

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

	MI = MISCHGEBIET ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)
	6 WO BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 11 UND (6) BAUGB)
	0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)
	0,8 GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 11 UND (6) BAUGB)
	II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 13 UND (6) BAUGB)
	TH=4,50m HÖHE BAULICHER ANLAGEN (TRAUFHÖHE)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 UND (6) BAUGB)
	FH=11,0m HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FIRSTHÖHE)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 25A) UND (6) BAUGB)
	0 OFFENE BAUWEISE	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 20, 25 UND (6) BAUGB)
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	VERKEHRSGRÜN	
	ABWASSERLEITUNG	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 (7) BAUGB
--	--	---------------

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	HAUPTGEBÄUERICHTUNG, HIER WAHREWEISE FIRST ODER GIEBELSTELLUNG	
	WIRTSCHAFTSWEG	
	HÖHENSCHICHTLINIE	NDSP. FREILEITUNG
	FLURGRENZE	20 KV KABEL
	MI = MISCHGEBIET NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 127.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 24 bis 27.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 8a bis 8c.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17.

TEXTFESTSETZUNGEN

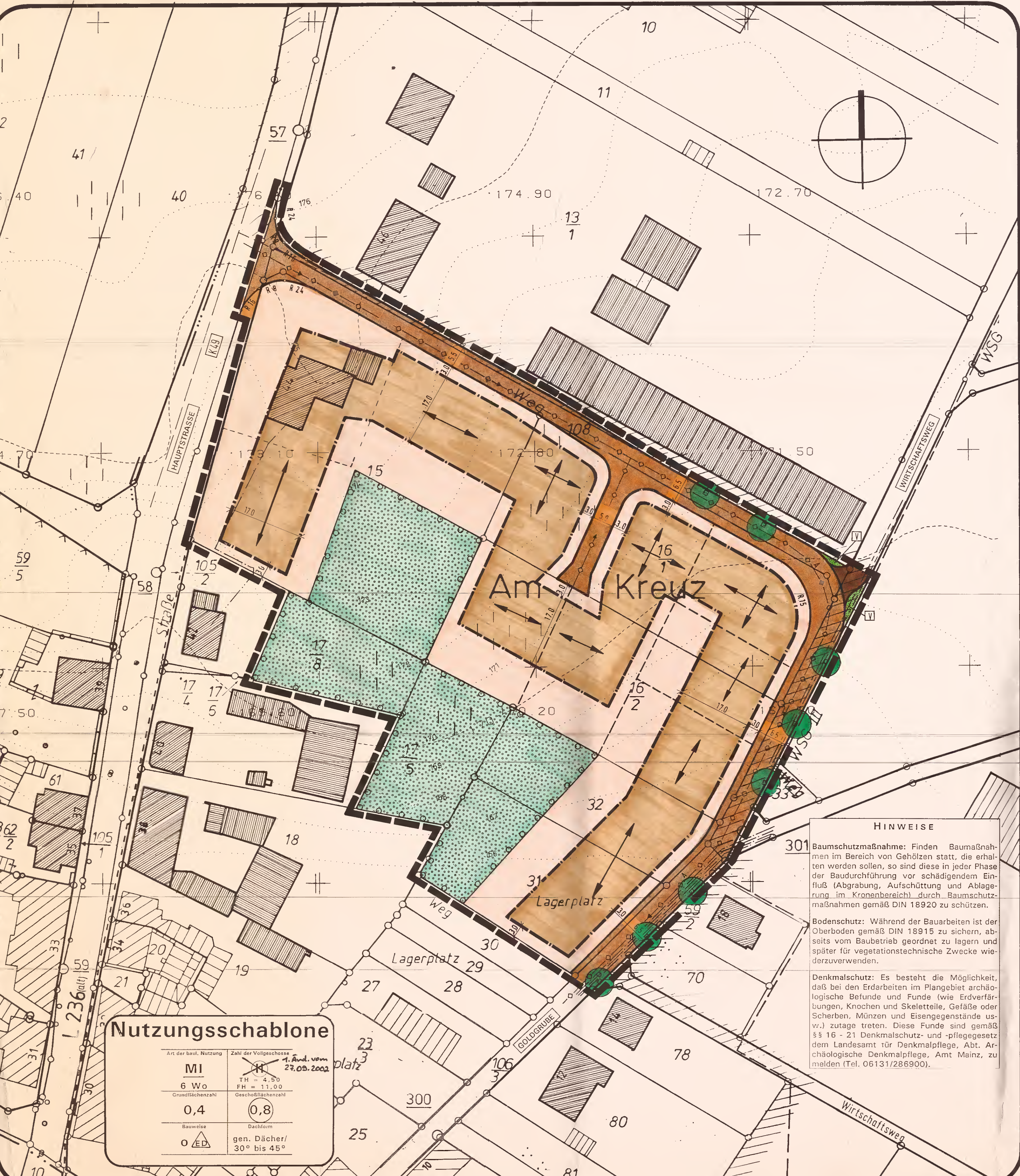
- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 6 (2) BauNVO genannten, allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) und Vergnügungstätten (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse **zwei** festgesetzt.
Im Geltungsbereich darf eine maximale Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachkante und Außenwand aufgehendes Mauerwerk) von 4,50 m gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.
Ferner darf eine maximale Firsthöhe von 11,00 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.
 - BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BAUNVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfächerung) sind in der durch das Symbol festgesetzten Richtung zu stellen.
 - FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind maximal sechs Wohnungen zulässig.
 - HÖHENLAGE DER BAUKORPER (§ 9 (2) BauGB)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf nicht mehr als 0,50 m über die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

TEXTFESTSETZUNGEN

- DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Dachform
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach in Form des Sattels, Walm- oder Krüppelwalmdachs zulässig.
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.
Dachneigung, Dachgliederung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.
Drempel (Kniestock) = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.
 - EINFRIEDRUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Einfriedrungen der Grundstücke sind nur in Form von Heckzäun, naturbelassenen Holzzaunen oder Natursteinmauerwerk zulässig. Einfriedrungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG UNBEREAUBTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, mindestens jedoch 50 % des Grundstücks, sind als Grünflächen anzulegen. Der als Grünfläche anzulegende Flächenanteil ist durch einen Freiflächenentwurf nachzuweisen. Für die Befestigung und Gestaltung der privaten Zuwege, Hofflächen und Stellplätze dürfen nur wasserundurchlässige Beläge verwendet werden. Hinweis: Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen.
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
Die auf privaten und öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Arten sind zwingend der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Hinweis: Als Mindestflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14 bis 16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Die Anwendung von chemisch-synthetischen Düngern und Herbiziden sollte im gesamten Geltungsbereich unterbleiben.
- LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Öffentliche Grünfläche**
Die öffentlichen Grünflächen im Innenbereich des Plangebiets sind zur inneren Durchgrünung des Mischgebiets entweder mit Obstbaum-Hochstämmen oder heimischen Laubbäumen 2. Größenordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Im letztgenannten Fall sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 Laubbäume 2. Größenordnung sowie 15 Sträucher zu pflanzen.
Private Grünflächen
Pro Bauplatz sind 150 m² Flächenanteil entweder mit Obstbaum-Hochstämmen oder heimischen Laubbäumen 2. Größenordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.
Straßenbäume
Im öffentlichen Straßenraum sind analog der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die genannten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung in Abhängigkeit von den Grundstückszufahren festzulegen.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in hinreichend dimensionierten Mulden (ca. 4 m² je Einzelhaus) durch belaubten Oberboden hindurch zur Versickerung zu bringen. Hinweis: Den Bauherren wird dringend angeregt, zur Sammlung unbelasteten Oberflächenwassers (insbesondere Dachablaufwasser) Zisternen (ca. 6 m³ je 4-Personen-Haushalt) einzubauen und für Brauchwasserzwecke (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zu verwenden. Zudem wird den Bauherren dringend empfohlen, für Garagenzufahrten, Hauszufahrten und Terrassen offenporige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (PlanVZO 90). Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregulierung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.	2 Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am <u>20.02.1995</u> gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am <u>24.05.1996</u> öffentlich bekannt gemacht. <u>Windesheim</u> den <u>10.08.1997</u>
Dienststempel Unterschrift	Dienststempel Unterschrift
3 Verfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am <u>20.04.1995</u> vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die früheste Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am <u>03.04.1996</u> . Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB wurde am <u>24.05.1997</u> beschlossen. <u>Windesheim</u> den <u>10.08.1997</u>	4 Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>03.08.1997</u> bis <u>02.09.1997</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <u>23.03.1996</u> mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgetragen werden können. <u>Windesheim</u> den <u>10.08.1997</u> Offenlage gem. § 3 (3) BauGB vom <u>02.03.1997</u> Bekanntmachung vom <u>02.03.1997</u>
Dienststempel Unterschrift	Dienststempel Unterschrift
5 Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am <u>05.05.1997</u> den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. <u>Windesheim</u> den <u>10.07.1997</u>	6 Anzeige/Genehmigung Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 11 (3) BauGB der Kreisverwaltung angezigt. Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitteilt, das Bedenken wegen Nachverletzung nicht geltend gemacht werden/den Bebauungsplan genehmigt.
Dienststempel Unterschrift	Dienststempel Unterschrift
7 Ausfertigung Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfestsetzungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. <u>Windesheim</u> den <u>30. OKT. 1997</u>	8 Inkrafttreten Die abschließende Bekanntmachung wird nach den
Dienststempel Unterschrift	Dienststempel Unterschrift



ÜBERSICHT



Nutzungsschablone

MI	Zahl der Vollgeschosse	TH = 4,50	FH = 11,00
6 Wo	Grundflächenzahl	0,4	0,8
0,4	Bauweise	gen. Dächer/30° bis 45°	

HINWEISE

Baumschutzmaßnahmen: Finden Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen statt, die erhalten werden sollen, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung vor schädigendem Einfluß (Abtragung, Aufschnüfung und Ablagerung im Kronenbereich) durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern, abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und später für vegetationstechnische Zwecke wiederzuverwenden.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische 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 pflegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalspflege, Amt Mainz, zu melden (Tel. 06131/286900).