr.15.13.

DACHNEIGUNG hier: min. 33°

B. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

NEUPARZELLIERUNG

Plangrundlage: Katasterplan M 1:1000 Katasteramt Bad Kreuznach Gemeinde Waldböckelheim Gemarkung Waldböckelheim

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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986; letzte Änderung vom 23.09.1990; BGBl. II S. 885, 1122)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990; BGBl. I S. 132)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990; BGBl. I S. 578)

LANDESBBAUORDNUNG (L.BauO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1986; GBl. S. 307; berichtigt GBl. 1987, S. 48)

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987; GBl. S. 70)

GEMEINDEORDNUNG (GemO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1987)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Funde, die im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten oder anderweitig gemacht werden, sind unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen (siehe auch §17 DschPfUG).

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG Aufgrund des §21 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 14.12.1973 (GVBl. S. 419)-BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Waldböckelheim in seiner Sitzung am 22.02.1996 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Am Graben - Im Raul - Im Brühl - Unter dem Mühlberg", Flur 28, als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Graben - Im Raul - Im Brühl - Unter dem Mühlberg", Flur 28, erfasst folgende Grundstücke (tw. = teilweise): Flur 28: 221 tw., 222/1, 242, 260/5 tw.

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

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

Waldböckelheim, den 14.08.1996 Der Ortsbürgermeister

1.) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 02.02.1995 beschlossen.

Waldböckelheim, den 14.08.1996 Der Ortsbürgermeister

2.) Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 15.03.1997 in der Zeit vom 22.05.1995 bis einschließlich 22.06.1995 nach §5 BauGB ausgelegen.

Waldböckelheim, den 14.08.1996 Der Ortsbürgermeister

3.) Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB am 28.06.1995 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Waldböckelheim, den 14.08.1996 Der Ortsbürgermeister

4.) Gehört zum Bescheid vom 10.07.1996 Az. 610-640-13/125 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. §11(3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, T.V. Meiberg, Lfd: Kreisarchivdirektor, Melburg, den 15.08.1996

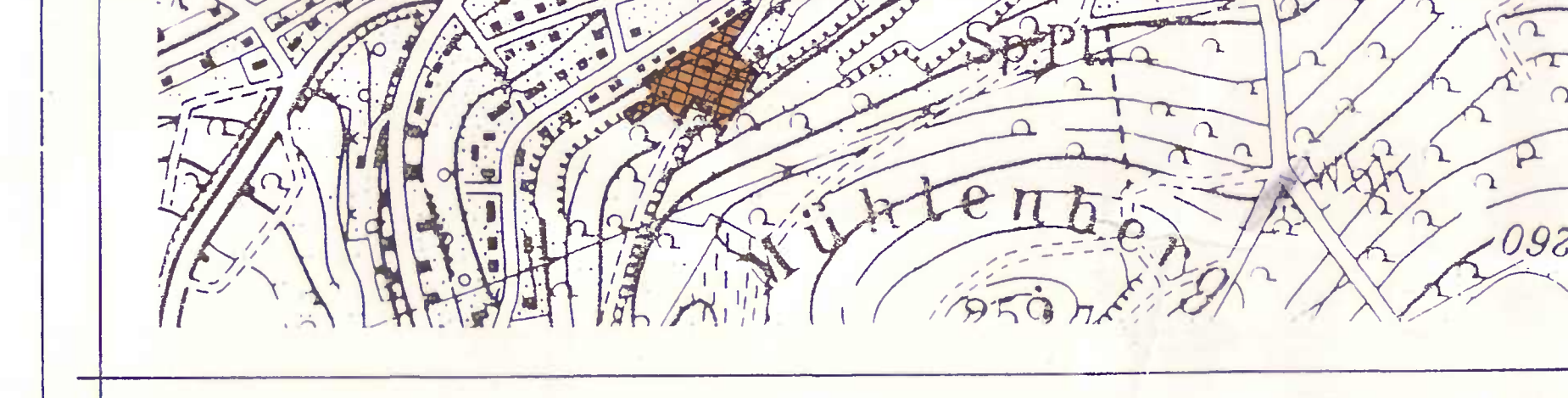
Waldböckelheim, den 14.08.1996 Unterschrift (Amtsbezeichnung)

IV. ORDUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.



P L A INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU FRIEDRICHSTRASSE 8 67655 KAISERSLAUTERN TEL.: 0631/92766 FAX: 0631/69185

