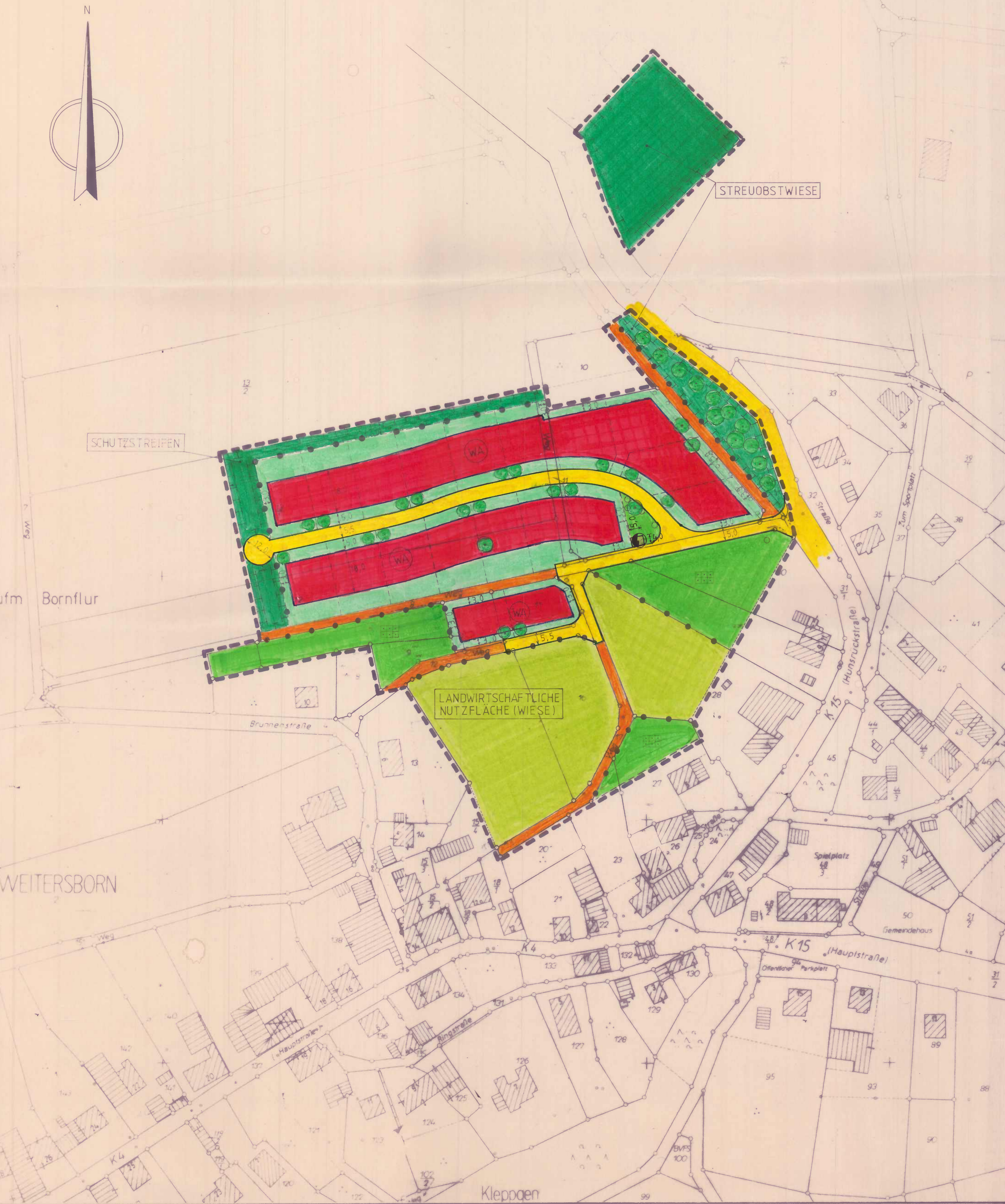
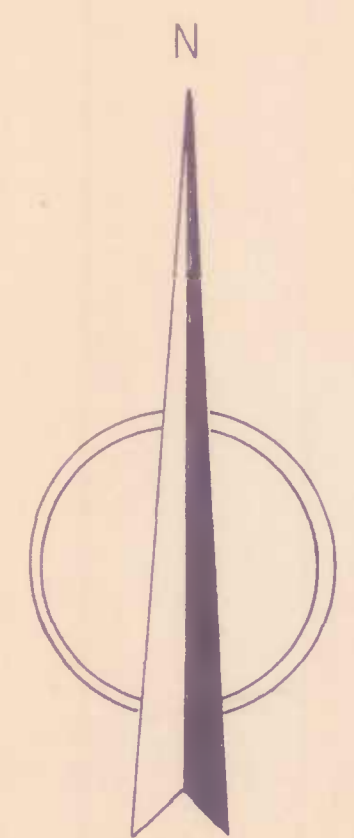


# Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Weitersborn  
für das Teilgebiet

## "Aufm Bornflur"

Anlage Flur 2 und 4 M.1:1000



### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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 (PlanZVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991 Teil I S. 58)  
**§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)  
**§ 17 des Landespflegegesetzes (LPIFG)** i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

### TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Die nach § 4 (3) Ziffern 2, 3, und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 6 (1) BauNVO].
  - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**  
maximale Zahl der Vollgeschosse: GRZ=0,4 GFZ=0,4  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellerschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
  - Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
  - Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauGB]**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenlinie in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdrich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
  - Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
  - Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB**  
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.
  - Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) 25a BauGB]**  
Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sollen mit heimischen und naturnahen Gehölzen begrünt werden.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 cm  
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
  - Private Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB]**  
Die ausgewiesenen Kleingärten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Lauben und Geräteschuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Zuwegungen und Sitzplätze sind nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z.B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2,0 cm).
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB]**
- Allgemein**
- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen. Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die entsprechenden landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 cm  
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
  - Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- Auf Baugrundstücken**
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
  - Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
  - Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind in geeigneter Weise zu begrünen.
  - Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenfläche anzulegen.
  - Auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen zur K 15 hin sollen heimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen soll 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m betragen.
- Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 b BauGB**
- Zur Eingrünung des Wohnbaugebietes soll an den nördlichen und westlichen Grenzbereichen des Planungsgebietes ein mehrreihiger öffentlicher Schutzstreifen angelegt werden. Dafür sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen soll 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m betragen. Je 10 m<sup>2</sup> ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen.
  - Auf den entsprechend dargestellten Flächen sind extensiv genutzte öffentliche Streuobstwiesen anzulegen. Insgesamt sind ca. 35 Hochstamm - Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
  - Die nach § 9 (1) 25 b BauGB gekennzeichneten Bäume und Gehölzstreifen sind möglichst zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Nadelgehölze sollen durch heimische Bäume, Sträucher und Obstbäume ersetzt werden.
- Zuordnungsfestsetzung nach § 1a, Satz 2 BauGB**
- Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88(1) LBauO]**
- Dachneigung und Dachdeckung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese müssen dann aber ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig.
  - Gestaltung unbauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
- HINWEISE ohne Festsetzungscharakter**
- Erd- und Baubarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden [§ 17 DschPIFG].
  - Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden [§ 202 BauGB]. Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
  - Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Grundflächenzahl		Private Grünfläche "Dauerkleingärten"
	Geschossflächenzahl		Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün"
	Max. Zahl der Vollgeschosse		Anpflanzen von Laubbäumen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Erhalt von Laubbäumen
	Baugrenze		Schwarze Linie: Kartierung
	Öffentliche Verkehrsfläche		Vermäßung in Meter
	Wirtschaftswege		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Straßenbegrenzungslinie		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese)		Transformator- / Stationsplatz

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 05.08.2002  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 05.08.2002 in der Sitzung vom 23.12.02 beschlossen, 23.01.03 nach § 3 BauGB öffentlich auszuliegen.  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 18.02.2003 vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss beschlossen.  
 Der Ortsbürgermeister

Aufzeichnung  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.  
 Weikersborn  
 18.02.2003

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.02.03 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kreis-Land vor jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Weikersborn  
 28.02.03

### ÜBERSICHTSPLAN

