Bebauungsplan der Ortsgemeinde Waldböckelheim für das Teilgebiet "Alte Ortslage VIII A" Flur 25 und 26

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

(1)

MD	
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Z = II	abweichende
TH_{max} = 6,50 m	FH_{max} = 11,00 m

(2)

MD	
GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Z = II	abweichende
TH_{max} = 6,50 m	FH_{max} = 11,00 m

(3)

MD	
GRZ = 0,8	GFZ = 1,6
Z = III	abweichende
TH_{max} = 7,00 m	FH_{max} = 12,50 m

(4)

MD	
GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Z = III	offene Bauweise
TH_{max} = 7,00 m	FH_{max} = 12,50 m

(5)

MD	
GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Z = II	geschlossen
TH_{max} = 6,50 m	FH_{max} = 11,00 m

(6)

MD	
GRZ = 0,8	GFZ = 1,6
Z = III	abweichende
TH_{max} = 7,00 m	FH_{max} = 12,50 m

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

MD — DORFGEBIET (§ 5 (1) Nr.1 BauNVO; § 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,6 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO; hier z.B.: 0,8)

GRZ = 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO; hier z.B.: 0,4)

Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO; hier z.B.: MAXIMAL II (zwei))

TH_{max} = 6,50 — TRAUFHÖHE (§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO; hier z.B.: MAXIMAL 6,50m ü. Höhe

FH_{max} = 11,00 — FIRSTHÖHE (§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO; hier z.B.: MAXIMAL 11,00m ü. Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (3) BauNVO)

a — ABWEICHENDE B.-UWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) BauNVO)

BAUGRENZEN/BAULINIEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF hier: BRUNNENANLAGE (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

5. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: FUSSWEG (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS; hier: NATURDENKMAL (§ 9 (6) BauGB)

7. Regelungen für den Denkmalschutz

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 16 (5) BauNVO)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURGRENZE

NEUPARZELLIERUNG

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

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Katastervermt: Bad Kreuznach, Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Waldböckelheim Gemarkung: Waldböckelheim Flur: 25 und 26

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

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9(1) Nr. 1 BauGB]

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als "Dorfgebiet" (MD) entsprechend § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1 MD

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. landwirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
4. sonstige Wohngebäude,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe.

unzulässig sind
Tankstellen
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2 Für alle Teile des Plangebietes gilt

Entsprechend §1(10) BauNVO bleiben alle bestehenden Anlagen auch weiterhin zulässig. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser bestehenden Anlagen sind zulässig, sofern sich hieraus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben, oder der angrenzenden Wohnbebauung egibt oder die Werte einhalten, welche/ver Sanierungsvorrangbereichen dieser DPI 16/26 "Sobaldschul an Stadtkrone") eingehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt:
GRZ = 0,4 GRZ = 0,6 GRZ = 0,8

Für Grundstücke mit einer Größe bis zu 250 m² gilt abweichend von den allgemein getroffenen Regelungen: GRZ = 0,8
Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bebaut sind, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ-Werte bis zum tatsächlich ausgeübten Wert zulässig.

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (1) BauNVO]

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosße (Z) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt:
Z = II (zwei) Z = III (drei)

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (1) BauNVO]

2.3 Geschoßflächenzahl

Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt:
GFZ = 0,8 GFZ = 1,2 GFZ = 1,6

Für Grundstücke mit einer Größe bis zu 250 m² gilt abweichend von den allgemein getroffenen Regelungen: GFZ = 1,6
Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bebaut sind ist eine Überschreitung der festgesetzten GFZ-Werte bis zum tatsächlich ausgeübten Wert zulässig.

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (3) BauNVO]

2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl

Für Grundstücke mit einer Fläche von 250 m² oder weniger wird keine weitere Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Bei einer GRZ von 0,8 wird ebenfalls keine weitere Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.
Bei einer GRZ von 0,6 darf die Grundfläche durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Nichtsteres jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Bei einer GRZ von 0,4 darf die Grundfläche durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 90 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist eine Überschreitung bis zu 90 v. H. zulässig.

[§ 19 (4) BauNVO]

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.

