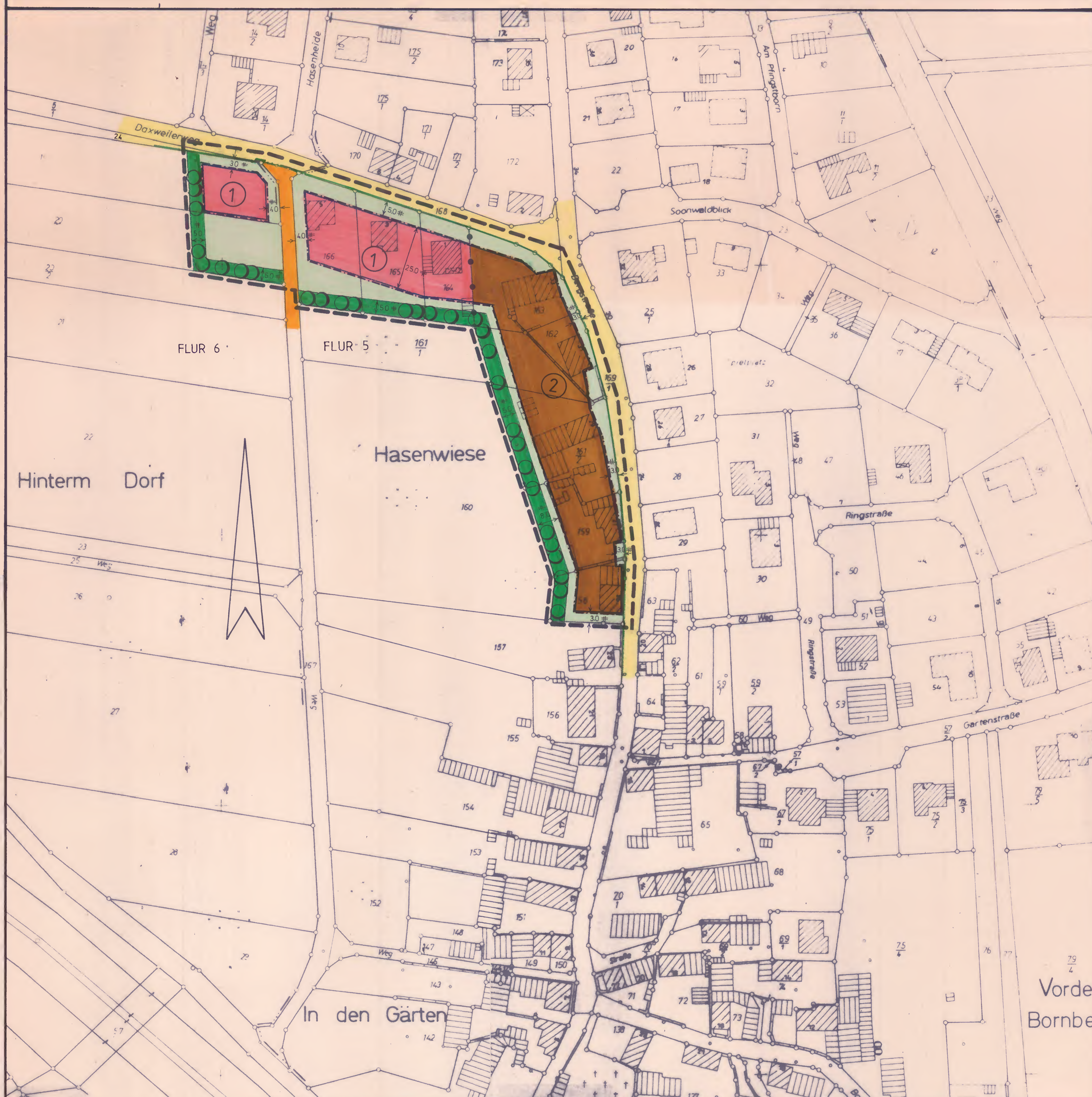


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WARMSROTH FÜR DAS TEILGEBIET "HASENWIESE"

FLUR 5 UND FLUR 6

ANLAGE 1

M. 1: 1000



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)).
§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LFFG-) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70).
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 16.09.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) ztl. geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) BauGB	§ 9 (1) 1 BauGB	§ 9 (1) 2 BauGB
§ 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	§§ 16, 17 BauNVO	§ 22 BauNVO

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO	②	Zahl der Vollgeschosse: 11 GRZ = 0,5; GFZ = 1,0	0
----------------------------	---	--	---

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	①	Zahl der Vollgeschosse: 1 GRZ = 0,4; GFZ = 0,6	E
--	---	---	---

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau der teilseitigen Kellergeschosse - Untergeschoß - , sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 9 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.
Werden zu diesen Einstellplätzen zusätzlich Garagen errichtet, so sind auf aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) im Allgemeinen Wohngebiet:
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit max. 0,80 m festgelegt. Diese Höhe ist bei den bergseitigen Grundstücken an der rückwärtigen Gebäudelinie und in der Mitte der Baukörper über dem gewachsenen Erdbereich, bei den talseitigen Grundstücken an der vorderen Gebäudelinie und in der Mitte der Baukörper über der neuen Straßenebene zu ermitteln.

4. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)
a) Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen.
b) Nicht überbaub. Grundstücksflächen, Vorgärten
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze.
Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen, als niedrig beplante Flächen aus Kleingehölzen, mit Rasen, Stauden und Gräsern und mit mindestens einem mittel- bis großkronigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen.
c) Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgärten hinten können zu den eigenen Bedürfnissen der Hauselgner entwickelt werden mit Rasenflächen, Wegen, Nutzgärten, Sitzflächen, Wasserflächen, etc.
Die Pflanzenauswahl sollte aus einheimischen Gehölzen bestehen.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO)
a) Dachlandschaft
Bei den Hauptbaukörpern darf die Dachneigung max. 30° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis 0,60 m zulässig. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.
Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges und rotes Material zu verwenden.
b) Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis max. 1,20 m Höhe herzustellen. Maschendraht und Kunststoffzäune sind unzulässig.
c) Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffer 2 als Gartenflächen anzulegen.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

Planzeichen

— Schwarze Linien: Kartierung	■ Dorfgebiet, überb. Grundstücksflächen
— Straßenbegrenzungslinien	■ "Allgemeines Wohngebiet, "
— Baugrenzen	■ nicht überbaubare Grundstücksfläche
— Grenze des räuml. Geltungsbereiches	■ Hofflächen
— Straßenverkehrsflächen	— Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
— Feldwege	● Pflanzgebot: (Obstbäume)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 17.09.1990
DER ORTSBÜRGERMEISTER



Ausfertigungsvermerk:

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Warmroth, 25. JULI 91

Ort, Datum



[Signature]
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 29.10.1990
IN DER ZEIT VOM 3.12.1990 BIS EINSCHL.
3.01.1991 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN
DER ORTSGEMEINDERAT



[Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BAUGESETZBUCHES AM 18.02.1991
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSGEMEINDERAT



[Signature]

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM

09. AUG. 91



Ausfertigungsvermerk:
Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die öffentliche Bekanntmachung mit rückwirkender Kraft wird unverzüglich veranlasst.

Warmroth, den 18.11.2002

Rechtsverbindlich ab
10. August 1991
durch Bekanntmachung vom
22. November 2002

GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 24.05.1991
Az.: 6/60-610-13/1031

GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE
BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG
I. S. V. § 11 (3) BauGB GELTEND
GEMACHT:

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

[Signature]
Mailberg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

