

# BEBAUUNGSPLAN „IM ECKER SCHLOSS“ DER ORTSGEMEINDE WINDESHEIM - VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM - LANDKREIS BAD KREUZNACH - M. 1 : 500



## ZEICHENERKLÄRUNG

### NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ
- 0,3** Geschossflächenzahl GFZ
- 1** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0** Dachgeschoss
- S** Sockelgeschoss
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- — —** Baugrenze
- Hauptgebäudeorientierung, hier: wahlweise First- oder Giebelstellung
- — —** Gehwege u. befahrbare Wohnwege
- — —** Fahrbahn
- — —** Schrammbord
- — —** öffentliche Parkflächen (Standspur)
- — —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- — —** Straßenbegrenzungslinie
- △** Trafestation
- private Grünflächen
- private Grünflächen (Randpflanzung) min. 3m
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz)
- Pflanzgebiet
- Sichtflächen - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke - Anpflanzung und Einfriedung max. 0,70 m hoch
- — —** geplante Verlegung des Jungfernflosses
- — —** Wirtschaftsweg
- — —** geplante Abwasserleitung
- — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- — —** Böschungsfächen

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1** Ordnungsziffer
- — —** Straßenachse mit Trassierungsdaten
- — —** geplante Grundstücksgrenzen

MASSE SIND - SOFERN IM PLAN NICHT ANGEGBEN - AUS DER PLANRUNDKUNDE ABZUGREIFEN.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### ZUR BAULICHEN ORDNUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauVO)**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauVO), Ausnahmen (§ 4 (3) BauVO)**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 und 2 "Allgemeines Wohngebiet" WA (§ 4 BauVO) festgesetzt.  
Im "Allgemeines Wohngebiet" WA sind die in § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der BauVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauVO)**  
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der 1-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschos im Dachraum handelt. Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der 1-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Sockelgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) der LbauO / § 18 der BauVO handelt.
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziffer 2, BauVO)**  
Die wesentlichen Gebäudeteile sind in der durch das Symbol aufgesetzigen Richtung zu erstellen.
  - 1.4 Höhenanlagen (§ 14 (1) BauVO und § 23 (5) BauVO)**  
Höhenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauVO sind zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwirkenden Grundstücksgrenzen.
  - 1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) BauVO)**  
Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der Baukörper im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 werden 0,20 m bis 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) festgelegt. Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Höhe der Erdgeschoßfußböden bei bergseitiger Erschließung 0,20 m - 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Länge der Straße die Erdgeschoßfußböden unter der davorliegenden Verkehrsfläche liegen und die Erschließung gesichert ist.  
Gleichzeitig muß sichergestellt sein (durch Geländeanpassung), daß die der Straße zugeordnete Sockelhöhe an dieser Stelle mehr als 1,00 m hoch an Erscheinung tritt.  
Bei bergseitiger Erschließung der Baulichkeiten im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Höhe der Erdgeschoßfußböden auf 0,50 m über bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt.
  - 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) h BauVO)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m Freisubstanz.
  - (1. Änderung des Bebauungsplanes vom 01.08.1981) Bau Nr. 706/81**
  - 1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung von Straßenkörpern (§ 9 (1) Ziffer 26 BauVO)**  
Zur ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Bürgersteige, Parkplätze sowie Standspuren) sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken Abgrabungen oder Aufschüttungen in Verhältnis 1:1,0 bis 1:1,5 zulässig, bzw. von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden, anzuplanen und zu unterhalten. Die talseitigen Böschungen sind anzuschütten.

### ZUR GRÜNORDNUNG

- 2. Bepflanzung im öffentlichen Bereich**  
Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich (Spielplätze) sind im Anhang 2 der Anlage 1 des Landeshaushalts die folgenden zulässigen Arten aufzuführen:  
**Zulässige Arten:**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Betula pendula - Hängebirke  
Corylus avellana - Hasel  
Corylus colurna - Baumhasel  
Sorbus aucuparia - Hainbuche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Auer Obstbäume als Hochstamm  
**Zulässige Arten:**  
Betula pendula - Hängebirke  
Corylus colurna - Baumhasel  
Sorbus aucuparia - Hainbuche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Auer Obstbäume als Hochstamm
- 3. Bepflanzung im privaten Bereich**  
Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze folgende Festsetzungen für Geh- und Grünflächen getroffen:  
a - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20,00 m und einer Parzelle bis 1,00 m ist mindestens 1 straßen- oder rückwärtsseitig 10,00 m² Parzellefläche zu pflanzen.  
b - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
c - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
d - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
e - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
f - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
g - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
h - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
i - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
j - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
k - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
l - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
m - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
n - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
o - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
p - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
q - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
r - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
s - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
t - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
u - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
v - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
w - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
x - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
y - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.  
z - Bei einer Straßenfrontlänge über 20,00 m und einer Parzelle über 1,00 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan  
1.55 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 30, 33, 36h, und 125  
Bauordnungsrecht (d. F. vom 18.2.1976  
(BGBl. I S. 226))
  - 2.55 1 - 23 der Verordnung über die  
Bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-  
Nutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757).
  - 3.55 1 - 3 der Verordnung über die Ausgestaltung  
der Bauleistungen sowie über die Darstellung der  
Planblätter (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.  
1980 (BGBl. I S. 21).
  - 4.55 Abs. 4 Bundesgesetz in Verbindung mit  
§ 28 der Landesbauordnung (LbauO) für Rhein-  
land-Pfalz vom 27.1.1974 (GVBl. S. 53) und der  
B. Landesbauordnung (LandbauO) für Baden-  
Württemberg (Verordnung über Grund-  
stücksschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.  
1980 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 125  
Abs. 4 LbauO vom 27.1.1974.
  - 5.55 - 23 der Landesbauordnung (LbauO) vom 27.1.  
1974.
  - 6.55 Abs. 2, 4 und 5 § 11 der Landespflegeverordnung  
vom 14.6.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 147).
  7. Immissionsschutzgesetz  
§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIm-  
SchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721).
- Es wird bescheinigt, daß die Pläne mit ihren  
Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschafts-  
kataster übereinstimmen.
- Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungs-  
planes vorgeschriebene Baubegrenzung (Baugrenze)  
werden keine Kosten gegen die Offenlegung  
gem. § 2a (6) BauVO erhoben.
- den
- Katzenfurt
- Der Bebauungsplan hat am 2.6.1975  
gem. § 2 (1) BauVO die Wirkung eines Bebauungs-  
planes.
- Am 7.2.1975 wurde dieser Bebauungs-  
plan genehmigt und seine Offenlegung gem.  
§ 2a (6) BauVO beschlossen, nachdem die in Be-  
zug kommenden Träger öffentlicher Belange und  
sachverständigen Stellen bei der Planerstellung  
beteiligt worden sind.
- Windesheim den 4.4.1979
- Stadts/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister
- Die Bebauungspläne Windesheim  
hat am 30.3.1973 den Bebauungsplan gem.  
§ 2a (6) BauVO beschlossen, nachdem die in Be-  
zug kommenden Träger öffentlicher Belange und  
sachverständigen Stellen bei der Planerstellung  
beteiligt worden sind.
- Windesheim den 4.4.1979
- Stadts/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister
- Die Genehmigungserteilung des Bebauungs-  
plans hat am 30.3.1973 gem. § 12 BauVO orts-  
lich beschlossen worden mit dem Hinweis,  
daß der Bebauungsplan während der Darlegung  
den in Langenlonsheim, Verbandsgemein-  
schaft Bad Kreuznach, eingereicht werden kann.
- Windesheim den 2.7.1979
- Stadts/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister
- Die Genehmigungserteilung des Bebauungs-  
plans hat am 30.3.1973 gem. § 12 BauVO orts-  
lich beschlossen worden mit dem Hinweis,  
daß der Bebauungsplan während der Darlegung  
den in Langenlonsheim, Verbandsgemein-  
schaft Bad Kreuznach, eingereicht werden kann.
- Windesheim den 2.7.1979
- Stadts/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister
- Die Genehmigungserteilung des Bebauungs-  
plans hat am 30.3.1973 gem. § 12 BauVO orts-  
lich beschlossen worden mit dem Hinweis,  
daß der Bebauungsplan während der Darlegung  
den in Langenlonsheim, Verbandsgemein-  
schaft Bad Kreuznach, eingereicht werden kann.
- Windesheim den 2.7.1979
- Stadts/Gemeindeverwaltung
- Ortsbürgermeister

**PLANUNGSBÜRO KARST**

BEBAUUNGSPLAN „IM ECKER SCHLOSS“  
DER ORTSGEMEINDE WINDESHEIM

ENTWURF: PLANUNGSSTAND VOM 31.01.79