

# BEBAUUNGSPLAN

## DER ORTSGEMEINDE WARMSROTH

### FÜR DAS TEILGEBIET: „ZWISCHEN BORNBERG UND HOCHWALDSTRASSE“

FLUR 5

M. 1:1000

#### TEXTFESTSETZUNGEN

#### BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17 BauNVO			BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO	HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (6) BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, max.	GRZ	GFZ		
1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO Die nach § 5 (2) 9 zulässige und nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	II	0,4	0,8	es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese läßt eine ein- bzw. mehrseitige Grenzbebauung zu, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen	Zulässig sind -Freistehendes Ein bzw. Mehrfamilienwohnhäuser: max. 3 WoE -Doppelhaus: max. 2 WoE pro Hälfte -Reihenhaus: 1 WoE
2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO Die nach § 5 (2) 9 zulässige und nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	II	0,4	0,8	△ E	Es sind nicht mehr als 3 WoE pro Einzelhaus zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

#### 2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BAUGB, §§ 14 (1) UND 23 (5) BAUNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien. Im Bereich der Straßeneinmündungsradien sind Nebenanlagen unzulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die frostfrei unter der Geländeoberfläche liegen.

#### 3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BAUGB, §§ 12 UND 23 (5) BAUNVO

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 45 LBauO anzulegen. Garagen sind nach LBauO zulässig. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

#### 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BAUGB

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseitig und talseitig mit max. 6,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudeinlinie zu ermitteln. Die Firsthöhe, die sich aus einem Satteldach mit max. 48° ergibt, darf von abweichenden Dachformen, z.B. zurückgesetzten Dächern nicht überschritten werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Diese bleiben bei der Ermittlung der Höhen für First und Traufe unberücksichtigt.

#### 5. GRUNDRÖRNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

##### 5.1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) 20 BAUGB UND § 9 (1) 25 a BAUGB (MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT)

Bepflanzung der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtchen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind mind. 25% heimische Laubgehölze und Baumgehölze auszuwählen. Jedes Hausgrundstück ist mind. mit einem hochstammigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbäum zu bepflanzen; diese sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Fensterlose Wände von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

##### 5.2. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) 25 a UND b BAUGB (FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN)

Ergänzung und Pflege der Streuobstwiese  
Das Streuobst und die Unterkultur Grünland auf den Parzellen 75/4, 76/2, 77/2 und 79/4 sind zu erhalten und zu pflegen. Auf den Parzellen 75/4, 76/2 und 77/2 ist eine Beweidung zugelassen, die den Bestand und die Entwicklung der Obstbäume nicht gefährdet. Auf der Parzelle 79/4 ist die Beweidung mit Großtieren nicht zugelassen. Auf der Fläche sind 25 Obstbaumstämme neu zu pflanzen und zu erhalten. Die Obstbäume müssen einen Mindeststammdurchmesser von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen. Eine organische Düngung im Traubereich der Bäume ist zulässig, ansonsten ist jegliche Düngung der Wiese ausgeschlossen. Auch die Anwendung von Pestiziden ist nicht zulässig. Alte und auch teilweise abgestorbene Bäume sind so lange zu erhalten, wie sie standfest sind und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Anpflanzung von Koniferen, standortfremden Gehölzen und Ziergehölzen ist nur südlich der gestrichelten Linie der Parzelle 79/4 erlaubt. In dem alten Birnbaum auf Parzelle 79/4 (s. Nr. 1) ist ein Steinlaubbäumchen fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dargestellten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 19820, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Inbesondere sind die im Bebauungsplan dargestellten Gehölze zu schützen:

1 Birnbaum	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 60 cm
2 Kirsche	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 40 cm
3 Nußbaum (Juglans regia)	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 60 cm
4 Nußbaum (Juglans regia)	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 40 cm
5 Kastanie (Aesculus hippoc.)	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 70 cm
6 Nußbaum (Juglans regia)	Hochstamm Stammdurchmesser ca. 60 cm
7 Hecke (Prunella)	Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Brombeere (Rubus spec.)

Fassadenbegrenzung:  
Pro neu errichtetem Gebäude ist mindestens eine kletternde oder rankende Holz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheibe muß eine Größe von mindestens 0,5 qm besitzen.

##### 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (S. 9 (24) BAUGB)

Für Neu- und Umbauten sind wegen der Immission aus Verkehrslärm bauliche oder sonstige Maßnahmen von den jeweiligen Bauherren zur Lärminderung zu treffen. Durch die Maßnahmen muß das sich durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau ergebende erforderliche Schallschutzmaßmaß R'w, res., erreicht werden.

##### 7. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (S. 9 (11) BAUGB)

Im Bereich der Gartenstraße sind Ein- und Ausfahrten für gewerbliche Zwecke unzulässig.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BAUGB UND § 86 LBauO

Dachneigung und Dachendeckung:  
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 48° betragen. Es ist nur rotes und dunkelfarbiges Ziegel- und Betondeckungsmaterial zu verwenden; ausnahmsweise ist auch Schieferdachendeckungsmaterial zulässig.

Fassaden:  
Die Gebäudefassaden sind in ihrer Gliederung, Material und Farbgebung dem vorhandenen Ortsbild anzupassen. Glatte und glänzende Oberflächen (z. B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Fenster sind nur im Hochformat zulässig. Große Fensterflächen sind aus einer Addition mehrerer hochformatiger Fensterteile zusammenzusetzen.

Einfriedigungen:  
Einfriedigungen auf bisher nicht bebauten Grundstücken sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinie als max. 1,00 m hohe Zäune aus Holz oder Schmiedeeisen zulässig.

Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke:  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffer 5 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.  
Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

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



#### 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. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. 11. 1998 (GVBl. S. 365).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. 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. 880), 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	—	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	—	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN
MD	DORFGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	—	PRIVATE GRÜNFLÄCHE, OBSTWIESE BZW. WEIDE
—	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	—	FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, MAX.	—	ERHALTUNG, BÄUME
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE	—	ERHALTUNG, HECKE
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	—	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
—	BAUGRENZEN	—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

#### VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 08. 12. 2000  
DER ORTSBÜRGERMEISTER



Schnipp

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSBÜRGERMEISTER VOM 12. 02. 2001 IN DER ZEIT VOM 19. 03. 2001 BIS EINSCHL. 18. 04. 2001 NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN DER ORTSBÜRGERMEISTER



Schnipp

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 09. 05. 2001 VOM ORTSBÜRGERMEISTER ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DER ORTSBÜRGERMEISTER



Schnipp

AUSFERTIGUNGSVERMERK:  
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSFERTIGT. DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB WIRD UNVERZUGLICH DURCHFÜHRT. ORT, DATUM Warm Roth, 06.05.2001



Schnipp, Ortsbürgermeister

IN KRAFT GETRETEN MIT BEKANNTMACHUNG VOM 08. 06. 2001

#### CORNELIA KREITZER, DIPL. ING. (FH) - BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG

Adresse	Ringstraße 22 55576 Pleitersheim
Telefon	06701/ 8565
Telefax	06701/ 8650
Funk	0171/ 6514898

Projekt	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSBÜRGERMEISTER FÜR DAS TEILGEBIET „ZWISCHEN BORNBERG UND HOCHWALDSTRASSE“, FLUR 5
Maßstab	1: 1000
Auftraggeber	ORTSGEMEINDE WARMSROTH