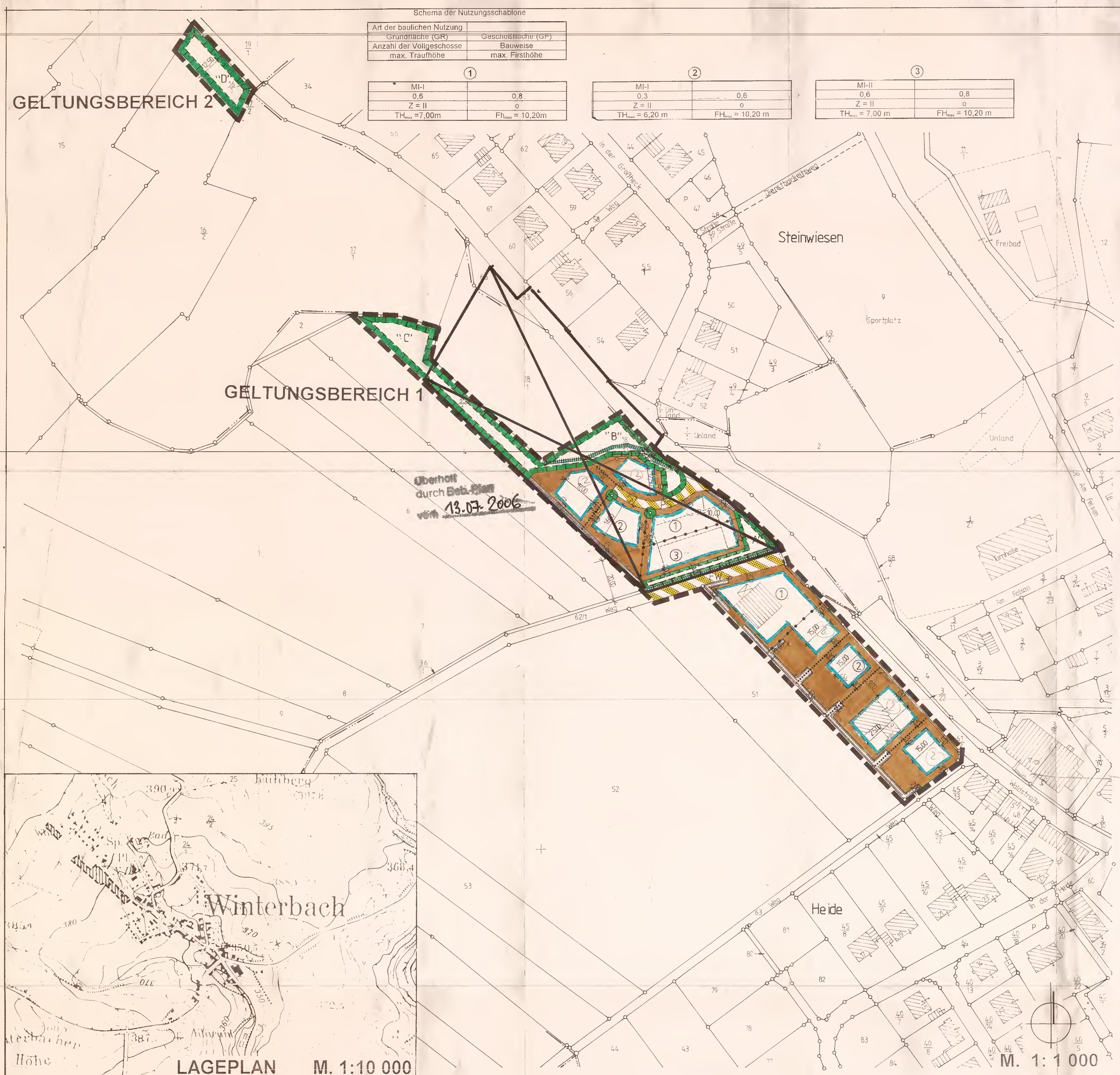
11.0 # BEBAUUNGSPLAN MIT GESTALTUNGSSATZUNG DER OG WINTERBACH FÜR DAS TG "HEITERSSCHLAG", FLUR 8



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

MI — **MISCHGEBIET** [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 6 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3.

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,8 — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,8
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

GRZ 0,6 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,6
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

Z = II — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** [§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei)
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.

TH_{max} = 7,00 — **TRAUFHÖHE** [§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 7,00m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

FH_{max} = 10,20 — **FIRSTHÖHE** [§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO] hier: MAXIMAL 10,20m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **OFFENE BAUWEISE** [§9 (1) Nr. 2 BauGB; §22 (2) BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4

BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4 und 3.5.

4. Verkehrsflächen

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

FW — **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: FUSSWEG** [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

PS — **VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: PRIVATSTRASSE** [§9 (1) Nr.11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§9 (1) Nr.20 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN [§9 (1) Nr.25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§9 (1) Nr.25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1

6. Sonstige Planzeichen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§9 (7) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS [§9 (7) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

WASSERFLÄCHE
56 — FLURSTÜCKSNUMMER
FLURSTÜCKSGRENZE
FLURGRENZE
NEUPARZELLIERUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Katasteramt: Bad Kreuzn.; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Winterbach Gemarkung: Winterbach Flur: 8

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl, S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Winterbach in seiner Sitzung am 21. Dezember 1998 den Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das Teilgebiet "Heitersschlag" Flur 8 als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung "Heitersschlag" Flur 8 erfaßt folgende Grundstücke (tw.= teilweise):

Flur 8:

3/1	16/2 tw.	18/2	35/1 tw.	36/1 tw.	50/1
50/2	62/1 tw.				

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, welche die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von dem Bebauungsplan betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung tritt mit seiner Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

(Siegel)

Winterbach, den 19. Februar 1999 [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 16.09.1996 beschlossen.

(Siegel)

Winterbach, den 19. Februar 1999 [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 17.08.1998 in der Zeit vom [Siegel] bis einschließlich 5.11.1998 nach § 3 BauGB ausgelegen.

(Siegel)

Winterbach, den 19. Februar 1999 [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am 21.12.1998 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Winterbach, den 19. Februar 1999 [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 25. Februar 1999

5) Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Winterbach überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

(Siegel)

Winterbach, den 19. Februar 1999 [Unterschrift]
Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 8 vom 25. Februar 1999

Rüdesheim, den 26. Februar 1999 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag
Knoblauch
Amtsinspektor

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
[§9(1)Nr.1 BauGB]

Für den Teil des Plangebietes "MI-I" [§6 BauNVO in Verbindung mit §1(5) und (6) BauNVO] gilt: Die Zulässigkeit richtet sich nach §6 BauNVO.
Abweichend zu §6(2) Nr.7 und Nr.8 BauNVO sind "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO [auch] in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind" nicht zulässig.
Abweichend zu §6(3) BauNVO sind "Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3) Nr.2" BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für den Teil des Plangebietes "MI-II" [§6 BauNVO in Verbindung mit §1(5) und (6) BauNVO] gilt:
Zulässig sind im Rahmen der Regelungen der BauNVO ausschließlich bauliche Anlagen, die nicht dem Wohnen oder dem Aufenthalt von Menschen dienen. Abweichend können auch derartige Anlagen errichtet werden, wenn keine erforderlichen Fenster oder sonstigen Öffnungen vorgehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16(2) und (5) BauNVO]

2.1. Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt: GRZ = 0,6 und 0,3
[§17 BauNVO in Verbindung mit §19(1) BauNVO]

2.2. Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)
[§17 BauNVO in Verbindung mit §20(1) BauNVO]

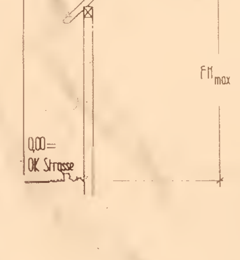
2.3. Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde festgesetzt: GFZ = 0,6 und 0,8
[§17 BauNVO in Verbindung mit §20(2) BauNVO]

2.4. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt ab gewachsenem Geländeniveau an der straßenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand des betreffenden Gebäudes.
[§9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit §16(2)Nr.4 BauNVO]

2.4.1. Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand:

Entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde wird als maximal zulässige Traufhöhe 6,20m und 7,00m festgesetzt.

2. .2. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:
Entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde wird als maximal zulässige Firsthöhe 10,20m und 11,00m festgesetzt.



Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Bauweise
[§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §22(2) BauNVO]

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
[§9(1)Nr.2 BauGB in Verbindung mit §23(1) und (2) BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
[§9(1) Nr.4 BauGB in Verbindung mit §§12 und 14 BauNVO]

Nebenanlagen (i. S. d §14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Nebenanlagen können zusätzlich auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden.
Siehe hierzu auch:
II.1.6 "Nebenanlagen" u. II.5. "Befestigung von Freiflächen"

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
[§9(1)Nr.6 BauGB]

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße
[§9(1)Nr.11 BauGB]

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern.
Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine)

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
[§9(1)Nr.11 BauGB]

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig versiegelter Ausbau ist zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§9(1)Nr.20 BauGB]

9.1 Der direkte Uferrandbereich entlang des periodisch wasserführenden Grabens (jetzige Flurstücksnummer 35/1, gekennzeichnet mit "C") ist auf eine Breite von min. 3,00m der freien Entwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung des Grabensystems sind statthaft.

9.2 Im Anschluß an die Uferrandbereiche (ebenfalls noch "C") ist extensiv genutztes Grünland anzulegen, eine Mahd ist nur einmal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 15ten Juni eines Jahres, zulässig.

9.3 Das Bett des Grabens ist innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ("B") naturnah auszubauen; zur Verbesserung der Eigendynamik und zur Verlängerung der Standzeiten ist eine leicht mäandrierende Form anzubieten.

9.4 Die Ausgleichsfläche "A" entlang des Feldweges (Fl.St. 62/1) und "B" entlang der Waldstraße (53) ist als geschlossene, min. zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen; auf Teilbereichen entlang der Waldstraße ist auch die Ausbildung nur einzelner Gehölzgruppen oder von Einzelbäumen mit einem Abstand von 10,00m bis 12,00m (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich) zulässig. Pro 2,00 qm ist min. ein Strauch anzupflanzen.

9.5 Auf der Ausgleichsfläche "D" ist parallel zum Feldweg eine mindestens fünfreihige Gehölzpflanzung aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern auszubilden. Pro 2,50 qm ist min. ein Gehölz zu pflanzen. Zwischen dem Feldweg und der Gehölzpflanzung ist ein 5 Meter breiter Gras- und Krautsaum zu entwickeln, der durch max. 1 - malige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15ten Juni eines Jahres) zu pflegen und von Verbuschung freizuhalten ist. Die Offenhaltung eines max. 5,00m breiten Streifens zur Erschließung der Parzelle ist statthaft.

9.6 Für alle Maßnahmen gilt:
- Sie sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn durchzuführen und spätestens fünf Jahre nach Baubeginn zum Abschluß zu bringen.
- Sie sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.
- Die Pflanzauswahl hat sich an u.a. Pflanzliste zu orientieren.
- Die Qualitäten müssen den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen und Flächen sind den Eingriffen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gelten die Ergebnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrages.
- Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig. Bei der erforderlichen Freihaltung dieser Anlagen von Hecken, Sträuchern, Heistern und Bäumen entfällt die Zulässigkeit des o.a. Gras-/Krautsaumes.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§9(1)Nr.20 BauGB]

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben, sichergestellt werden. Falls eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sollen die oben genannten Systeme einen Überlauf in die öffentlichen Abwasseranlage erhalten, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

11. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen
[§9(1)Nr.25a BauGB]

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m abgewichen werden. Die Parallelität zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Standortabweichungen zu beachten.
Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§9(1)Nr.25a BauGB]

12.1. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren, die Qualitätsanforderungen sind verbindlich zu beachten. Die Pflanzliste stellt jedoch keine abschließende Auflistung dar.
Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,50qm min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen ist erlaubt.

Artenauswahl der Strauchpflanzungen,
Mindestgröße: - 2x verpflanzt - 80 bis 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Baumpflanzungen,
Mindestgröße: - Hochstamm
- 2x verpflanzt
- Stammumfang 10- 12 cm bspw

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig.
Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V." entsprechen.

12.2. Fensterlose Wände oder Wandteile sollen ab einer Größe von 30qm begrünt werden. Dabei sollten, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen überdeckt werden. Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Arten empfohlen:

Für Südseite:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Für Nordseite:

Hedera helix	Efeu
Aristolochia durior	Pfeifenwind

12.3. Auf jedem Grundstück ist pro 150qm bebauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/Stammbusch). Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

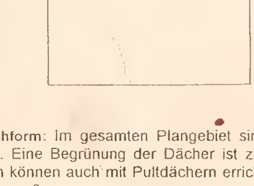
12.4. Nach Baubeginn sind alle nach 12.1. bis 12.3. festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

