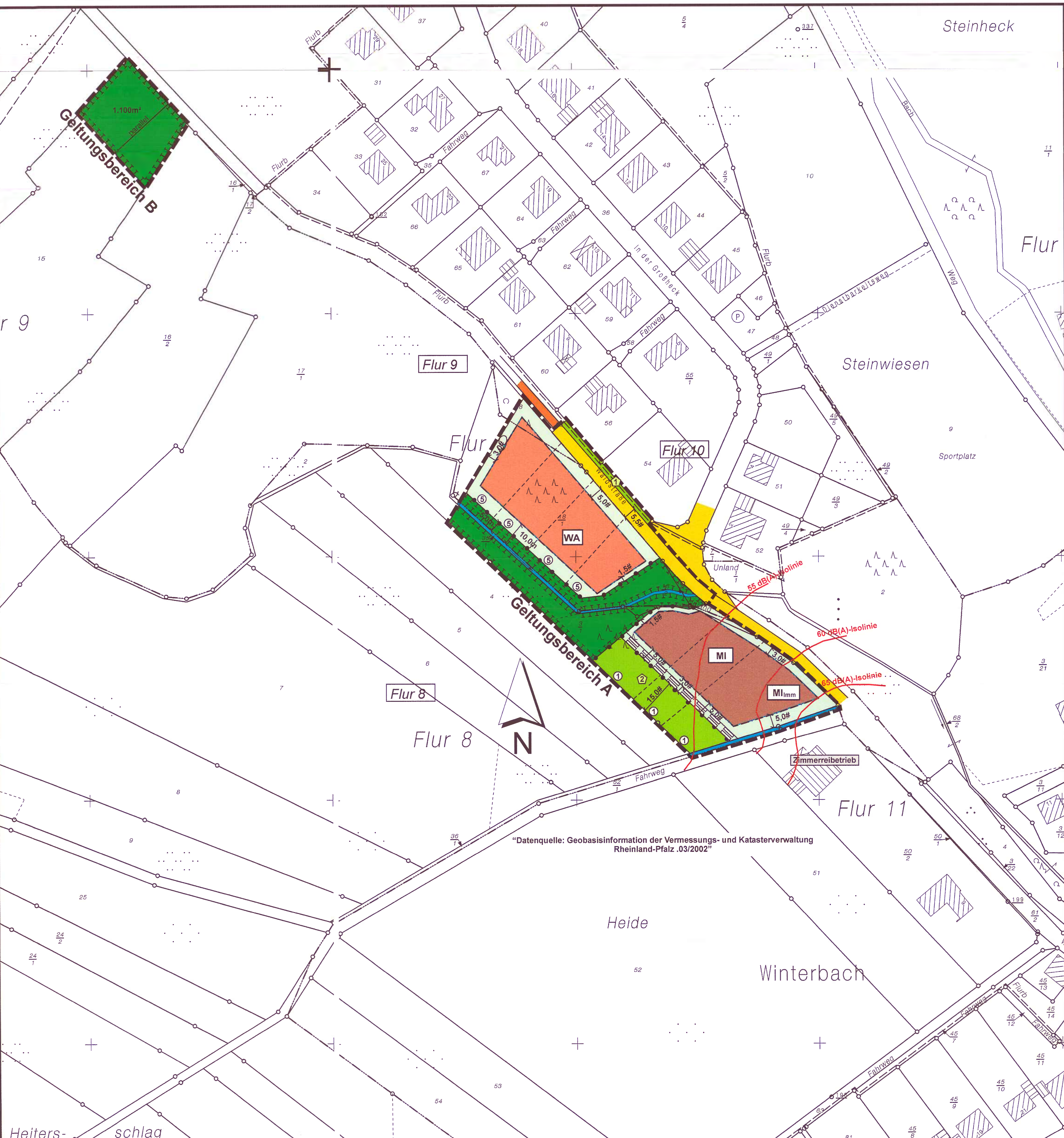


# 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung der Ortsgemeinde WINTERBACH

Teilgebiet "Heiterschlag", Flur 8, 9 und 10

M. 1:1.000



## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als **Allgemeines Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO und **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### Im Mischgebiet sind zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Vergnügungsstätten i.S. des § 4a(3)Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. des § 4a(3)Nr. 2 außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Mischgebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(5) u. § 1(6)Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

**WA-Gebiete: 0,3 / MI-Gebiet: 0,4**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

#### 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

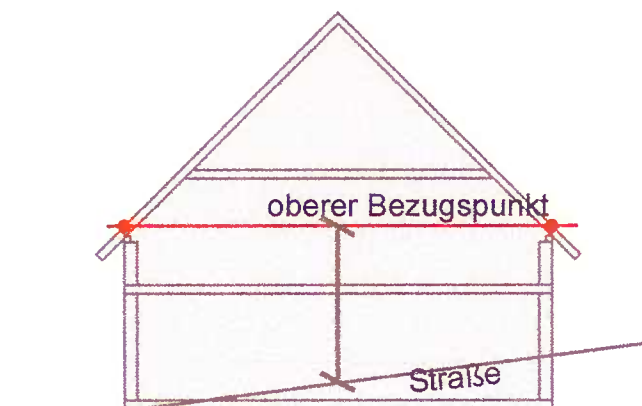
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

##### 2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird im Mischgebiet mit max. 5,50m und im Allgemeinen Wohngebiet mit 4,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei maßgeblicher Gebäudesseite = Giebelwand



##### 2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 10,00m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

### 3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Im 5,0m Bereich parallel zum, an der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grabens, sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

### 5. Öffentl. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB))

**Geltungsbereich A**  
Die Christbaumkultur ist zu roden und die Fläche als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Beidseitig des Gewässers ist ein mindestens 5,00m breiter Randstreifen der freien Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind in variablen Abständen (mindestens 10,00m) 10 Weiden-/Erlenbüsche mit mindestens je 3 Gehölzen zu pflanzen. Notwendige Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung und gefahrlosen Ableitung des Wassers sind statthaft.

Eine Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 10,0m entlang des Gewässers ist nicht zulässig. Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

#### Geltungsbereich B

Das Grünland ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind in variablem Pflanzabstand insgesamt 10 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität: StU ab 7cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen

### 6. Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ i.V.m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Art baulicher Nutzung und überbaubaren Flächen (§ 9(1)15 BauGB i.V.m. § 9(1)25a, 1 u. 2 BauGB)

Zulässig sind Garten- und Gerätehäuser. Hinweis: Sofern diese zum (vorübergehenden) Aufenthalt genutzt werden sollen ist ein mind. 3,0m seitlicher und rückwärtiger Grenzabstand einzuhalten.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen (⊙) ist in eine mind. 3,0m breite Anpflanzung vorzunehmen. Ein Flächenanteil von insgesamt 50% ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus u.a. Pflanzliste zu begrünen; pro 2m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen.

Im 5,0m Bereich parallel zum, an der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grabens ist eine Bebauung oder Geländeaufhöhung unzulässig.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1)25 BauGB)

#### Auf Baugrundstücken

⊙ Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

⊙ Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

⊙ Auf jedem Grundstück ist pro 150m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen.

⊙ Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist in eine mind. 3,0m breite Anpflanzung vorzunehmen. Ein Flächenanteil von insgesamt 50% ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus der Pflanzliste zu begrünen; pro 2m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen.

### 8. Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB)

Die von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind den Baugrundstücken zugeordnet.

### 9. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen i.V.m. mit von Bebauung freizuhaltenden Flächen - § 9(1)10 u. 21 BauGB-

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

### 10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - § 9(1)24 BauGB-

Für den Teil des Plangebietes „MI Imm“ gilt:  
Zulässig sind im Rahmen der BauNVO ausschließlich bauliche Anlagen, die nicht dem Wohnen oder dem Aufenthalt von Menschen dienen. Wohngebäude sind demnach unzulässig (§ 1(5) BauNVO).

Abweichend davon können aber Wohngebäude errichtet werden, sofern in Aufenthalts- und Schlafräumen keine erforderlichen Fenster oder sonstigen Öffnungen in Richtung Zimmerbetrieb vorgehalten, bzw. außerhalb der 80 dB(A) Isolinie angeordnet werden. Zusätzlich sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu stellen. Das Teilgebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau). Für Außenbauteile wird daher das Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,ext</sub> von 35 dB(A) festgesetzt.

Eine uneingeschränkte Wohnbebauung (ohne bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist dann zulässig, wenn der südöstlich des Plangebietes gelegene Zimmererbetrieb verlagert wird (§ 9(2)Nr. 2 BauGB).

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) u. (6) LBAUO-

### 1. Dachneigung / Dachform

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°.

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils davon abgeleitete Dachformen (z.B. gegeneinander versetzte Pultdach), Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

In unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie die Vorgärten sind, bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Im 5,0m Grundstücksbereich parallel zum an der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende (Entwässerungs-)Graben ist eine Geländeaufhöhung unzulässig.

### 3. Einfriedungen

Geschlossene, aus festen Baustoffen - mit Ausnahme von Holz - bestehende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

### 4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

### 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

## PFLANZLISTE:

### Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalpe
Alnus incana	Grauerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume ind. Schalenobst	

### Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Äpfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mahlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Artenauswahl der Heister- / Strauchpflanzungen

Mindestgröße:	Hei. 2 x v., Höhe 120-150cm
	Str. 2x v., Höhe: 80-100 cm
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzalpe
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hirteneigel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der ersten Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## Verfahrensvermerke

Änderungs- und Erweiterungsvermerk  
Der Ortsbürgermeister  
7.9.2003

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 2.12.2004+25.8.2005 in der Zeit vom ... bis einschließlich ... nach § 3 BauGB ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister  
25.8.05

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 11.5.06 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wurde hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort Datum  
Winterbach, 4.9.2006  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 13.9.2006

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 26 S. 124 vom 09.05.2005).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757).

## PLANZEICHEN

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- WA** Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Straße begleitende Grünanlage“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- Grünordnerische Maßnahmen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim (§ 9(1)21 BauGB)
- MIImm** Mischgebiet mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen
- Abgrenzung zwischen Mischgebieten mit und ohne Immissionsschutzrechtlichen Auflagen
- Linien gleicher Mittelungspegel in einer Höhe von 6,0m
- Immissionspunkte mit Angabe der Beurteilungspegel Tags in dB(A)
- Graben, nachrichtlich
- 5,0m# Vermaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen