



TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 BAUGEBIETE** (§ 1 (3) BauNVO)
 - IR - 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 4 und 5
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - sind nicht zulässig
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) BauNVO)
 - 0,3
 - 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) BauNVO)
 - 0,6
 - 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 (2) BauNVO)
 - Maximal II Vollgeschosse
 - 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) BauNVO)
 - Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
 - Traufhöhe: max. 4,50 m
 - Firsthöhe: max. 9,50 m
 - Ris Maßbezugs punkt gilt:
 - höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche
 - Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe)
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
 - Siehe Einzeichnungen in Plan (→)
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
 - Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Die Errichtung von Carports ist auf den Flächen zwischen Straße und überbaute Fläche ohne Stauraum zulässig
- 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
 - Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig
- 1.7 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 zu dulden
- 1.8 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
 - Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche LSW I ist ein Wall oder eine Wall/Wand-Kombination in einer Höhe von 4,50 m über jeweilig angrenzenden Geländeebenau zu errichten
 - Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche LSW II ist ein Wall oder eine Wall/Wand-Kombination in einer Höhe von 3,00 m über jeweilig angrenzenden Geländeebenau zu errichten
 - In Gebäuden in den durch "IM" gekennzeichneten Bauformen sind Dachgärten und Dachfenster nur nach Nordwesten hin zulässig. In Süden sowie Nordostlich ausgerichteten Dächern sind lediglich Fenster von Nebenräumen wie Toiletten, Bädern, Treppenhäuser, reine Kochküchen etc. zulässig

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 66 (6) BauVO)
 - Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig
 - Verkleidungen aus hellem Holz sind zulässig
 - Flattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig
- 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**
 - Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°
 - Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei
- 2.1.2 DACHGESTALTUNG**
 - Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten
 - Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Vollgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 140 cm sind erlaubt

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 ZUORDNUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN KOMPENSATIONSMASSNAHMEN** (§ 9 (1a) BauGB)
 - Die landschaftspflegerische Kompensationsfläche des Ordnungsbereichs D wird dem Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraßen zugeordnet
 - Die restliche Fläche (Ordnungsbereich D) sowie die gesamte Fläche des Ordnungsbereichs E sind dem Eingriff durch Bebauung zugeordnet
- 3.2 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
 - Dies auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst in ausreichend dimensionierten Mäulen zu versickern bzw. in Zisternen zurückzuhalten. Dimensionierung und Details siehe Hinweise!
- 3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) ZIFF. 14 UND 20 BAUGB)
 - 3.3.1 ORDNUNGSBEREICH B - ÖFFENTLICHE VERSICKERUNGSFLÄCHE**
 - Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers sind ausreichend dimensionierte Mäulen an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen anzulegen. Die Versickerungsflächen sind reichlich mit Gruppen aus Büschen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselseitigen Standorten angepflanzt sind
 - Es sind mindestens 4 Gehölzgruppen mit je 1 Baum I. Größenordnung (Schwarztee, Esche, Stieleiche), 2 Büschen II. Größenordnung (Sollweide, Traubeneiche, Silberweide, Ohrweide, Korn- und Mandelweide, Feldahorn) und 10 Sträuchern (Hosel, Schlehe, Zwerggrünling, Weißdorn, Bluthornstrauch, Pfaffenhütchen) zu setzen