[§ 16 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 (1)BauNVO]

Soweit sie bestehenden Gebäuden die festgesetzten Höhen überschreiten werden, ist für Ausn. Erweiterungs- und Umbauten eine Hinderungsleitung an die gegebenen Werte zulässig. Die Ermittlung der festgesetzten Traufe und Firsthöhen erfolgt ab gewachsenem Gelände/ursprüngliches Gelände/Straßenmitte/Straßenoberkante/Fahrbahnmitte/Fahrbahnoberkante/Bezugspunkt gemessen an der Grundstücksgrenze zur Straße.

2.5.1 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der geradlinie Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand.

Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt:
TH_{max} = 7,00 m TH_{max} = 6,50 m

2.5.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dachoberkeidung

Als max. Firsthöhe wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt:
FH_{max} = 12,50 m FH_{max} = 11,00 m

3. Bauweise

[§ 9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO]

Entsprechend der Abgrenzung in der Planurkunde wird die Bebauung in abweichender bzw. in geschlossener oder offener Bauweise hier als Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt; in der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen nach §22(2) BauNVO und werden ergänzt um die Zulässigkeit der einseitigen Grenzbebauung, sofern sich diese aus dem Baulastenbuch ableiten lässt oder der Sicherung des Ortsbildes dient.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Eine Abweichung (Rücksprung) von einer festgesetzten Baulinie ist gemäß § 23 (2) BauNVO um max. 1,00 m zulässig, wenn die betreffende Außenwand im Mittel um nicht mehr als 0,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückweicht.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO]

Untergeordnete Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze zulässig. Garagen und Stellplätze sind auch im übrigen Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Rattenden Verkehrs gewährleistet bleibt.
Siehe hierzu Bo.0:
8. 2.8 "Nebengebäude" u. II. 6. "Befestigung von Freiflächen".

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren (Liste nicht abschließend).
Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 2,00 m² min. 1 Strauch zu pflanzen ist.
Bei Anpflanzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.
Vorhandene Gehölz- oder Baumbestände sind zu erhalten und in die Neupflanzungen zu integrieren.

6.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² Grundstücksfläche abzüglich der zulässigen Bebauung und Versiegelung nach (2.1 und (2.4 ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Die Auswahl hat sich mit min. 50 v.H. der Baumpflanzungen an u.a. Pflanzliste zu orientieren.

Artenauswahl der Straucbpflanzungen
Mindestgröße: 80 bis 100 cm:

Ilex vollea	Wasserlie
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
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
- 3x verpflanzt
- Stammumfang 12 - 14 cm bspw.;

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume einsetzt. Schalenmobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig

6.3 Fensterlose Wände oder Wandteile

Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 40 m² zu begrünen. Dabei sind, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu überrücken.
Als Rückwert wird min. 1 Pflanze je 4,00 m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen (Liste nicht abschließend):

Für Südwelte:	
Hedera helix	Weinrebe
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
Für Nordwelte:	
Hedera helix	Efeu
Aristolochia dulcir	Pfeifenwind

6.4 Zeitpunkt der Bepflanzungen

Nach Baubeginn sind alle nach 6.1 bis 6.3 festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu begrünen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V." entsprechen.

7. Bindung für die Erhaltung

[§ 9(1) Nr. 25b BauGB]

7.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Alle festgesetzten Einzelbäume sind in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten und insbesondere während der Bauphase gegen Beschädigungen zu schützen. Sie werden auf die Bestimmungen nach § 6.2 angerechnet.
Generell ist das Roden von Bäumen mit einem Stammumfang von min. 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe über Erdreich ist nur zulässig, soweit dies für die Durchführung der Baumaßnahmen zwingend erforderlich ist.

7.2 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen

Das Roden von Bäumen mit einem Stammumfang von min. 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe über Erdreich ist generell nur zulässig, soweit dies für die Durchführung der Baumaßnahmen zwingend erforderlich ist. Dies gilt auch für Bäume mit einem ser-oenen Stammumfang, sofern sie Bestandteil einer Baumgruppe mit überwiegend größerem Stammumfang sind.
Notwendige Baumfällungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT REGELUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

[§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO]

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden als Gestaltungsvorgabe zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Abstandsflächen

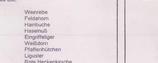
[§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (6) I.V.m. § 88 (1) Nr. 4 LBauO]

Geringere als die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu gestatten, sofern die Belauchtung mit Tageslicht und die Lüftung von Aufenthaltsräumen nicht erheblich beeinträchtigt werden und der Brandschutz gewährleistet ist.

2. Dachlandschaft

2.1 Dachneigung

Für alle Teile des Plangebietes gilt:
Es sind grundsätzlich nur Dachneigungen von größer als 40° zulässig.



Abweichende Dachneigungen bleiben zulässig, sofern es sich um Am.- Um- oder Erweiterungsbauten an bzw. in bestehenden Gebäuden handelt und die gegebene Dachneigung übernommen wird.

2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind Satteln- und Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

2.3 Hauptfirstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gilt nicht für Gebäude, die im Bestand abweichende Hauptfirstrichtungen aufweisen.

2.4 Dachaufbauten

Weitere Dachgauben als Dachaufbauten errichtet, so sind diese pro Gebäude nur in jeweils einer Ausgestaltung zulässig. Dachaufbauten sollen vorzugsweise im Form von Gauben als Satteln oder Walmdach ausgeführt werden. Schwalbenschwanz bzw. Schleppdachgauben sind grundsätzlich nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind lediglich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite mit einer Breite von max. 90 cm zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen für die aktive oder passive Solarenergiegewinnung.

2.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m, darf jedoch an der straßenzugewandten Seite nicht mehr als 1,50 m betragen.

Die Werte ermittelt sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus.
Abweichende Dachüberstände bleiben zulässig, sofern es sich um Am.- Um- oder Erweiterungsbauten an bzw. in bestehenden Gebäuden handelt und die gegebenen Werte übernommen werden.

2.6 Dacheindeckung

Es sind dunkeln und rotbraune, kleinformatige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden, deren sichtbares Format 0,40m * 0,50m nicht überschreitet. Für Am.- Um- und Erweiterungsbauten können zur Angleichung an den Bestand abweichende Dachabdeckungsmaterialien und -formen verwendet werden.
Die Regelung nach II. 2.2 Satz 2 ist hiervon nicht berührt.

2.7 Fenster

Fenster, auch Schaufenster müssen sich hinsichtlich des Formates und der Ausrichtung an das bestehende Gebäude bzw. die Umgebungsbebauung anpassen. Im gesamten Geltungsbereich sind nur stehende Fensterformate (mindestens 1:1,2) zulässig. Für die Ermittlung des Formates wird auch die Fensterraufteilung berücksichtigt.

2.8 Nebengebäude

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter II. 2.1 bis 2.5 gelten entsprechend auch für Nebengebäude und Garagen.

3. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Zulässig sind Zäune und Mauern. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,80 m zuzüglig Mauerwerk ist zu vermeiden, mit Kletterzäun zu verbrämen, mit Kletterzäun oder als Schlingpflanzen zu bepflanzen. Die Verwendung von Maschendraht-, Jägerzaun u.ä sowie von reinen Kunststoffzäunen ist in diesen Bereichen nicht gestattet.
Bestehende Mauern sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

4. Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt oder verklei der werden. Die Ausführung in Natursteinmauerwerk oder Sichtmauerwerk ist ebenfalls zulässig. Glänzende Materialien, Metall, Kunststoff u. Zierfachwerkstäben sowie Fliesen sind als Verkleidungsmaterialien nicht zulässig.
An Wohngebäuden und Garagen unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art.
Zusätzlich siehe oben I. 6.3

5. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare, befestigten oder versiegelten Grundstücksflächen sind als Gärten oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl erfolgt mit min. 50 v.H. der Anpflanzungen nach o.a. Pflanzliste.

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.

6. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Belägearten zu verwenden wenn die besonders Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Folgende Flächen sind, falls eine Befestigung erfolgen soll, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen: z.B. Schotterrasen; Rasenpflaster; Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke:

- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten
- Wäschereckenplatz
- Spielplatz

Gebäudeausgänge können auch voll versiegelt werden.

7. Vorgärten

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum entsprechend o.a. Pflanzliste mit min. 12,00 cm Stammumfang zu pflanzen. Dies sind auf die Festsetzung nach I.6.2 angerechnet.

8. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallisaden, Pergolen) oder gegenüber immergrünen Pflanzen (beispielsweise Liguster, Mahonie, Buchsbaum, Kirsch-lorbeer) und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen. Eine Integration in Gebäude oder Stellplatzanlagen ist wünschenswert.

III. Sonstiges

1. Hinweis zum Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 (2)dsPfRG sind entsprechend §17 DSchPfG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DSchPfG).