Table with columns: Zeichner, Datum, geändert, Maßstab, 1:500. Rows: aufgenommen, bearbeitet, gezeichnet, geprüft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB) Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind: 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.2 BauGB) Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dienen in diesem Fall die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF), die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse (§§19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§16 und 17 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 150 qm und einer maximalen Geschossfläche von 300 qm bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3. Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22(1) und (2) BauNVO) Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

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

Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche ist ein geschlossener Gehölzstreifen anzulegen. Die Gehölzauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Pro 3,00qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9(1) Nr.21 BauGB) Die entsprechend der Planurkunde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der mit "A" gekennzeichneten Parzelle festgesetzt.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) Nr.25a BauGB) Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen sind entsprechend der Pflanzliste großkrönige Einzelbäume zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Auf jedem Grundstück ist pro 150qm nicht überbauter bzw. versiegelter Fläche min. 1 Baum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ können auch hochstämmige Obstbaumarten angepflanzt werden.

8. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25b BauGB) Die festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Notwendige Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sind behutsam auszuführen und auf das Notwendige zu beschränken.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9(1) Nr.26 BauGB) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind im Eigentum des Anlegers zu belassen, die erforderlichen Arbeiten sind von diesem zu dulden.

Pflanzliste Artenauswahl der Baumpflanzungen Mindestgröße: - Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm

Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula verrucosa Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Prunus avium Wildkirsche Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Sorbus aria Mehlbeere Sorbus aucuparia Eberesche Tilia cordata Winterlinde

Artenauswahl der Strauchpflanzungen Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Corylus avellana Haselnuß Crataegus monogyna Weißdorn Eucymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Quercus xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus padus Traubeneiche Prunus spinosa Schlehdorn Rosa canina Hundrose Rosa nitida Glanzrose

Rubus fruticosus Brombeere Salix caprea Salweide Sambucus nigra Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzenqualität der Bäume und Sträucher hat den "Gütebestimmungen der Forschungsanstalt für Landschaftsbau (FL) e.V." zu entsprechen.

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25b BauGB) Die festgesetzten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Notwendige Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sind behutsam auszuführen und auf das Notwendige zu beschränken.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§9(1) Nr.26 BauGB) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind im Eigentum des Anlegers zu belassen, die erforderlichen Arbeiten sind von diesem zu dulden.

12. Dachlandschaft (§9(1) Nr.25 BauGB) Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von größer 33° zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

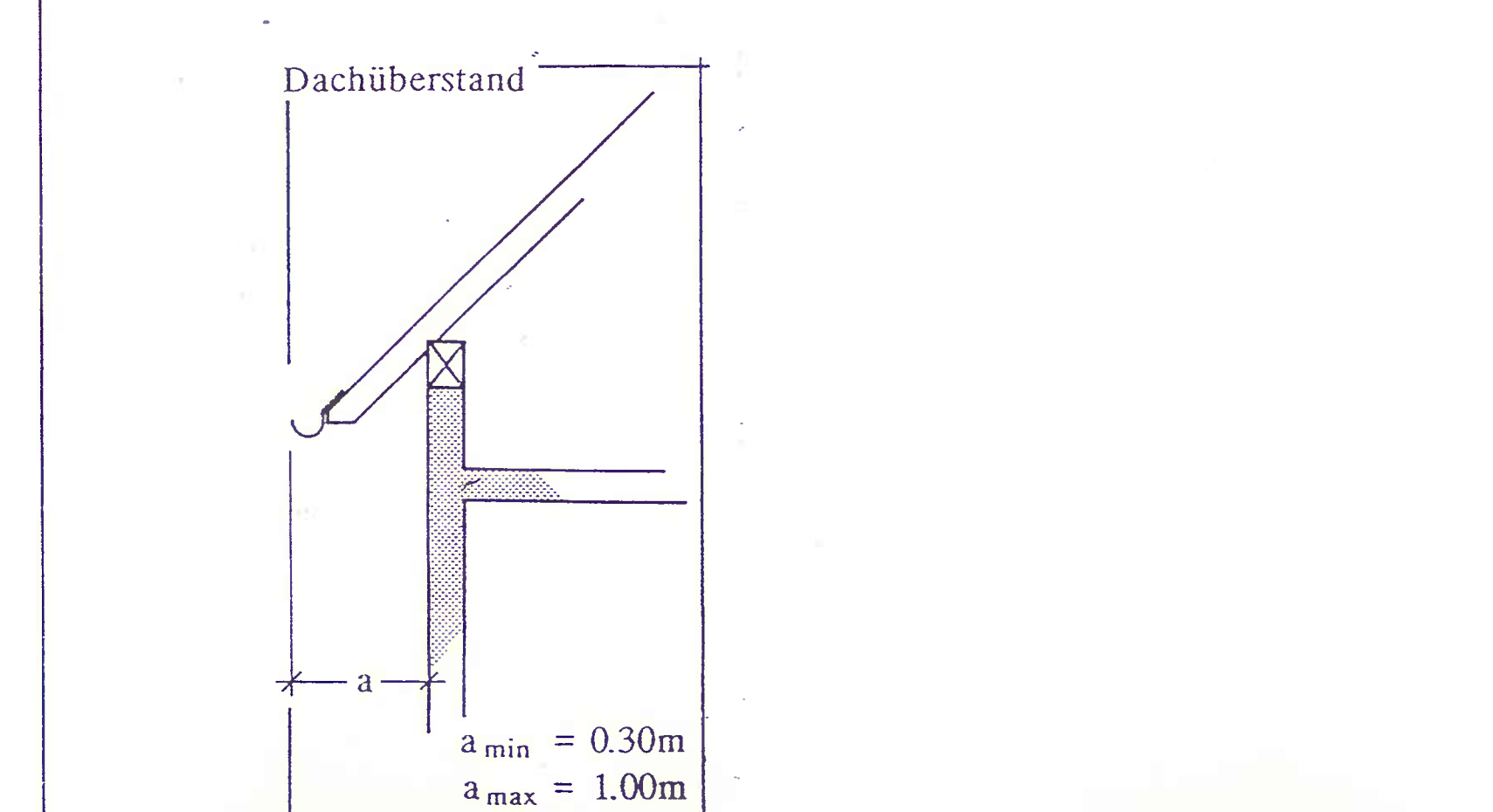
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86(1) Nr.1, L.BauO i.V.m. §9(4) BauGB)

