

BEBAUUNGSPLAN

DER ORTSGEMEINDE WALDLAUBERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET: "IN DER BEUNDE II" FLUR 5 UND 20 M. 1: 1000

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) i. V. m. § 1 (14) BauNVO	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 2 BauGB § 16, 17 BauNVO			BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO	HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- BAUDEN § 9 (6) BauGB
	Zahl der Vollge- schosse, max.	GRZ	GFZ		
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	II	0,3	0,5		Zulässig sind Einzelhäuser: max. 2 WoE Zulässig sind Doppelhäuser: max. 1 WoE pro Hälfte
Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach Bestandteil des Bebauungs- plans	Bei das Dach- oder das Kellerge- schosslichen Voll- geschos mitgerech- net wird				

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

Westlich der Erschließungsstraße „X“
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachstuhl) wird bergwärts und talwärts mit max. 5,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem ge-
wachsenen Erdbereich bzw. über der neuen Straßenebene in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudeinnere zu ermitteln.
Ostlich der Erschließungsstraße „X“
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachstuhl) wird bergwärts mit max. 3,5 m und talwärts mit max. 5,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist
über dem gewachsenen Erdbereich bzw. über der neuen Straßenebene in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudeinnere zu ermitteln.
Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 38° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dächern nicht überschritten werden.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, § 6 (1) UND 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig;
östlich der Erschließungsstraße „X“ bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und westlich der Erschließungsstraße „X“ bei Einhaltung
eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Straßeneinmündungsradien der Erschließungsstraße „X“ sind Nebenanlagen unzulässig. Diese
Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die freistehend unter der Geländeoberfläche liegen.
4. STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 UND 23 (8) BauNVO)
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien der Erschließungsstraße „X“. Die notwendigen
Stellplätze sind gem. § 45 LBauO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Wohnanteil auf
den Privatgrundstücken anzulegen.
Garagen sind nach LBauO zulässig. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten. Ostlich der Erschließungsstraße „X“ sind Garagen ausnahmsweise bei
Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Straßenbegrenzungslinien bei gleichzeitiger paralleler Anordnung der Stellplätze zulässig.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 UND 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Planurkunde verbindlich eingetragen. Sie sind vom Eigentümer zu dulden.
Notwendige Stützmauern im Anschluß an die Verkehrsflächen sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Es gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. Ziff. 6.2. Zusätzlich sind
auch Trockenmauern zulässig.
Im Bereich der Straßeneinmündungsradien ist auf die notwendigen Sichtflächen entsprechend den Empfehlungen für die "Anlage von Erschließungsstraßen" zu achten.

7. HÖCHSTMASS FÜR BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BauGB)

Das Höchstmaß für die Größe von Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser wird auf 600 qm und für Doppelhäuser pro Grundstückshälfte auf 300 qm festgesetzt.
7. VORHINDERUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN
EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 (7) 4 BauGB)
Nicht zulässig ist die Errichtung von Anlagen, die die Luftqualität beeinträchtigen, insbesondere die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Lärm, Staub, Geruch oder sonstigen
schädlichen Einwirkungen.

Zusätzlich der Anwohner sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich.
Östlich der Bundesautobahn A 61 sind Lärmschutzwälle mit Höhen von 8 m über jeweiligem Fahrniveau zu errichten. Die angegebene Höhe bezieht sich jeweils auf den auto-
bahngewandten Wallfußpunkt.
Durch diese Lärmschutzmaßnahme ist im Plangebiet sowohl im Erdgeschoss und in den Außenwohnbereichen als auch in den 1. Obergeschossen der Tagesorientierungswert eines
allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird trotz der Lärmschutzwälle nicht überschritten. Schlafräume sind daher aus-
schließlich in den Gebäudeteilen (außenabgewandte) anzurichten.
Die Gebäude sind mit ihrer Längsseite parallel zur westlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Der Firstverlauf gem. § 9 (1) 2 BauGB ist parallel zur Plangebietsgrenze vorzuziehen.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.

8. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 UND 25 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 a und § 9 (1) 20 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und zu lagern sowie einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

8.2 Regelung des Wasserflusses und der Abwasserentsorgung (§ 1 a, § 9 (1) 14, 16 BauGB und § 9 (1) 20 BauGB)
Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser des Plangebietes wird dem benachbarten Versickerungsbecken zugeschlagen. Der Überlauf des Beckens wird dem Hahnenbach
zugeführt. Das Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind fach auszuweichen und unregelmäßig (naturnah) zu modellieren. Das Becken ist mit Gräsern und
Kräutern wechselfeuchter Wiesen einzulassen, welche nicht mehr als zweimal jährlich zu mähen sind. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Becken ist zu umzäunen. 50
Prozent der Böschungskrone sind mit einer geschlossenen einreihigen Gehölzhecke zu bepflanzen, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es müssen
mindestens vier Solarhitzebestände vertreten sein, die einen Stammdurchmesser von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe besitzen. Die Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein
und eine Höhe von 80 cm besitzen.
Private Erschließungsflächen und andere befestigte Flächen sind mit wassergebundenen Belägen, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Fugenpflaster oder gleichartige wasserdrück-
lässigen Beläge zu befestigen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig. (Siehe auch Ziff. 8.3.)

8.3 Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 a BauGB auf den privaten nicht überbauten Grundstücksflächen
Im Vorgebiet zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche östlich der Erschließungsstraße „X“ ist pro Grundstück ein heimischer Laubbau 3. Ordnung und westlich der
Erschließungsstraße „X“ ein heimischer Laubbau 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe
besitzen. Die Baumhöhe muß eine Größe von mind. 4 qm haben. Es ist das Anpflanzen von einem Nadelgehölz pro Grundstück zulässig. Böschungen, die bei der Geländeerstar-
rung entstehen, sind grundsätzlich zu begrünen.
In den rückwärtigen Privatgärten jedes Grundstücks ist mindestens ein regionaltypischer Obststamm zu pflanzen und zu erhalten. Der Obstbaum muß einen Mindeststamm-
umfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe besitzen.
Bei Grundstücken, die an der West- oder der Ostgrenze des Plangebietes liegen, sind innerhalb eines 6 m breiten Pflanzstreifens am West- bzw. Oststrand 25 Gehölze auf einer
Fläche von 50 qm in Form einer Hecke anzulegen und zu pflegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu
wählen.
Auf Grundstücken, die nicht an der West- oder der Ostgrenze des Plangebietes liegen, sind jeweils 25 Gehölze auf einer Fläche von 50 qm als freiwachsende Gebüschgruppen
oder Hecke zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verschult sein. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu wählen.

8.4 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB im Bereich der Straßenverkehrsflächen
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist das Anpflanzen von Laubbäumen gleicher Art festgesetzt. Sie können aus folgender Artenliste ausgesucht werden:
Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Blaubuche (Fagus sylvatica atropurpurea). Von den festgesetzten Standorten in der Bebauungsplanurkunde kann auf-
grund erschließungstechnischer Anforderungen geringfügig abgewichen werden.

8.5 Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 a BauGB auf den öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Lärmschutzwall entlang der Autobahn A 61)
Entlang der Ostseite des Lärmschutzwalls im Bereich der Autobahn A 61 ist die in Teilbereich B festgesetzte Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Es sind mind. 35 Bäume der Art
Aesculus X carnea „Brühl“ (Scharlach-Rothbaldorn) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten. Es sind dreimal verschulte Hochstämme mit Drahtballierung zu wählen, der Stammdurchmes-
ser muß mindestens 12 cm umfassen. Die Bäume sind in einem Abstand von 2 m von der Böschungskrone entfernt zu pflanzen. Als Unterkultur der Kastanien ist von der Bö-
schungskrone ab gemessen ein Pflanzstreifen von 7 m als Wiese anzulegen. Die festlichen Flächen sind locker mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro 10 qm Wall-
fläche sind 4 standortgerechte Heckengehölze, die mindestens zweimal verschult sind, zu pflanzen und zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 88 LBauO)