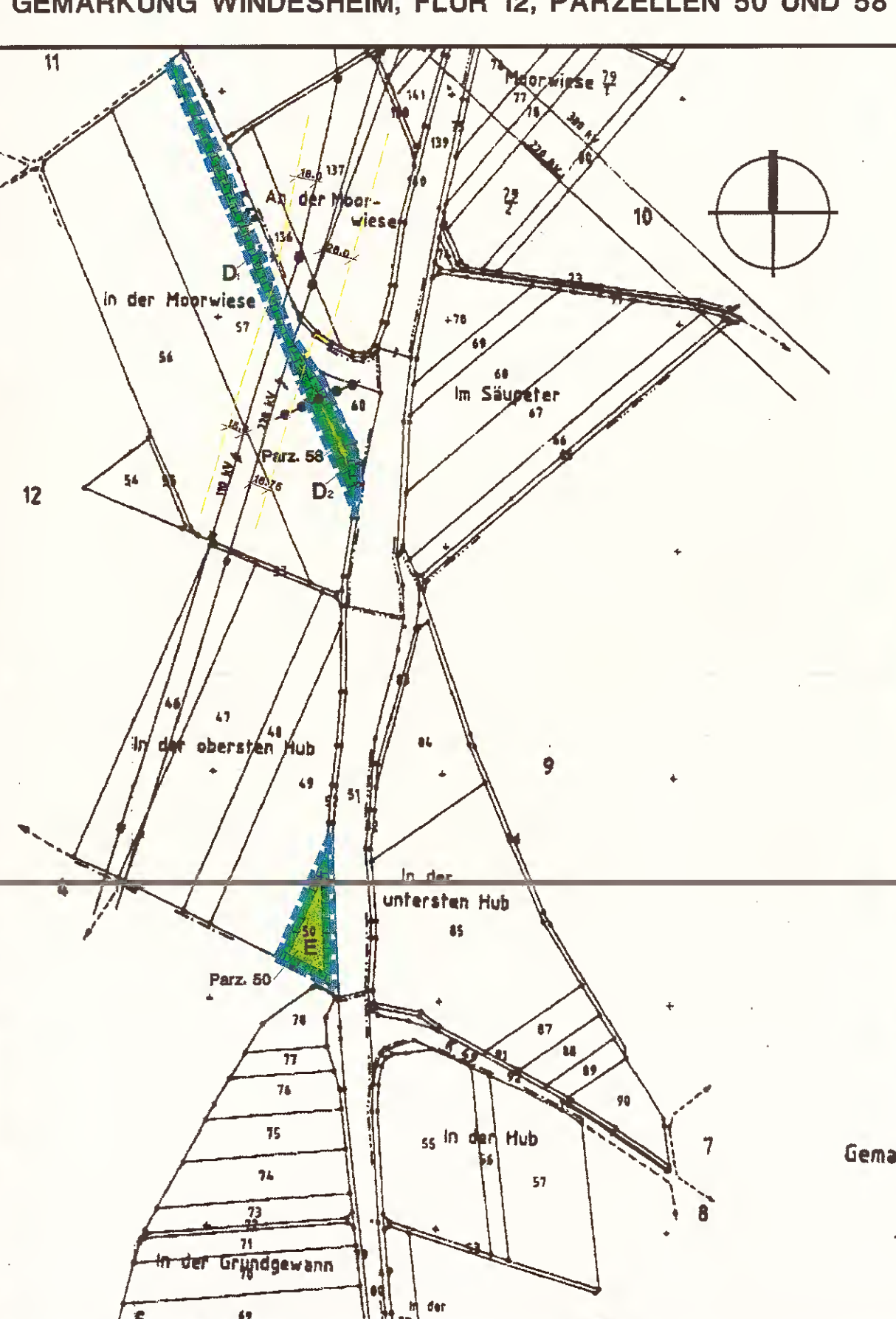
TEXTFESTSETZUNGEN

- 3.3.2 ORDNUNGSBEREICH D1 UND D2 -ERSATZFLÄCHE: GEHÖLZPFLANZUNG**
 - Auf der Kompensationsfläche im Ordnungsbereich D1 und D2 ist eine Hecke anzulegen. Je 100 m² sind mindestens 2 Laubbäume I. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. In den Randbereichen ist eine Extensivwiese zu entwickeln. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hornbuche, Vogelkirsche, Straucher: Roter Hartriegel, Haselnuß-Strauch, Schlehe; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung
- 3.3.3 ORDNUNGSBEREICH E - ERSATZFLÄCHE: FELDGEGEHÖLZ**
 - Im Ordnungsbereich E ist ein stufig aufgebautes Feldgehölz anzulegen. In der Mitte sind Bäume I. Größenordnung, dann beidseitig Bäume II. Größenordnung und schließlich Sträucher zu pflanzen. Je 100 m² ist ein Baum I. Größenordnung und 2 Bäume II. Größenordnung sowie 10 Sträucher zu setzen. In den Randbereichen ist ein 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Spitzahorn, Hinterlinde; Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hornbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß-Strauch, Weißdorn, Schwarzer Holunder; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung
- 3.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
 - 3.4.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNDUNG (AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN)**
 - Auf den zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen ist ein Gehölz anzulegen. Pro 100 m² sind mindestens 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück abgegrenzter Seite ist ein 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hornbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß-Strauch, Schlehe; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung
 - 3.4.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 - Mindestens 25 % der Baugrundstückfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen, wobei pro 100 m² 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen sind. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hornbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuß-Strauch, Schlehe; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung
 - 3.4.3 BEPFLANZUNG DES LÄRMSCHUTZWALLS (ÖFFENTLICHE/PRIVATE GRÜNLÄCHE)**
