

### RECHTSGRUNDLAGEN

### HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 869), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Das unbelastete Niederschlagswasser sollte in Mulden versickert werden. Je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche wird ein Muldenvolumen von 5 m<sup>3</sup> empfohlen. Außerdem sollte das unbelastete Niederschlagswasser dezentral in Zisternen gesammelt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem zuständigen Verbandsgemeindewerk zu melden.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalpflege, zu melden.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf der Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

**Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans:** Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf der Gänsweide“ (1. Änderung) wird im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben.

### Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I
	FH = 10,5 m
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,6
Bauweise	Dachform
O	gen. Dächer

### ZEICHENERKLÄRUNG

- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ max.
- 0,6 GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ max.
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMAß)
- FH = 10,5 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE)
- O OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- TRAFOSTATION
- MÜLLSAMMELSTELLE
- EINFAHRT
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSSWEG
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES VERSORGNUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- EMPFOLGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HÖHENSCHICHTLINIE

### SATZUNG

Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde Waldlaubersheim „Auf der Gänsweide“  
Satzung vom 03. Dez. 1998

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1996 (GVBl. S. 307, 1987 S. 443) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Ortsgemeinde Waldlaubersheim in seiner Sitzung am 15.10.1998 die Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet „Auf der Gänsweide“, als Satzung wie folgt beschlossen:

#### § 1

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung enthält folgende Grundstücke:  
Flur 11, Parzellen 271 nr., 274, 275, 279, 280, 281, 282/1, 12 nr.

#### § 2

Inhalt dieser Satzung ist die Planzeichnung mit der Zeichenerklärung sowie den textlichen und gestalterischen Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht.

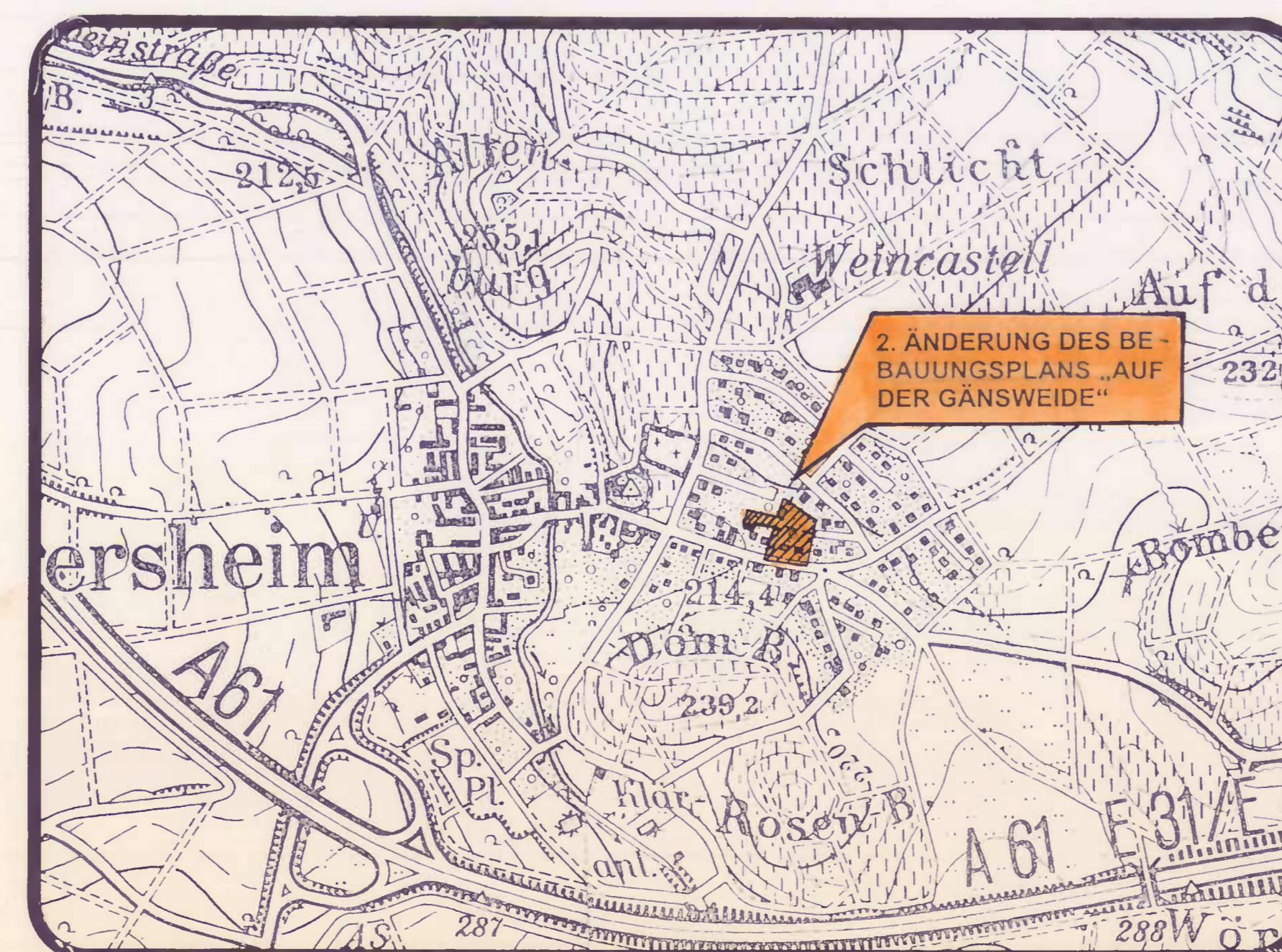
#### § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan, der am 04.04.1974 in Kraft getreten ist, tritt für den Geltungsbereich der in § 1 benannten Grundstücke hinsichtlich der Neufestsetzungen außer Kraft.