9.1 Dachneigung und Dacheindeckung
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen max. 38° betragen.
Es sind nur Dacheindeckungen mit kleinformatiger Optik zu verwenden. Grasdächer sind zulässig. 1.1.17 von 18.10.02

9.2 Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 0,80 m hohe Zäune oder als notwendige Stützmauern mit max. 0,80 cm Höhe zulässig.
Im Bereich der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind nur max. 1,80 hohe Zäune zulässig.
Ausnahme: Im Bereich der Grenze zwischen Doppelhäusern sind auch max. 2,00 m hohe Mauern zulässig.
Mauern sowie Böschungsfestsetzungen innerhalb des Grundstücks sind nur als Naturstein-, Trockenmauern, mit Naturstein verkleidete Betonmauern, Palisaden
verputzte Mauern oder als Sichtmauerwerk wie z. B. Ziegel (Kalksandstein) auszuführen.

9.3. Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem
Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdek-
ken sind unzulässig. (Siehe auch Ziff. 8.2)

Hinweise:
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPIG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPIG).

Das Nachbarrecht, Rheinland-Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und Hecken beachtet werden.

Der Gemeinde bleibt vorbehalten über städtebauliche Verträge eine Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser (z. B. Bau von Zisternen) auf Privatgrundstücken zu vereinba-
ren.

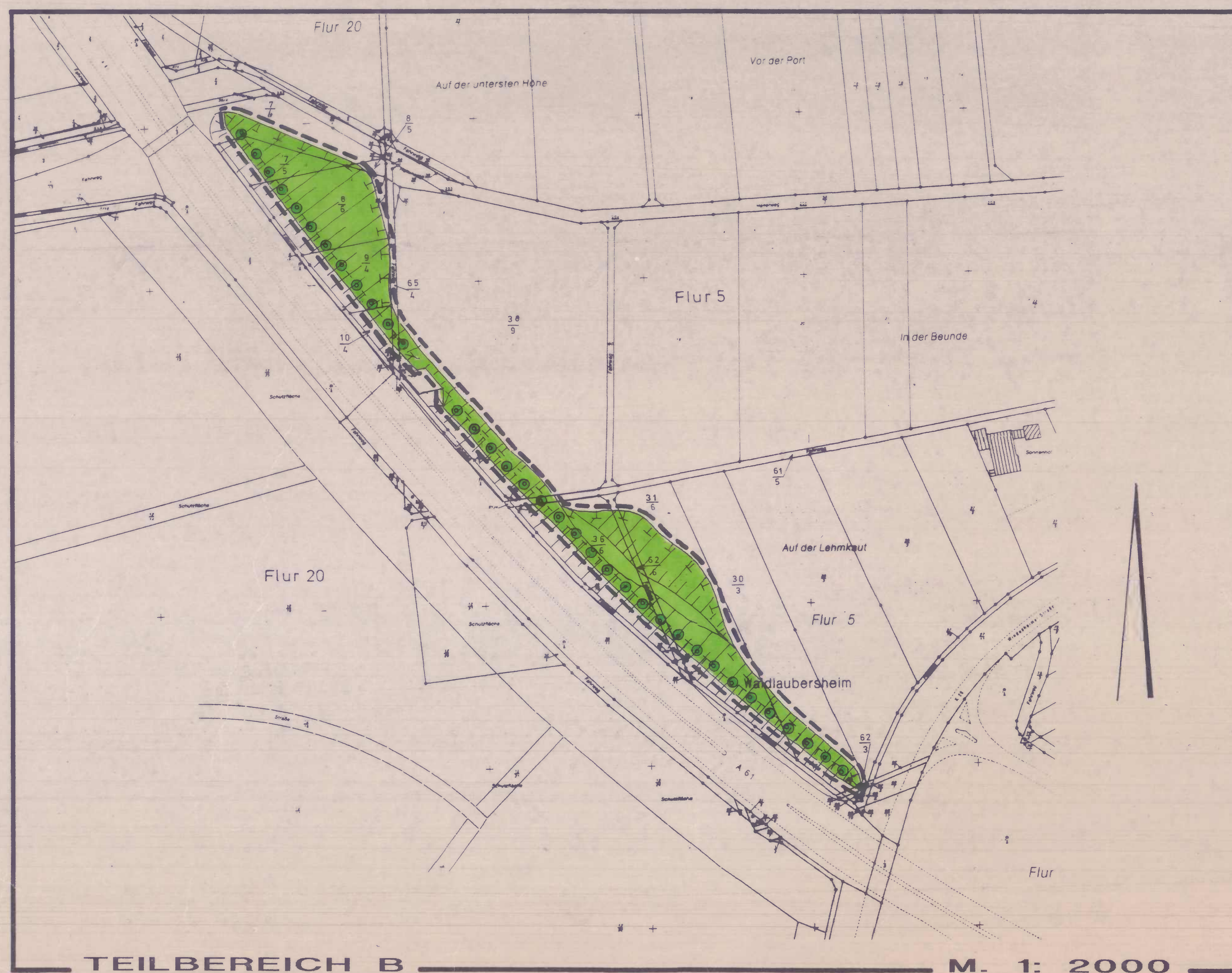
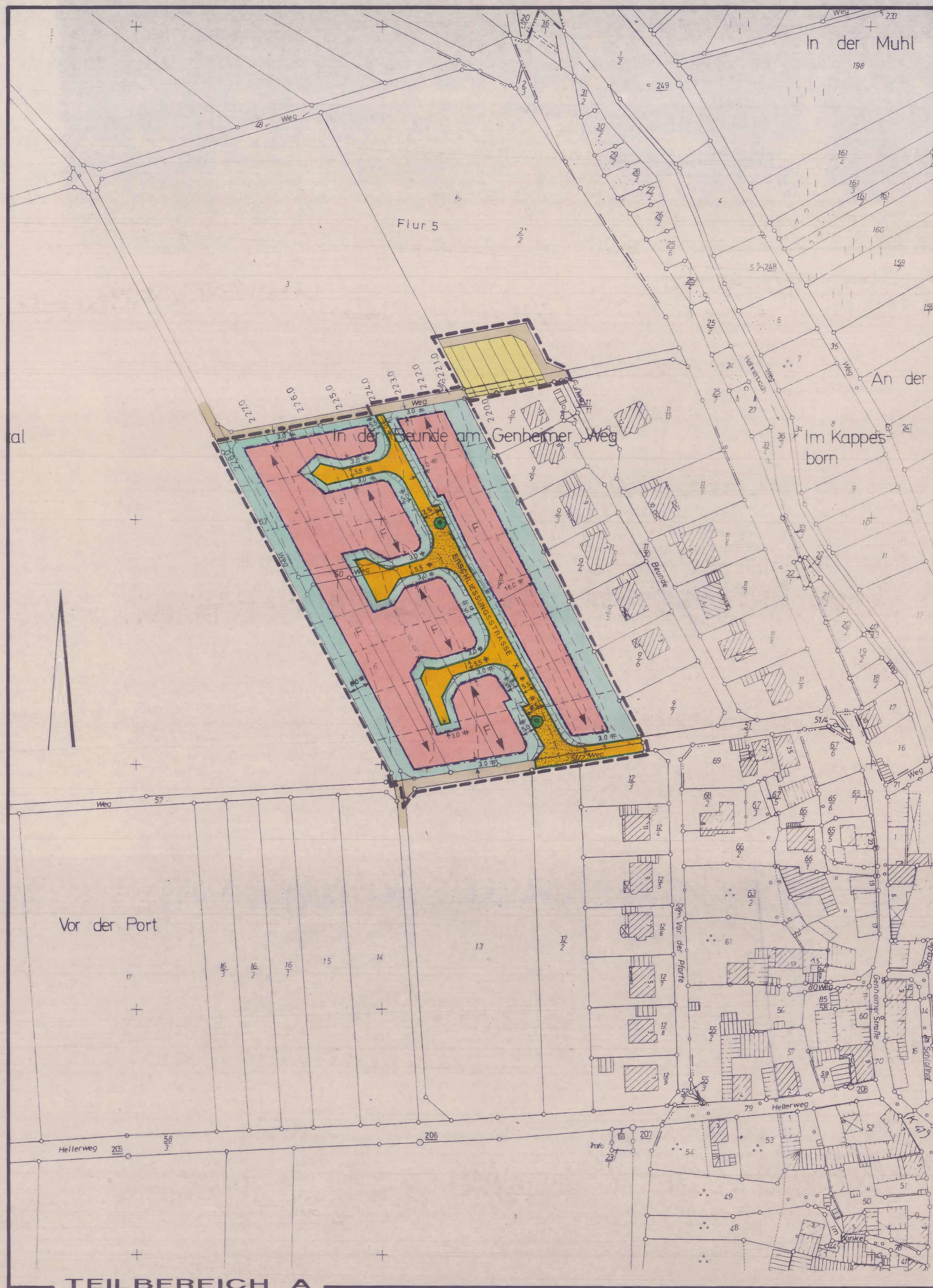
Wenn keine Dränung nach DIN 4095 erfolgt, sind Bauwerksabdichtungen gem. DIN 18 195-4 von 8/2000 (Abschnitt 9) gegen aufstauendes Sickerwasser im Bebauungsplangebiet un-
bedingt erforderlich. Ansonsten sind die Bauwerke nach DIN 18 195-4 abzudichten. Es wird insbesondere empfohlen, individuelle Baugrundgutachten auszuwerten. Die hierfür not-
wendigen Voruntersuchungen sind von dem jeweiligen Bauherrn vorzunehmen.

