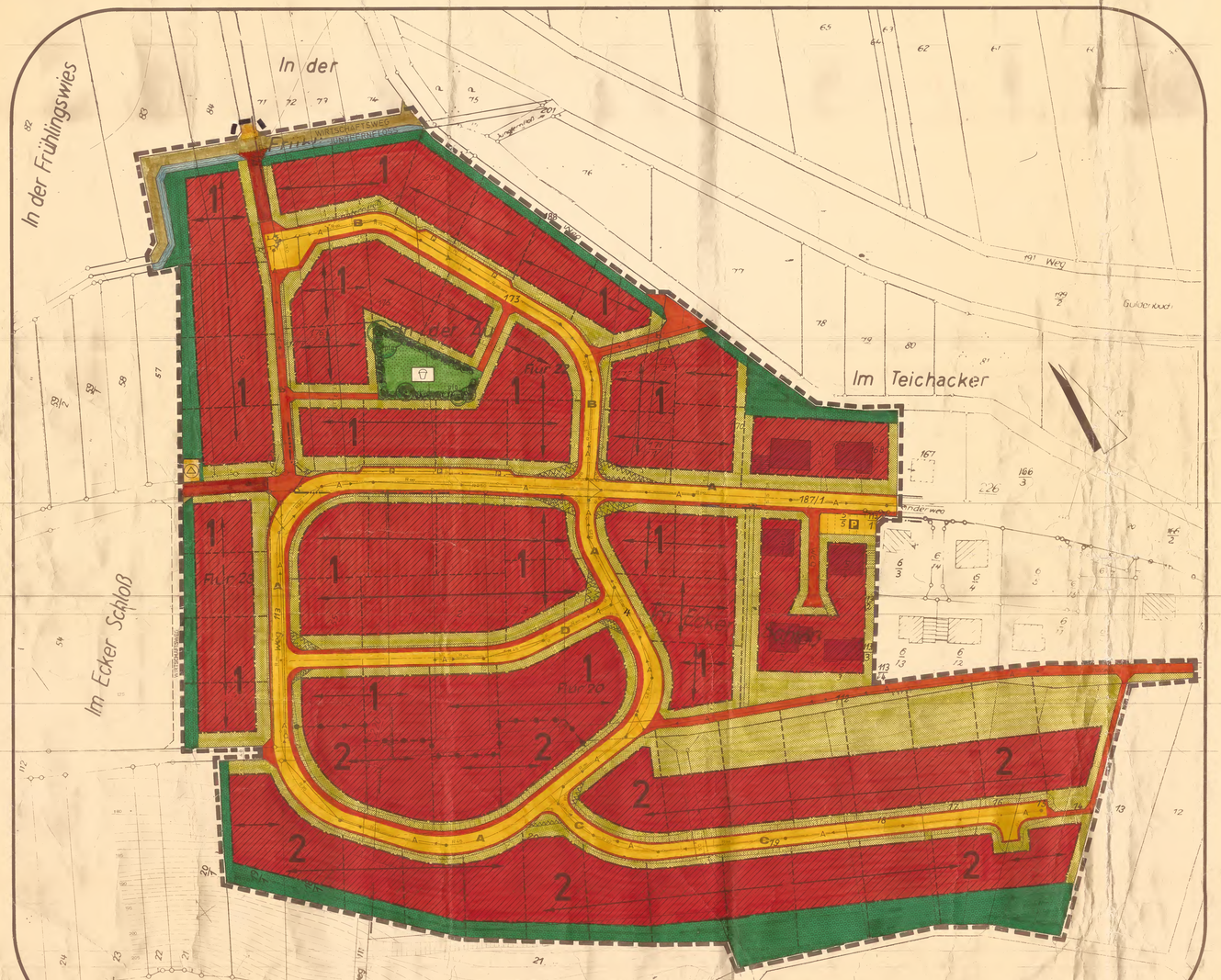
BEBAUUNGSPLAN „IM ECKER SCHLOSS" DER ORTSGEMEINDE WINDESHEIM - VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM - LANDKREIS BAD KREUZNACH - M. 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet — } Art der baul. Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl — GRZ
- (0,8) — Geschossflächenzahl — GFZ
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- D — Dachgeschoss
- S — Sockelgeschoss — } Maß der baul. Nutzung
- o — nur Einzelhäuser zulässig — } Bauweise
- Baugrenze
- Hauptgebäuderichtung, Hier: wahlweise First- oder Giebelstellung
- Gehwege u. befahrbare Wohnwege
- Fahrbahn
- Schrammbord — } Verkehrsflächen
- öffentliche Parkflächen (Standspur)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Trafostation
- private Grünflächen
- private Grünflächen (Randpflanzung) min. 3m
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz) — } Grünflächen
- Pflanzgebot
- Sichtflächen- von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke-Anpflanzung und Einfriedung max. 0,70 m hoch
- geplante Verlegung des Jungfernflosses
- Wirtschaftswege
- geplante Abwasserleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Böschungsflächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 — Ordnungsziffer
- R w — Straßenachse mit Trassierungsdaten
- geplante Grundstücksgrenzen

MASSE SIND - SOFERN IM PLAN NICHT ANGEGEBEN - AUS DER PLANURKUNDE ABZUGREIFEN.

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUR BAULICHEN ORDNUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO), Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 und 2 "Allgemeines Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA sind die in § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der I-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum handelt. Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Überschreitung der I-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Sockelgeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (4) der LBauO / § 16 der BauNVO handelt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziffer 2, BBauG)

Die wesentlichen Gebäudeteile sind in der durch (⟷) Symbol aufgezeigten Richtung zu erstellen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (1) BBauG)

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der Baukörper im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 werden o,20 m bis o,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) festgelegt. Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Höhe der Erdgeschoßfußböden bei bergseitiger Erschließung o,40 m - o,50 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Längsneigung der Straße die Erdgeschoßfußböden unter der davorliegenden Verkehrsfläche liegen und die Erschließung gesichert ist.
Gleichzeitig muß sichergestellt sein (durch Geländeangleichung), daß die der Straße zugewandte Sockelhöhe an keiner Stelle mehr als 1,00 m hoch in Erscheinung tritt.

Bei talseitiger Erschließung der Baulichkeiten im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Höhe der Erdgeschoßfußböden auf o,50 m über bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

- - - - - -

(1. Änderung des Bebauungsplanes vom 01.08.1981) Dem Ak: 70604

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung von Straßenkörpern (§ 9 (1) Ziffer 26 BBauG)

Zur ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Bürgersteige, Parkplätze sowie Standspuren) sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken Abböschungen oder Aufschüttungen im Verhältnis 1:1,0 bis 1:1,5 zulässig, bzw. von den betroffenen Grundstücksbesitzern zu dulden, anzupflanzen und zu unterhalten. Die talseitigen Böschungen sind anzuschütten.

2. Ordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 123 und 124 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind grellfarbliche blanke Metallelemente und grelle Farben zu vermeiden.

2.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldach- Walm- und Flachdächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig.
Bei den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung bei Satteldächern von 18° - 30° zulässig.
Drempel (Kniestock) bis 0,75 m sind erlaubt, jedoch nur bei eingeschossigen Gebäuden. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig; dabei ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.
Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenen und großflächigen Materialien ausgeführt werden.

2.3 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf den vorderen Grundstücksgrenzen (Straßenrandlinie) sind Einfriedungen bis 1,00 m zulässig, hierbei sollen vorwiegend natürliche, durch Hecken und winterharte Pflanzen verdeckt werden.
Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen.

2.4 Sichtflächen

Die Bepflanzungen der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

ZUR GRÜNORDNUNG

3. Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich (Spielplatz) sind in Anpassung an die jeweilige offene Landschaft die jeweils wie nachstehenden Arten auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Quercus robra - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula verrucosa - Sandbirke
- Betula pendula - Hängebirke
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher und Ziersträucher

- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa rugosa - Kartoffelrose
- Viburnum opulus - Schneeball

Obstbäume

- Prunus avium - Kirsche
- Prunus cerasus - Sauerkirsche
- Prunus domestica - Zwetschge
- Pyrus communis - Birne
- Malus domestica - Apfel

Nadelgehölze und Koniferenarten

- Picea excelsa - Fichte
- Pinus sylvestris - Kiefer

Ältere Bäume und Sträucher der heimischen Feld- und Gartenflora sind zulässig.

Die Verwendung der Nadelgehölze darf nicht höher als 1,2 m erfolgen.

Zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende offene Landschaft sind folgende Pflanzungen vorgesehen:

Auf den Grundstücksgrenzen, entlang der Grundstücksflächen, Gartenflächen, der an die freie Feldflur grenzenden Baumreihe ist je Parzelle mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Artenauswahl

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula verrucosa - Sandbirke
- Corylus colurna - Baumhasel
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere

Außerdem Obstbäume als Hochstamm

4. Pflanzungen im privaten Bereich

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze folgende Festsetzungen für Bepflanzungen getroffen:

a - Je einer Straßenfrontlänge bis 20,00 m und einer Parzellentiefe bis 25,00 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10,00 m² Gartenfläche zu pflanzen.

b - Je einer Straßenfrontlänge bis 20,00 m und einer Parzellentiefe über 25,00 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnung je angefangene 25,00 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

c - Je einer Straßenfrontlänge über 20,00 und einer Parzellentiefe über 25,00 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnung je angefangene 25,00 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

Es sind nachstehende Arten zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Ziertopfel
- Prunus padus - Ziervogelkirschen bzw. Ziertrauben-kirschen
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere

Sträucher

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuß
- Ribes sanguineum - Blutjohannisbeere
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa rugosa - Kartoffelrose
- Symphoricarpos - Schneebeere

Artenauswahl

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere

Außerdem Obstbäume als Hochstamm

Auszug aus der Katasterkarte

Auszugsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 26. Sep. 2002 erfolgt.
(Datum)
(Ortsbürgermeister)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. §§ 1, 2, 9, 8, 9, 10, 30, 33, 34 und 125 des Bundesbaugesetzes (d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 – 23 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1757).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 3 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) und der 6. Landesverordnung (Verordnung über Gebührenfreiheiten nach dem Bundesbaugesetz) vom 1.10.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974.
5. § 37 – 39 der Landesbauordnung (LBauO) v. 27.2.1974.
6. § 3 Abs. 2, § 4 und § 11 des Landespflegegesetzes vom 14.6.1973 (GVBl. Nr. 10, S. 141).
7. Immissionsschutzgesetz § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Bim-SchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregelung werden keine Einwände gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben.

den

Katasteramt

Die Flurkarte(Katasterkarte) wurde von der Vermessungsverwaltung Langenlonsheim zur Verfügung gestellt.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 2.6.1975 gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 7.2.1979 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Windesheim den 4.4.1979
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.2.1979 bis 26.3.1979 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.2.1979 bis den Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Windesheim den 4.4.1979
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat Windesheim hat am 30.5.1979 den Bebauungsplan gem. § 2a (6) BBauG mit der Begründung vom Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 19 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

BESCHLOSSEN

Windesheim den 4.4.1979
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan entspricht den Vorschriften des Baugesetzbuches und wurde mit Verfügung vom 30.5.1979 gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom 12.6.1979 durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Kreisverwaltung

Az.: 6/60/610 - 13/359

GENEHMIGT

Bad Kreuznach 12.06.1979
(Heberer)
Kreisverwaltungsdirektor

Die Genehmigung/Planung der Genehmigung wurde der Kreisverwaltung gem. § 12 BBauG durch ortsüblich bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in Langenlonsheim, Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Windesheim den 2.7.1979
Stadt-/Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO KARST
9401 NORTERSHAUSEN A. D. BURGERT 20 TEL. 06606/3551

BEBAUUNGSPLAN „IM ECKER SCHLOSS"
DER ORTSGEMEINDE WINDESHEIM

ENTWURF

PLANUNGSSTAND VOM: 31.01.79