1.1 Fassadengestaltung 1.1.1 Außenwandflächen Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung von max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche mit Holz (Profilbretter o.ä.) oder Naturstein ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind sonstige Formen der Wandverkleidung und Fachwerkmittate jeglicher Art.

1.2 Dachlandschaft 1.2.1 Dachform und Dachneigung Die Dächer müssen einen minimalen Dachüberstand von 0,30m aufweisen und dürfen einen maximalen Dachüberstand von 1,00m nicht überschreiten.

1.2.2 Dachaufbauten Dachaufbauten sollen vorzugsweise in Form von Gauben mit Sattel- oder Walmdach, pro Gebäudeseite jedoch in nur jeweils einer Form, ausgeführt werden. Dachflächenfenster sind nur mit einer Breite von max. 70cm zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen für die aktive oder passive Solarenergienutzung.

1.2.3 Dachüberstand Die Dächer müssen einen minimalen Dachüberstand von 0,30m aufweisen und dürfen einen maximalen Dachüberstand von 1,00m nicht überschreiten.



1.2.4 Dachdeckung Für die Dachdeckung sind dunkel- und rottonige Dachdeckungsmaterialien in Form von Ton- oder Betonziegeln zu verwenden. Sämtliche Formen der Dachbegrünung bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Nebengebäude und Garagen Die Festsetzungen 1.1 bis 1.2.4 gelten sinngemäß auch für Nebengebäude und Garagen.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§86(14) Nr.3 L.BauO i.V.m. §9(4) BauGB) Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,80m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Mauerwerk ist zu verputzen, mit Naturstein zu verblenden oder mit Naturstein auszuführen. Erforderliche Stützmauern sind ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Latenzäunen zur Grundstückseinfriedung.

3. Vorgärten (§86(1) Nr.3 L.BauO i.V.m. §9(4) BauGB) Lager- und sonstige Arbeitsflächen sind im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Die Versiegelung von Zuwegungen ist nur im absolut notwendigen Umfang erlaubt. Die hierfür erforderlichen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen oder zu begrünen.

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§86(1) Nr.3 L.BauO i.V.m. §9(4) BauGB) Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Artenauswahl soll sich an den oben angeführten Pflanzlisten orientieren. Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Die befahrbaren Stell-, Abstell- und Lagerflächen auf den Grundstücken dürfen nur im absolut notwendigen Umfang hergestellt und versiegelt werden. Für nicht befahrbare Flächen der oben genannten Arten sind lediglich wassergebundene Decken (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zulässig. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.