 - Auf dem Lärmschutzwall ist ein dichtes Gehölz aus Sträuchern anzupflanzen. Pro 100 m² sind 25 einheimische trockenheitsverträgliche Sträucher zu setzen. Artenauswahl: Sträucher: Kornelkirsche, Liguster, Zürgelbaum, Gemeiner Haselnuß, Sektrose, Mispel, Schlehdorn
 - 3.4.4 STRASSENBÄUME**
 - Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen. In Rahmen der technischen Ausbauplanung können sich die im Plan gekennzeichneten Baumstandorte bis maximal 10 m verschieben. Artenauswahl: Stieleiche, Spitzahorn, Hinterlinde, Hainbuche
 - 3.4.5 ORDNUNGSBEREICH C - STRASSENBELEITENDE PFLANZUNG (AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN)**
 - Zur Verringerung der Orts- und Landschaftsbeeinträchtigung sowie zur optischen Geschwindigkeitserhöhung ist parallel zur Kreuzung einer Straße analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen. Einmalig ist ein Straßbaum I. Größenordnung zu pflanzen. Einmalig sind Straßenbäume einer Art mit einem Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 3 m zu setzen. Die Straßenbäume sind pro Baugrundstück mit 15 standortgerechten erheimischen Sträuchern zu unterpflanzen. Artenauswahl: Straßenbäume I. Größenordnung: Stieleiche, Spitzahorn, Hinterlinde; Sträucher: Roter Hartriegel, Kornelkirsche, gemeiner Liguster, Hasel

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ:**
 - Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 15 - 21 Denkmalschutz - und - Denkmaltopfergesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Mainz, zu melden
- RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB):**
 - Für Niederschlagswasser ist in Mäulen und/oder Sickergruben vorzusehen. Es werden 10 m² je 200 m² versiegelte Fläche als Mäulen- bzw. Sickergrubenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser zentral in Zisternen zu sammeln und die Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenabspülung) weiterzuverwenden. Die Zisternen sind so zu bauen, daß je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden
- WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE:**
 - Gebäudezweige Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (Pflaster, Asphalt, Schotterrasen, Kies etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten
- BODENSCHUTZ:**
 - Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach den Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen

KOMPENSATIONSFLÄCHEN M.1:5.000



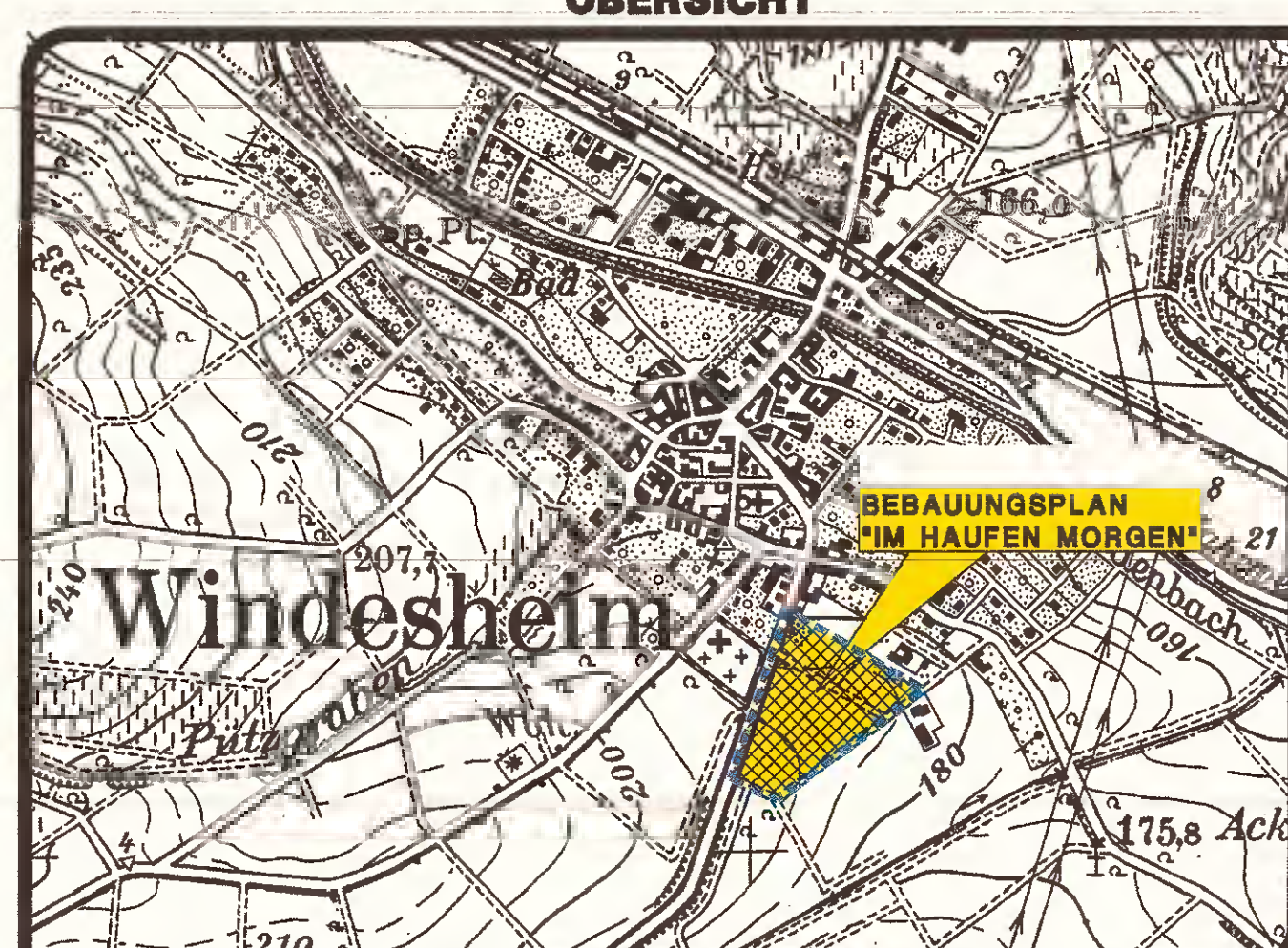
VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 26.06.2009 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Windesheim, den 26. Jan. 2011
Diensteigell, Ortsbürgermeister
- 2 Verfahren**
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am _____, den _____
Diensteigell, Ortsbürgermeister
- 3 Öffentliche Auslegung**
Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat am 26.06.2009 in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Windesheim, den 26. Jan. 2011
Diensteigell, Ortsbürgermeister
- 4 Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 26.06.2009 den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Windesheim, den 26. Jan. 2011
Diensteigell, Ortsbürgermeister
- 5 Veröffentlichung**
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planänderungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats über-einstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Windesheim, den 26. Jan. 2011
Diensteigell, Ortsbürgermeister
- 6 Inkrafttreten**
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom _____, den _____
Windesheim, den 26. Jan. 2011
Diensteigell, Ortsbürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER Baul. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
WA	II		
3 WO	TH = 4,50 m		
	FH = 9,50 m		
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
0.3	0.6		
BAUWEISE	DACHFORM		
o ED	gen. Dächer		
	30° bis 48°		

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August (BGBl. I S. 214), in der derzeit geltenden Fassung
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- 3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 307), in der derzeit geltenden Fassung
- 4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung
- 5. Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 689), in der derzeit geltenden Fassung
- 6. Landespflegegesetz (LPfG) vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 570), in der derzeit geltenden Fassung

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "IM HAUFEN MORGEN"

ORTSGEMEINDE WINDESHEIM
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM
MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 0,89x0,87=0,87m² PROJ.NR.: 11 240 DATUM: 24.11.2000

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU/VERKEHRSWESSEN/LANDSCHAFTSPLANUNG

56093 NÖRTERHAUSEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 06909/936-0
TELEFAX 06909/936-50
www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG

- IR = Allgemeines Wohngebiet
Überbaute Grundstücksfläche
nicht überbaute Grundstücksfläche
- 3 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaße)
- TH = 4,50 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) max.
- FH = 9,50 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.
- Hauptgebäudeorientierung, hier wahlweise First oder Giebelstellung
- Hauptgebäudeorientierung, hier festgesetzte Hauptfirstrichtung
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche
- Fussweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsrhin

ZEICHENERKLÄRUNG

- öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgränze
- Höhenschichtlinie
- nicht eingemessenes Gebäude
- z.B. A Ordnungsbereich für die Landschaftsplanung
- Lärmschutzwall
- Wirtschaftsweg
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- z.B. LSW I Lärmschutzwall I
- IM Immissionschutzmaßnahmen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche