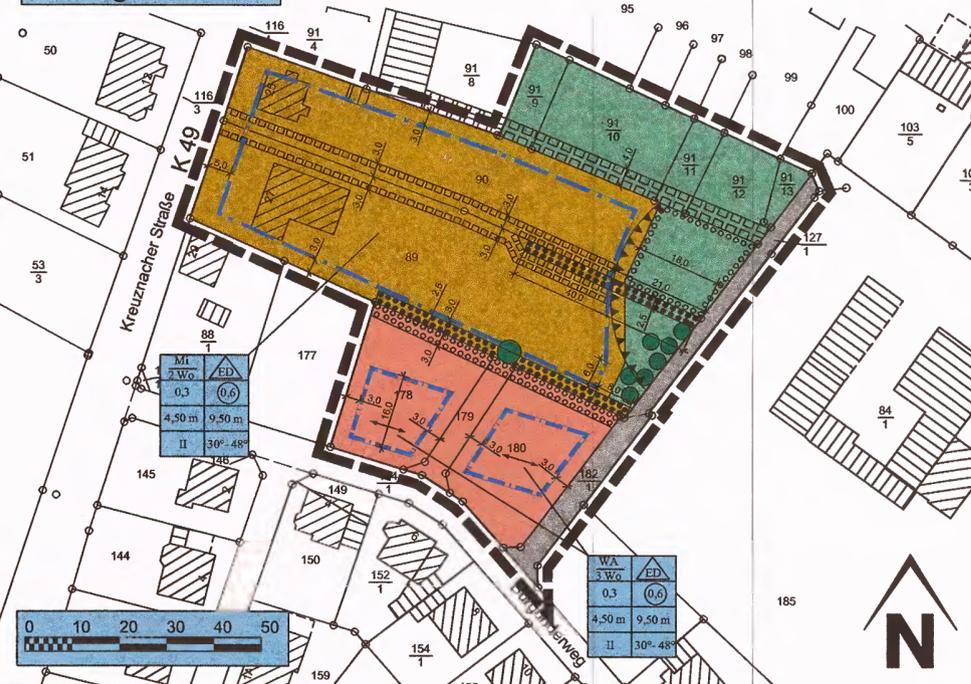
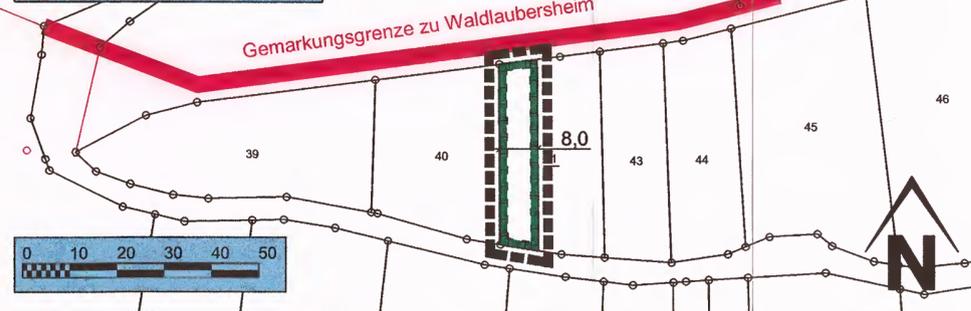


Bebauungsplan "Im Haufen Morgen" (2. Änderung) OG Windesheim

Geltungsbereich A



Geltungsbereich B Flur 2, Flst. 41/1 teilweise Größe: 325qm



Legende

Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)	
WA 3 WU 0,3 4,50 m II	Art der baul. Nutzung, Zahl der Wohneinheiten / Bauweise Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) max. Traufhöhe / max. Firsthöhe Maximale Zahl der Vollgeschosse / Zulässige Dachneigung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Hauptflurstück) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

—	Baugrenze
→	Stellung der baulichen Anlage (Hauptflurstück)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Grünflächen
---	---------------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
●	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

→	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
▲	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Abgrenzung gemäß Grundlage der 65dB(A)-Linie des schalltechnischen Gutachtens) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Weitere Planzeichen

→	Wirtschaftsweg
→	Maßzahlen (Angabe in Meter)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

[Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen sind nur gültig für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes und nur für die Flächen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung. Sie setzen sich zusammen aus den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie den Festsetzungen, die der Gemeinderat - in Abweichung oder in Ergänzung der Ursprungs-Festsetzungen - eigens für die vorliegende Änderung beschlossen hat. Die im Rahmen der 2. Änderung erfolgten festgesetzten Änderungen sind aus dem separaten Satzungstext (nicht auf der Planurkunde) ersichtlich.]

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 16 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 3 (3) BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.