Im Bereich der Trinkwasserversorgung wird auf die geringen Druckverhältnisse am gedächelt höchsten Punkt, ca. 2 bar hingewiesen. Dort kann eine Deckung des üblichen Bedarfs
nur bedingt erfolgen, d.h. bei Gebäuden mit einem Obergeschos sind weitere Maßnahmen, z. B. private Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Aufgrund von Verflechtungen ist es möglich daß Maßabweichungen zwischen der Planurkunde und der Örtlichkeit auftreten können.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG NACH § 9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft) sowie die darauf auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind den Baugrundstücken und, den öffentlichen Erschließungsflächen anteilig als Sammelersatzmaßnahme
zugeordnet. Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 26,1 % durch private Maßnahmen ein Anteil von 73,9 % des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -
maßnahmen sind dem Plangebiet im gleichen Verhältnis zugeordnet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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. 468).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. 11. 1998 (GVBl. S. 365).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnverordnung 1990-PlanZV 90) vom 19. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetzes (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 Landespflegegesetzes (LPfG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 06. 1994 (GVBl. I 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. 830), 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).

PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZEN
- WA: ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- II: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX. GRUNDLÄCHENZAHL
- GRZ: HUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED: FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- HÖHENLINIEN
- BÖSCHUNGEN
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- FELDWEG
- HAUPTFRIERSTICHTUNG

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 30.01.1997
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 1. 31.05.2001 (Z. 27.08.2001)
IN DER ZEIT VOM 1. 25.05. (Z. 01.10.2001) BIS EINSCHL. 1. 24.07. (Z. 15.10.2001)
NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10
DES BAUGESETZBUCHES AM 15.11.2001
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSFERTIGT.
DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT.
ORT, DATUM: Waldlaubersheim, 10.11.2001

UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 07.12.2001

CORNELIA KREITZER, DIPL. ING. (FH) - BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG	
Adresse	Ringstraße 22 5576 Plettersheim
Telefon	06701/ 8565
Telefax	06701/ 8650
Funk	0171/ 6514898

Projekt	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WALDLAUBERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET: „IN DER BEUNDE II“, FLUR 5
Maßstab	1: 1 000, 1: 2 000
Auftraggeber	ORTSGEMEINDE WALDLAUBERSHEIM