Waldlaubersheim, den 03. Dez. 1998

(Strauß) (Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

### ÜBERSICHT



### TEXTFESTSETZUNGEN

#### 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

##### 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 3 und 5

- Anlagen für Verwaltungen

- Tankstellen

sind nicht zulässig.

##### 1.1.3 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn diese einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu benachbarten Grundstücken halten. Anlagen für Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

##### 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,4.

##### 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6.

##### 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Maximal 1 Vollgeschöß.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß gemäß des § 2 (4) LBauO handelt (§ 31 (1) BauGB).

##### 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe: max. 10,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

- Bei Erschließung von der Bergseite her die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.
- Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig angrenzende natürliche Gelände.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen Maßbezugspunkt gemessen.

##### 1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

##### 1.4 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschosßfußbodenhöhe (EGF) darf bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,60 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen. Bei Erschließung von der Talseite her darf der Erdgeschosßfußboden nicht mehr als 0,60 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände liegen.

### TEXTFESTSETZUNGEN

##### 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### 1.6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von max. 1,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

##### 1.7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in den seitlichen Abstandsflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 20,00 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Vor Garagen ist stets ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

In Ausnahmefällen (z. B. starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf einen Mindestabstand von 2,50 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, bei gleichzeitiger paralleler Anordnung eines Einstellplatzes auf dem Grundstück.

#### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

An Fassaden von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur nicht oder gering reflektierende Materialien zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen.

Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Holzblockhäuser sind nur mit nicht voll sichtbaren Rundhölzern zulässig.

Einfriedigungen von Vorgärten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 6,50 m haben.

##### 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist bei Gebäuden mit 11 Vollgeschossen nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 20° bis 35°, bei Gebäuden mit 1 Vollgeschöß das geneigte Dach mit einer Neigung von 20° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

##### 2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.

Zur Dacheindeckung sind rötliche, braune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schindeln und Pfannen) anzupassen.

Drempel (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe sind nur bei Gebäuden mit 1 Vollgeschöß zulässig.

#### 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 3.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte Gehölze aus den Pflanzlisten A und B zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Baum I, Größenordnung oder 2 Bäume II, Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher in Gruppen zu setzen (Artenauswahl: Bäume I, Größenordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche; II, Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß-Strauch, Schlehe; Obstgehölze: Großer Rheinischer Bohnapfel, Gelferts Butterbirne, Braune Leberkirsche, Hauszweitsche; detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschuß erfolgte am 11. Dezember 1995.

(Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 11. Mai 1998 in der Zeit vom 10. August 1998 bis einschließlich 09. September 1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 31. Juli 1998.

(Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

Gemäß § 10 (1) BauGB wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen am 15. Oktober 1998.

(Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

Nach Abschluß des Verfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Waldlaubersheim, den 03. Dez. 1998

(Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt vom 11. Dez. 1998 tritt der Bebauungsplan am 12. Dez. 1998 in Kraft.

(Siegel) Strauß, Ortsbürgermeister

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DER GÄNSWEIDE“

ORTSGEMEINDE WALDLAUBERSHEIM  
VERBANDSGEMEINDE STROMBERG

MASSSTAB: 1:1000 FORMAT: 62 x 112 PROJ.-NR.: 10.885 DATUM: 3.11.98

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH  
STÄDTTEBAU VERKEHRSWESEN LANDSCHAFTSPLANUNG

36283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BÄRENWEG  
TELEFON 02205 96 340  
TELEFAX 02205 96 3636