1.1.3 Unzulässigkeit von Nutzungen im MI (§ 1 (5) Ziff. 1 BauNVO)
Nicht zulässig sind in den MI-Gebieten folgende Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
(siehe jeweilige Nutzungsschablone im Plan)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
(siehe jeweilige Nutzungsschablone im Plan)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)
(siehe jeweilige Nutzungsschablone im Plan)

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.

Als Maßbezugspunkt gilt im Allgemeinen Wohngebiet die höchste angrenzende erschließbare Verkehrsfläche. Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet ist die mittlere Höhe des natürlichen, durch den Baukörper angeschnittenen Geländes, gemessen auf Höhe des durchschnittlichen Maßes der Länge zwischen Gebäudevorderkante (zur Erschließungsstraße hin) und der (dieser gegenüberliegenden) rückwärtigen Gebäudekante.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
(siehe jeweilige Nutzungsschablone im Plan)
Es ist die offene Bauweise gesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
(siehe Firstprofile im Plan; nur im Allgemeinen Wohngebiet)

1.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren 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 überbaubarer Fläche ohne Stauraum zulässig.
Ausnahme: Garagen und Nebenanlagen sind zwischen den festgesetzten Baufirsten auf den Flurstücken 178 und 180 (im WA) auch auf den nicht überbaubaren Flächen - nach den Vorgaben der Landesbauordnung - zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind im WA maximal 3 Wohnungen zulässig. Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind im MI maximal 2 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 lüden.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)
Es werden, auf Grundlage der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens, von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)
• Im Mischgebiet werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet sind. Diese insgesamt 6,0m (je 3,0m auf beiden betroffenen Flurstücken) breite Trasse ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Dieses Recht umfasst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller diese Trasse ober- und / oder unterirdisch nutzender Ver- und Entsorgungsträger, einschließlich der Befugnis für diese zur Errichtung und Unterhaltung entsprechender Anlagen, sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der durch diese Trasse erschlossenen Grundstückseigentümer.

• Am südlichen Rand der privaten Grünfläche auf den Flurstücken 91/9, 91/10, 91/11, 91/12 und 91/13 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese insgesamt 4,0m breite Trasse ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Dieses Recht umfasst ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller diese Trasse ober- und / oder unterirdisch nutzender Ver- und Entsorgungsträger, einschließlich der Befugnis für diese zur Errichtung und Unterhaltung entsprechender Anlagen, sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer sowie der Grundstückseigentümer der unmittelbar nördlich an die Grünfläche angrenzenden Flurstücke.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)
Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig.
Plattenverkleidungen 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 Gebäudeselle nicht überschreiten.
Drempel (= Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Vollgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,40 m sind erlaubt.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Zuordnung der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB BauGB)
• Die Kompensationsmaßnahmen in Geltungsbereich B dienen dem Ausgleich für den Eingriff auf Flst. 89 und sind daher vom Grundstückseigentümer dieser Parzelle für den Eingriff auf seinem Grundstück zu tragen.
• Die Kompensationsmaßnahmen auf Flst. 90 sind vom Grundstückseigentümer für den Eingriff auf diesem Grundstück zu tragen.

• Im öffentlichen Bereich finden keine Eingriffe statt, und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

3.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden zu versickern bzw. in Zisternen zurückzuhalten (Dimensionierung und Details siehe Hinweis).

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

3.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Wege in den privaten Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen und dürfen nicht versiegelt werden.

3.3.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Geltungsbereich B - Fläche für Ersatzmaßnahmen:
Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20a BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen in Geltungsbereich B (Flur 2, Flst. 41/1 teilw.; Größe 325qm) dient als Kompensationsfläche für den ermittelten Eingriff auf dem Grundstück 89 in Geltungsbereich A.
Entwicklungsziel ist die Umwandlung der jungen Weinbergsbrache in Offenland trocken-warmer Standorte (Potential zum Halbtrockenrasen) mit extensiver Wiesenutzung. Die Fläche ist dazu zunächst von dem aufgelaufenen Bewuchs freizustellen; das Schnitt- bzw. Mähgut ist abzuräumen. Sodann ist die Fläche einmal jährlich (etwa Mitte Juli), unter Belassen von stets wechselnden Altgrasstreifen auf 10 - 20 % der Fläche, zu mähen. Auf Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten.
Diese Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, welche der Fertigstellung eines neuen Rohbaus für ein Hauptgebäude auf dem Flurstück 89 in Geltungsbereich A folgt.

3.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.4.1 Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Flsts. 90
Auf der auch gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Pflanzgeboten festgesetzten privaten Grünfläche am Ostrand des Flsts. 90 sind als Ausgleichsmaßnahmen für den ermittelten Eingriff auf dem Grundstück folgende Begrünungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

- Pflanzung eines Heckenstreifens aus standortgerechten Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste am östlichen und am nördlichen Rand der Grünfläche, unter Beachtung der nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände zum angrenzenden Wirtschaftsweg im Osten sowie zur angrenzenden Grünfläche mit Weg im Norden. Mit Ausnahme einer bis zu 3m breiten Öffnung für einen Ausgang zum Weg sind diese östlichen und nördlichen Randstreifen flächendeckend (mit Pflanzabständen von 1,50m untereinander, mindestens 2-reihig, versetzt) zu bepflanzen.
- Pflanzung von mindestens 5 Bäumen I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste auf der Fläche bzw. am Rand der randlichen Gehölzstreifen, unter Beachtung der nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände.
- Entwicklung einer blütenreichen Extensiv-Wiese auf den übrigen, nicht bepflanzten Flächen durch Ansaat mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g / qm oder vergleichbaren Mischungen); Verzicht auf Düngung; Mähgut bis zu dreimal jährlich.
Diese Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, welche der Fertigstellung eines neuen Rohbaus für ein Hauptgebäude auf dem Flurstück 90 folgt.

3.4.2 Bepflanzung der Baugrundstücke
Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen, wobei pro 100 qm 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen sind. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss-Strauch, Schlehe; (detaillierte Pflanzenlisten siehe Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes).

3.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)
Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände auf Flst. 89 (1 Walnusbaum am Südrand, 7 hochstämmige Ahorne am Ostrand sowie die beiden das Flurstück im Norden und im Süden begrenzenden Heckenstreifen) sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust ist der jeweilige Bestand - in Absimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen. Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 zu schützen und möglichst von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pfählen in einem Abstand von ca. 3m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.
Sollten Rodungen eines Baumes oder mehrerer Bäume oder von Teilen der Heckenstreifen aufgrund von Bautätigkeiten unvermeidlich werden, so sind die jeweiligen Gehölze nach Abschluss der Arbeiten an gleicher Stelle in der gleichen Art und in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

3.6 Pflanzenlisten und Mindestqualität für die festgesetzten Anpflanzungen

a) Bäume	
Bäume I. Ordnung Fagus sylvatica - Rotbuche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Bäume II. Ordnung Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Wildapfel Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus pyraeaster - Wildbirne Sorbus aria - Mehlbeere

b) Landschaftssträucher	
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Walnuss Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Rainweide Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Weichselkirsche	Rosa arvensis - Feldrose Rosa canina - Hundrose Rosa rubiginosa - Weinrose Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Zu der in Ziffer 3.4.2 festgesetzten Bepflanzung der privaten Baugrundstücke s. detaillierte Pflanzenlisten in der Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Mindest-Pflanzenqualität (falls nicht anders angegeben):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{tot} = V_{VR} + V_{VN}$

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwassererleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasser hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweischild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Langenlonsheim bzw. dem Betriebsleiter anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Das Niederschlagswasser ist in Mulden und/oder Sickergruben zu versickern. Es werden 10 cm je 200 qm versiegelte Fläche als Mulden- bzw. Sickergrubenvolumen empfohlen. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur bei nicht abgeleiteter wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Punktuell Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen ist.

3. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsräume für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsdienste vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.

4. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.

5. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschichten und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Baubarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnaher Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPG ist dabei zu beachten.

7. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies 2006: "Gutachterliche Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet 'Im Haufen Morgen' der Ortskommune Windesheim", Boppard, 06.07.2006 sowie Ergänzung vom 17.08.2006]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

3.4.2 Bepflanzung der Baugrundstücke
Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen, wobei pro 100 qm 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen sind. Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss-Strauch, Schlehe; (detaillierte Pflanzenlisten siehe Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes).

In Kraft getreten am 15.12.2006

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss
Der Ortskommunalrat Windesheim hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Offenlage vom 31.07.2006 bis einschließlich 14.08.2006 in der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim durchgeführt worden.

Ort und Dauer der Offenlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 21.07.2006 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim ortsüblich bekannt gemacht.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 31.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.08.2006 aufgefordert worden.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Offenlage
Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2006 bis einschließlich 11.10.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.09.2006 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Langenlonsheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.09.2006 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Die Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 10 BauGB am 13.11.2006 vom Ortskommunalrat Windesheim als Satzung beschlossen.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplan-Änderung wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Windesheim, 15.12.2006
Die Ortsbürgermeisterin



Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung



Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelnast
06130/91989-0
06130/91989-19
info@dorchhofer-planung.de
http://www.dorchhofer-planung.de

Objekt:
• Bebauungsplan "Im Haufen Morgen" (2. Änderung)

Plan:
• Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 13.11.2006

Auftraggeber:
• Ortskommune Windesheim

Maßstab: 1:1000
Plan-Nr.: I
Verfasser: dph/r
Datum: 14.11.2006
Projekt-Nr.: 100606