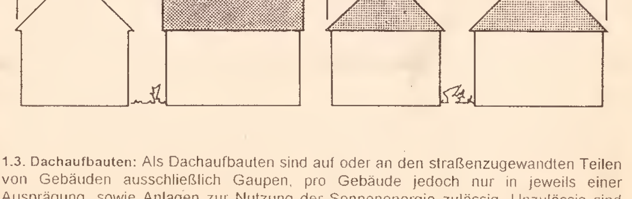
[§9(4) BauGB in Verbindung mit §86(6) LBauO]

1. Dachlandschaft

1.1. Dachneigung:
Die Dachneigung muß min. 33° und darf max. 45° betragen.
An ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden, an Garagen und Nebenanlagen ist eine Mindestneigung von 22° und eine maximale Neigung von 33° einzuhalten.
Für bestehenden Gebäude sowie für An-, Um- und Erweiterungsbauten gilt: Die ursprünglich vorhandene Dachneigung darf weiter verwendet, jedoch nicht über- oder unterschritten werden, falls hiermit eine Abweichung der Festsetzung nach Satz 1 oder Satz 2 verbunden wäre.



1.2. Dachform: Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen können auch mit Pultdächern errichtet werden, deren Neigung mindestens 22° betragen muß.



1.3. Dachaufbauten: Als Dachaufbauten sind auf oder an den straßenzugewandten Teilen von Gebäuden ausschließlich Gaupen, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Unzulässig sind auf oder an diesen Gebäudeteilen sämtliche Formen von Dachflächenfenstern; Ein- bzw. Ausstiegsluken mit einer Fläche von max. 0,60m * 0,70m bleiben zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.

1.4. Dachüberstand: Der Dachüberstand muß mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,50m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus.
Zur Sicherung des Betriebsablaufes (Überdeckung einer Laderampe o.ä.) sind für gewerblich genutzte Gebäude auch größere Dachüberstände zulässig.

1.5. Dacheindeckung: Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf max. 0,40m * 0,50m nicht überschreiten. Die Festsetzung unter 1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt. Zur Angleichung an vorhandene Dacheindeckungen bestehender Gebäude sind auch abweichende Farben zulässig.
Die Festsetzung nach Satz 2 gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude.

1.6. Nebengebäude: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1. bis 1.5. gelten sinngemäß auch für Nebengebäude.

2. Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur auf eine Höhe von max. 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.
Für Gewerbetriebe dürfen abweichend zu Satz 2 auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80m errichtet werden, sofern mit der Errichtung keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Straßenraum verbunden ist.

3. Außenwandflächen

Die Außenwände von Gebäude müssen verputzt oder verkleidet werden. Dies gilt nicht für Massivholzhäuser und vollständig gewerblich genutzte Gebäude.
Unzulässig sind Verkleidungen mit glänzenden Materialien (Zulässig: Zinkbleche, Kupferbleche o.ä.) und Fachwerkimitate jeglicher Art.
Zusätzlich siehe oben I.12.2.

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 20% der Grünfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich überwiegend an o.a. Pflanzliste.
Abgrabungen über 1,00m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze.
Zusätzlich siehe oben I.12.3.

5. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.
Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):
- Pkw-Stellplätze - Wäschetrockenplatz - Garagenzufahrten

6. Vorgärten

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hofflächen gewerblicher Betriebe.
In jedem Vorgarten ist min. ein kleinkroniger Baum entsprechend o.a. Pflanzliste mit min. 10,0 cm Stammumfang, für Obstbäume 6,0 - 8,0 cm Stammumfang, zu pflanzen. Dies wird auf die Regelung nach I.12.3 angerechnet.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallisaden, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (bspw. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen ausreichend abzuschirmen.

III. SONSTIGES

Entsprechend der Regelungen der Fachgesetze erfolgen zusätzlich folgende Hinweise:

HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ:
Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DSchPflG).

HINWEISE ZUM NIEDERSCHLAGSWASSER:
Drainage und Oberflächenwasser dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG:
Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluß o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten.

HINWEISE ZUR LANDESBAUORDNUNG:
Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

[§24 (5) GemO]

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

[§12 BauGB]

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
(in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl 1997 Teil I, S. 2041 ff.) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990; BGBl S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990; BGBl. 1991, S 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. März 1995; GVBl. S.19) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994; GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994; GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 8a des BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchG)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987; BGBl. I S.889) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990; BGBl I S.880) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990; BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631/36060-18+19 FAX: -20

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:					Format:	Projekt:
bearbeitet:						
gezeichnet:	09/1998	KaJ			Beilage:	Blatt-Nr.:
geprüft:	17/09/1998	ReM			TEXT	1