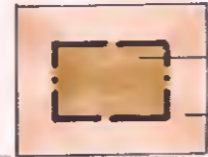
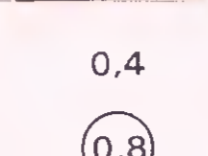


ZEICHENERKLÄRUNG

-  MD = DORFGEBIET
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
-  NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS
HÖCHSTMASS)
- TH=8,50m HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(TRAUFHÖHE)
- FH=12,0 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(FIRSTHÖHE)
- O OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- EINFAHRT
- BACH/GRABEN
- TRAFOSTATION
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM
ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
- RENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS
- HÖHENSCHICHTLINIE
- FLURGRENZE
- NICHT INGEMESSENES GEBÄUDE
- A** ORDNUNGSBEREICH FÜR DIE
LANDSCHAFTSPLANUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1.1 BAUGEBIETE** (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)
MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.
- 1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN IM DORFGEBIET**
(§ 1 (5) BauNVO)
Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffer 8 und 9 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
- 1.1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM DORFGEBIET**
(§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Nutzungen im Sinne von § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im
Sinne des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)
max. 0,4.
- 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)
max. 0,8
- 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)
Maximal II Vollgeschosse.
- 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt fest-
gesetzt:
Traufhöhe: max. 8,50 m.
Firsthöhe: max. 12,00 m.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt:
• die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außen-
wand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante
First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbe-
zugspunkt gemessen.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume
(z.B. Masten, Krane, Silo- und Elevatoranlagen) ist zulässig.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

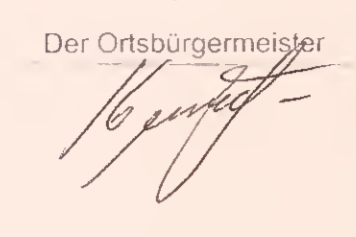

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

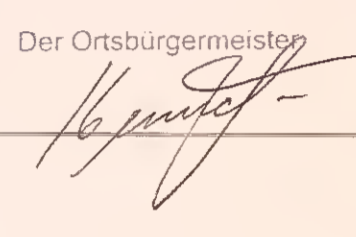

- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)
An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur nicht-
oder geringfügig reflektierende Materialien und Farben zulässig.
Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sicht-
barem Rund- bzw. Stammholz, sind zulässig. Verkleidungen aus
Holz sind (auch glanzförmig) zulässig.
- 2.1.1 DACHNEIGUNG**
Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von max. 45°. Gara-
gen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO
sind in ihrer Dachform frei.

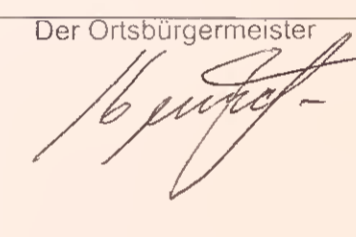

TEXTFESTSETZUNGEN

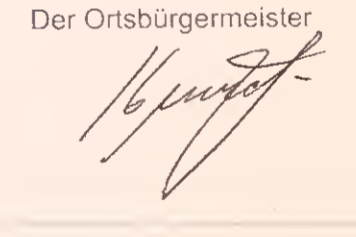

- 2.1.2 DACHGESTALTUNG**
Zur Dacheindeckung sind nur dunkelrote, dunkelbraune, dunkel-
graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die
Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhan-
dene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Eindek-
kungen aus Metall sind nur für notwendige technische Bauwerke
ohne Aufenthaltsräume (z.B. Silo- und Elevatoranlagen) sowie
bauliche Nebenanlagen zulässig.
- 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 3.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND
VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflä-
chenwasser ist dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten.
- 3.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
- 3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG**
Im Ordnungsbereich A ist (entlang der hinteren Grundstücks-
grenzen) eine stufig aufgebaute dichte Hecke aus standortge-
rechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Vorhandene Laub-
gehölze sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren.
Je 100 m² sind 2 Bäume II-Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in
jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.
Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist bei einer
Heckenbreite von mind. 6 m ein ca. 2 m breiter Krautsaum zu
entwickeln.
Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):
Bäume II, Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkir-
sche, Eberesche, Weide, Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel,
Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer
Holunder, Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche,
Braune Leberkirche, Apfel von Groncels.
- 3.2.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (PRIVATE
GRÜNFLÄCHE)**
Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortge-
rechte heimische Gehölze zu pflanzen. Die im Plangebiet zeichne-
risch festgesetzten Flächen mit Bindung für Pflanzungen werden
auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet. Je
100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II, Größenordnung:
bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher in Gruppen zu
setzen.
Artenauswahl: Bäume II, Größenordnung: Feldahorn, Vogelkir-
sche, Hainbuche, Eberesche, Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel,
Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldrose, Hundsrose, Him-
beere, Salweide, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Gemei-
ner Schneeball, Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche,
Braune Leberkirche, Apfel von Groncels.
- 3.2.3 STRASSENBEGRÜNUNG**
Zur Gliederung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des
Plangebietes sind entlang der Zufahrtsstraße 10 Straßenbäume
einer Art als Hochstämme zu pflanzen. Artenauswahl: Spitz-
ahorn, Winterlinde, Mehlbeere (s. auch Artenliste im Anhang der
Begründung).

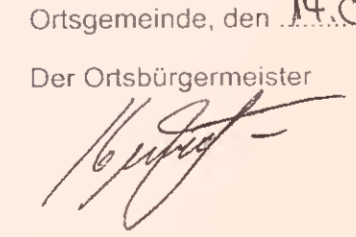
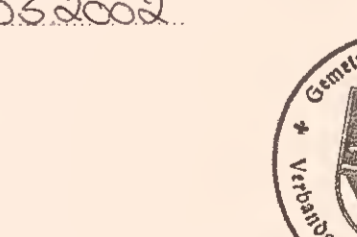
VERFAHRENSVERMERKE

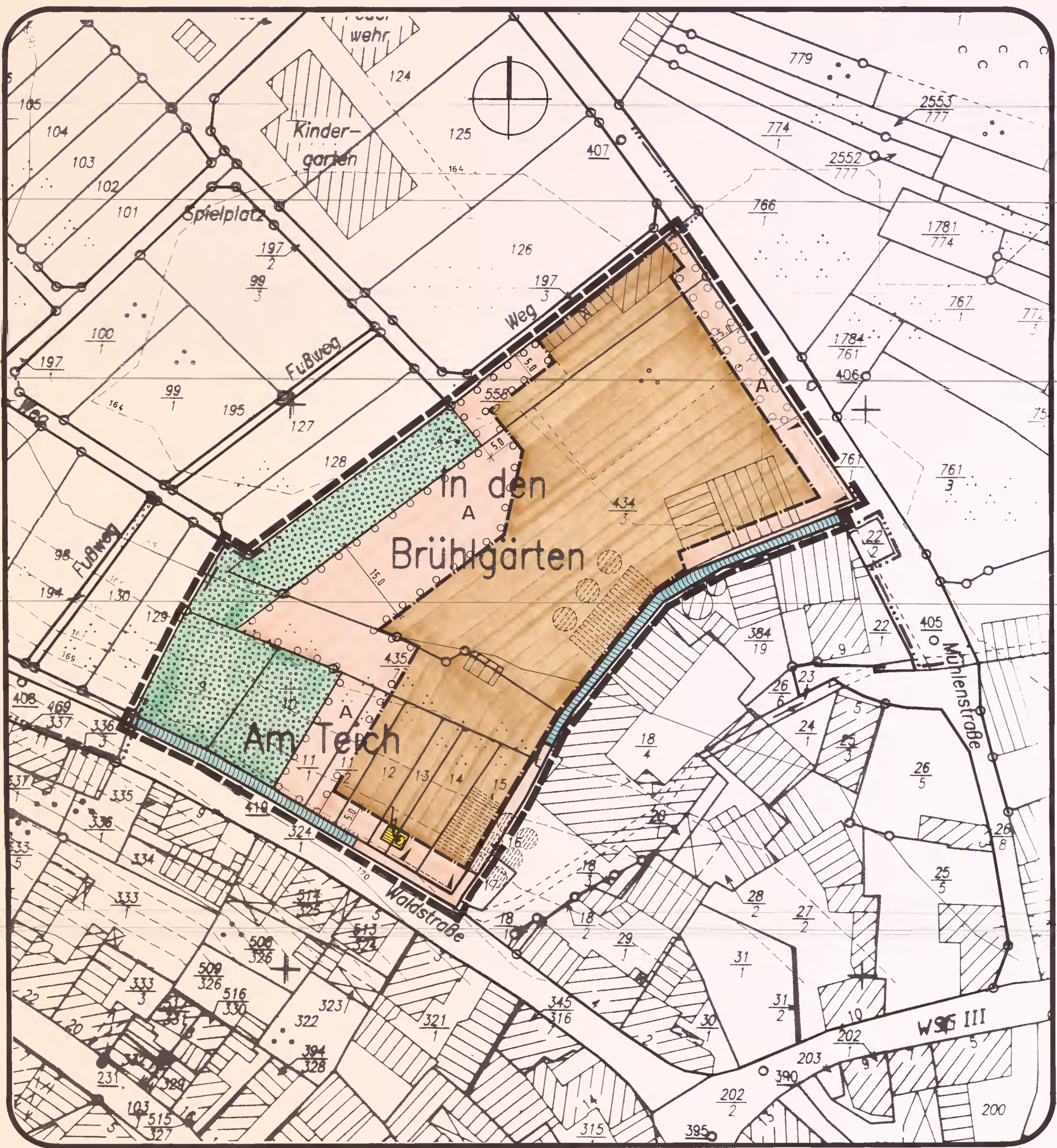
Aufstellungsbeschluss vom 08.02.1998
Der Ortsbürgermeister  

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 08.09.1999 in der
Zeit vom 10.01.2000 bis einschliesslich 10.02.2000 gem. § 3 BauGB öffentlich ausgelegen
Der Ortsbürgermeister  

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 29.05.2000 vom Ortsgemeinderat als
Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister  

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 16.03.2002
Der Ortsbürgermeister  

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die örtliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Ortsgemeinde, den 14.03.2002
Der Ortsbürgermeister  



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Die Zisternen sollen so bemessen sein, daß je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Grundwasserschutz (Wasserschutzgebiet Zone III): Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet Zone III leitungsgebunden in die Kanalisation abzuführen. Die Stelplätze auf den privaten Baugrundstückflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen, um das Versickern von z.B. Motoröl oder Benzin in den Untergrund zu verhindern.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.

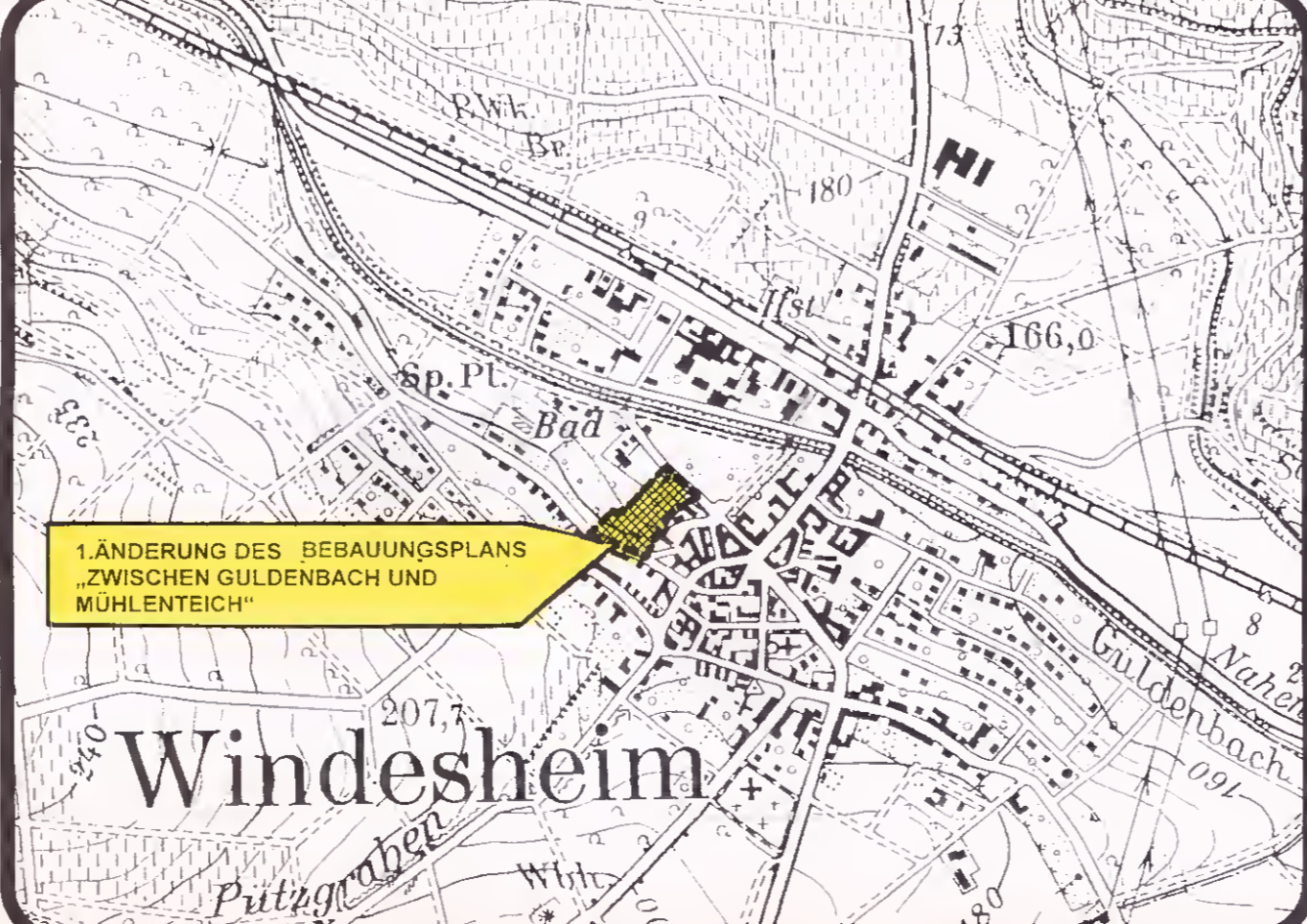
HINWEISE

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archaische Denkmalspflege, Koblenz zu melden.

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan gleichen Namens wird innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung aufgehoben.

Höhenschichtlinien: Die Höhenangabe erfolgt auf der Grundlage des digitalen Geländemodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

ÜBERSICHT



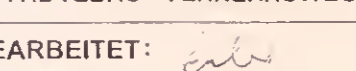

**1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„ZWISCHEN GULDENBACH UND
MÜHLENTEICH“
ORTSGEMEINDE WINDESHEIM
VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM**

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 120/65 PROJ.-NR.: 11115 DATUM: 26.02.02

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
www.karst-ingenieure.de

58283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02686/9638-0
TELEFAX 02686/9638-36
info@karst-ingenieure.de

BEARBEITET:  GEZEICHNET:  GEPRÜFT: 