2. Hinweis zum Niederschlagswasser

Entsprechend § 2 (2) LWG soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar zuführen zu lassen. Auf eine eventuelle Genehmigungspflicht wird hingewiesen.

IV. Ordnungswidrigkeiten

[§ 84 (2) 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

[§ 10 BauGB]

Dieser Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl Teil I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl.; S. 153), in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Waldböckelheim in seiner Sitzung am 28.April 2004 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Alte Ortslage 8 a" Flur 25 und 26 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Ortslage 8 a " Flur 25 und 26 erhält folgende Grundstücke (ha * bebaeiba):

Flur 25:
33/4; 33/5; 33/6; 33/7; 33/8; 35/2; 42/1; 44/3; 44/4 ha.; 64; 69; 70; 72; 73; 74; 75; 78; 79; 83; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 98/1; 105/1; 106; 107; 108/1; 114/1; 115; 119; 120/1; 120/2; 122; 123; 125/1; 129; 200/1; 204/1; 206/1; 207/1; 208; 209; 210; 211; 212; 213; 214; 215; 216; 217; 218; 219/1; 220/1; 224/1; 225; 227; 228; 230; 231/1; 232; 233; 234; 235; 237/1; 238; 239; 240; 243; 244; 245; 246; 247; 248; 249; 252; 253/1; 260; 261; 262; 263; 264; 268; 269; 270; 271; 274/1; 275; 276; 277; 278; 286; 287; 288; 290; 291; 292/6; 292/10; 292/11; 292/12; 292/13; 292/14; 292/15; 292/16; 292/17; 292/18; 292/19; 292/20; 292/21; 292/22; 292/23; 292/24; 292/25; 292/26; 292/27; 292/28; 292/29; 292/30; 292/31; 293/5; 293/6; 293/7; 293/9; 293/10; 293/11; 293/12; 300; 301; 302; 303/1; 304; 311; 319/1; 320; 321; 322; 323; 324/1; 331/121; 335/228; 336/226; 344/310; 354/259; 362/256; 369/265; 371/241; 372/242; 377/108; 379/108; 394/44; 414/104; 415/104; 421/210; 422/220; 424/33; 425/33; 435/41; 440/9 ke; 454/33; 457/268; 458/268; 462/33; 463/33; 464/202; 465/202; 466/202; 467/202; 468/202; 472/33; 480/141; 487/34; 488/33; 489/33; 490/33; 492/33; 493/33; 494/33; 495/33; 496/206; 500/116; 501/117; 502/33; 503/33; 504/33; 505/33; 506/33; 507/33; 508/33; 513/306; 514/306; 518/272; 519/272; 520/272; 521/260; 524/256; 525/251; 526/251; 527/251; 528/251; 529/250; 530/250; 539/30; 540/43; 543/103.

Flur 26:
79/1; 79/2; 77/1; 77/2; 78/1; 78/2; 79/3; 80; 81; 82; 84; 85; 93; 93/1; 93/4; 93/5; 106/1; 106/2; 108; 109; 111; 112; 113; 114; 185/1; 185/2; 361/71; 440/8; 440/11; 440/13 ke.; 441; 443; 524/79; 525/78; 544/10; 555/99; 560/44; 563/103; 565/103; 566/103; 567/103; 578/83; 582/101; 606/105; 608/105.

Sollten zwischenzeitlich vorgenannte Flurstücke betreffende katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstückszusammenfügungen durchgeführt worden sein, so sind auch die neu gebildeten Flurstücke im Geltungsbereich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

(Siegel)

Waldböckelheim, den 11. September 2002

Der Ortsgemeindeleiter

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 18 September 1995 beschlossen.

(Siegel)

Waldböckelheim, den 11. September 2002

Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 3. Februar 2004 in der Zeit vom 3. Februar 2004 bis einschließlich 4. März 2004 nach § 3 BauGB ausgelegen.

(Siegel)

Waldböckelheim, den 11. September 2002

Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 28. April 2004 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Waldböckelheim, den 11. September 2002

Der Ortsbürgermeister

4) Im Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 19. September 2002

5) Ausfertigungsvermerk:
Nach dem Beschluß des Gemeinderats (§ 10 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß §10 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Waldböckelheim, den 11. September 2002

Der Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I 1997 Teil I S. 2141 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) i. d. jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994; (GVBl. S. 153 (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. Mai 1990 (BGBl I S.880) in der jeweils gültigen Fassung

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. Teil I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBA