



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
MD	II	MD	II
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,4	08	0,4	08
Bauweise	Dachform	Bauweise	Dachform
gen. Dächer	gen. Dächer	gen. Dächer	gen. Dächer

In den acht Morgen

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MD = Dorfgebiet, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBAUG))
- 0,8: Geschosflächenzahl GFZ; 0,4: Grundflächenzahl GRZ
- II: Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- KG: Kellergeschoß
- EG: Erdgeschoß
- DG: Dachgeschoß
- △: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- : Baugrenze
- : befahrbarer Wohnweg
- : Wirtschaftsweg
- : öffentliche Parkfläche (Standspur)
- : Straßenbegrenzungslinie
- : NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- : Abwasserleitung
- : Anpflanzen von Bäumen
- : Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- : Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch
- : privater Wendeweg
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- : Hauptgebäudeorientierung
- 1: Ordnungsziffer

SONSTIGE PLANZEICHEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanZVO 1981 und die DIN 18003.
- § 9 Abs. 4 BBAUG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBAU) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264); insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264); insbesondere § 24.
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPIHG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281); insbesondere wie §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz DschPIHG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159).

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BBAUG)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für die Bereiche mit den Ordnungsziffern 1 und 2 "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 (4) BauNVO ist im Bereich der Ordnungsziffer 1 Tierhaltung unzulässig (ausgenommen Kleintierhaltung).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BBAUG) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoß (DG) bzw. EG und talseitig freistehendes KG (wenn sich dies aus den natürlichen Gelände-Verhältnissen ergibt) - festgesetzt.
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 sind II Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk als Höchstgrenze zulässig. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Gelände-Verhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) Ziffer 2 LBAU handelt.
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BBAUG UND § 22 BAUNVO)**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das Symbol (---) festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
 - NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BBAUG UND § 14 BAUNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BAUNVO sind nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist unzulässig.
 - STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BBAUG)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Garagen nach § 17 (7) LBAU in einem der seitlichen Bauweise außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden soll. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN... SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 10 BBAUG)**
Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
 - HOHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAUG)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei beidseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächenunterschied nicht mehr als 0,50 m über höchster Gebäude- bzw. Straßenoberkante hinausragen.
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig anrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) ZIFF. 1 LBAU)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind glänzende Metallteile, künstlich strukturierte Putzarten sowie grellbunte Farben zu vermeiden.
 - DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) ZIFF. 1 LBAU)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
Bei I Vollgeschos im aufgehenden Mauerwerk ist die Dachneigung von mind. 15° bis max. 40° festgesetzt.
Liegt die Firstlinie bei unsymmetrischen Dächern um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen, wenn hierbei keine höhere Firsthöhe als bei symmetrischer Dachgestaltung erreicht wird.
Drempel (Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren) sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m erlaubt.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind als Einzelgauben zu errichten, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Liegende Dachfenster und Luke, können ausnahmsweise gestattet werden. Hierbei darf die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Loken ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten.
Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.
Pultdächer sind nur als versetzte Satteldächer zulässig. Oberlichter sollen nicht als geschlossene Fensterbänder ausgeführt werden.
Bei II Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist die Dachneigung auf 15° - 30° beschränkt. Hierbei sind Drempel und Dachaufbauten unzulässig.
Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Diese sind mit einer umlaufenden, horizontalen Blende (Attika) in Holz oder den Materialien der Dacheindeckung zu versehen. Kellerdächer sind als Flachdächer zulässig.
 - GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) ZIFF. 5 LBAU)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffern 4 und 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
 - EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) ZIFF. 7 LBAU)**
Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.
- GRUNDRÖNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM**
Am Wohnweg sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten (Parkstreifen) folgende Gehölze zu pflanzen:
Filla vulgaris 'Pallida' - Kaiserlinde
Acer pseudoplatanus - Kaseiborn
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM PRIVATEN RAUM (§ 9 (1) ZIFF. 25A BBAUG)**
Innerhalb der durch das (O O O O) Symbol umgrenzte rückwärtigen Grundstücksflächen, zur freien Landschaft hin, sind freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt am 21.09.84

Aufstellungsbeschluss vom 21.09.84

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 26.03.85 vom Ortsgemeinderat beschlossen.

Genehmigt durch den Ortsgemeinderat am 23.01.85 in der 26. Sitzung vom 2502,85 bis einsch. 2503,85 nach § 23 des BBAUG ausgegeben.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 26.03.85 vom Ortsgemeinderat beschlossen.

Genehmigt durch den Ortsgemeinderat am 26.03.85 in der 26. Sitzung vom 2502,85 bis einsch. 2503,85 nach § 23 des BBAUG ausgegeben.

MEIBORG
LTD. KREISRECHTSDIREKTOR

Durch Beschluss vom 16.06.2000

PLANUNGSBÜRO H. KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„HINTER DER KIRCHE - AUF DER HARDT“
DER ORTSGEMEINDE WINDESHEIM

ENTWURF: [Signature]
DATUM: FEB. 1985
BEARBEITUNG: [Signature]
MASSTAB: 1:500