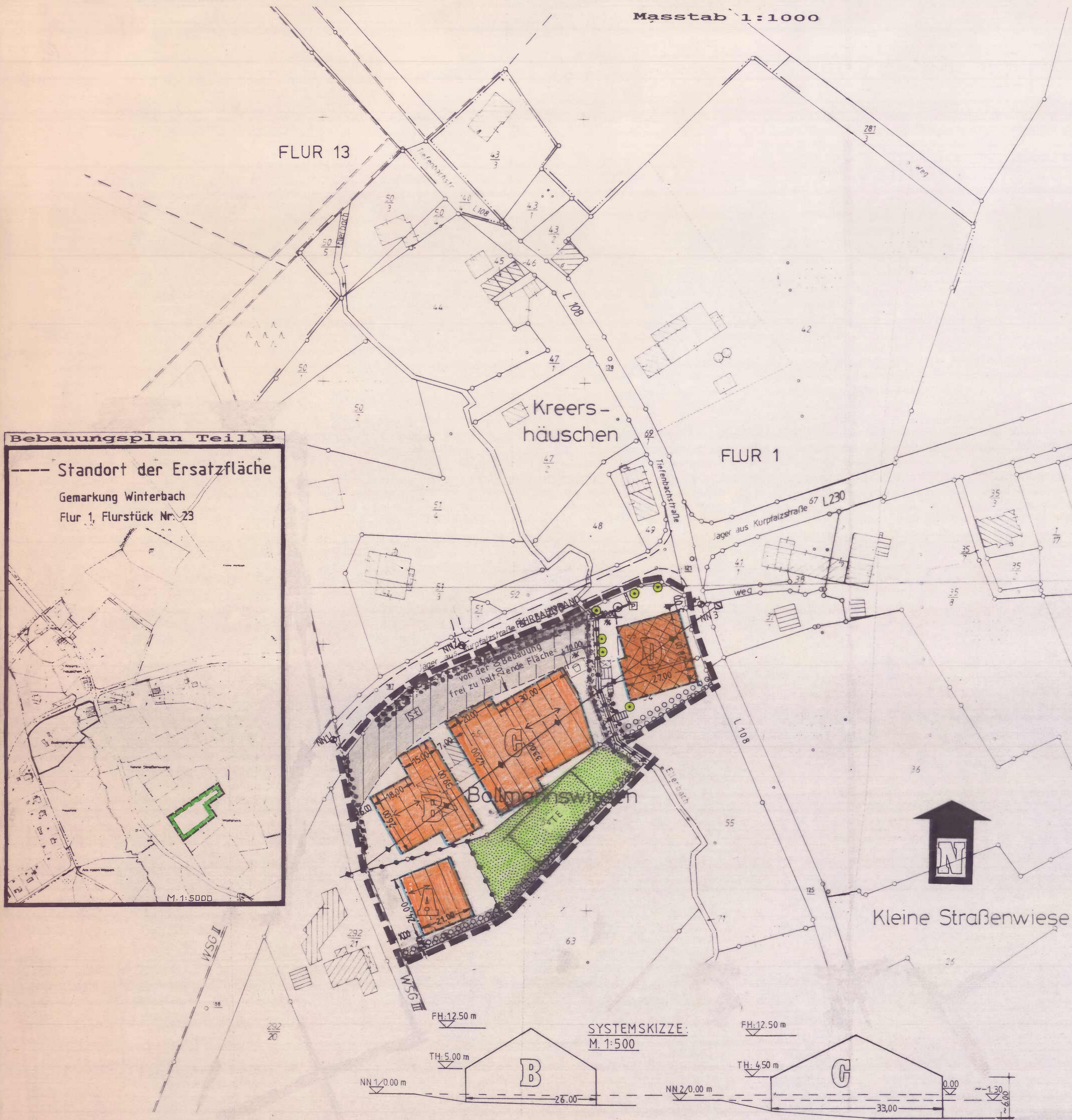


BEBAUUNGSPLAN 1.ÄNDERUNG KREERSHÄUSCHEN - BOLLMANNSWIESEN

Bebauungsplan: Teil A

Masstab 1:1000



----- Darstellung der Planzeichen gem. PlanzV 90 -----
(Numerierung aus der PlanzV: - z.B. 1.4.1 -)

- Art der baulichen Nutzung**
 - MD Dorfgebiet (1.2.1.)
 - SO (Frei) Sonstige Sondergebiete (Freundenverkehr) (1.4.1.)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,0 2.1 GFZ - Geschößflächenzahl (2.2.)
 - 0,4 2.2 GRZ - Grundflächenzahl (2.5.)
 - TH 2.3 Traufhöhe (siehe Systemskizze) (2.9.)
 - FH 2.4 Firsthöhe (siehe Systemskizze) (2.8.)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - SD 3.1 offene Bauweise (3.1.)
 - 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (3.1.4.)
 - 3.3 Baugrenze (3.5.)
- Grünflächen**
 - 4.1 private Grünfläche (Zweckbestimmung: Tennis) (9.)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (13.)
 - 5.1 Ersatzflächen (für Ausgleichsmaßnahmen) (13.1.)
 - 5.2 Anpflanzen von Bäumen (13.2.)
 - 5.3 Anpflanzen von Sträuchern (13.2.)
 - 5.4 Erhaltung von Bäumen (13.2.)
 - 5.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (13.2.1.) (15.)
- Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Spielplatz (15.3.)
 - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (15.12.)
 - 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (15.13.)
- Weitere Planzeichen**
 - 7.1 Maßangabe in Meter
 - 7.2 Stützmauer
 - 7.3 geplante Grundstücksgrenzen
 - 7.4 Satteldach
 - 7.5 Walmdach
 - 7.6 Dachneigung in Altgrad
 - 7.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 7.8 Stellplätze
 - 7.9 Pflanzrichtung
 - 7.10 NN 1, NN 2 oder N 3
 - 7.11 oberirdische Niederspannungslinien

Nutzungsschablonen für die Bereiche A-D gemäß Planausfertigung

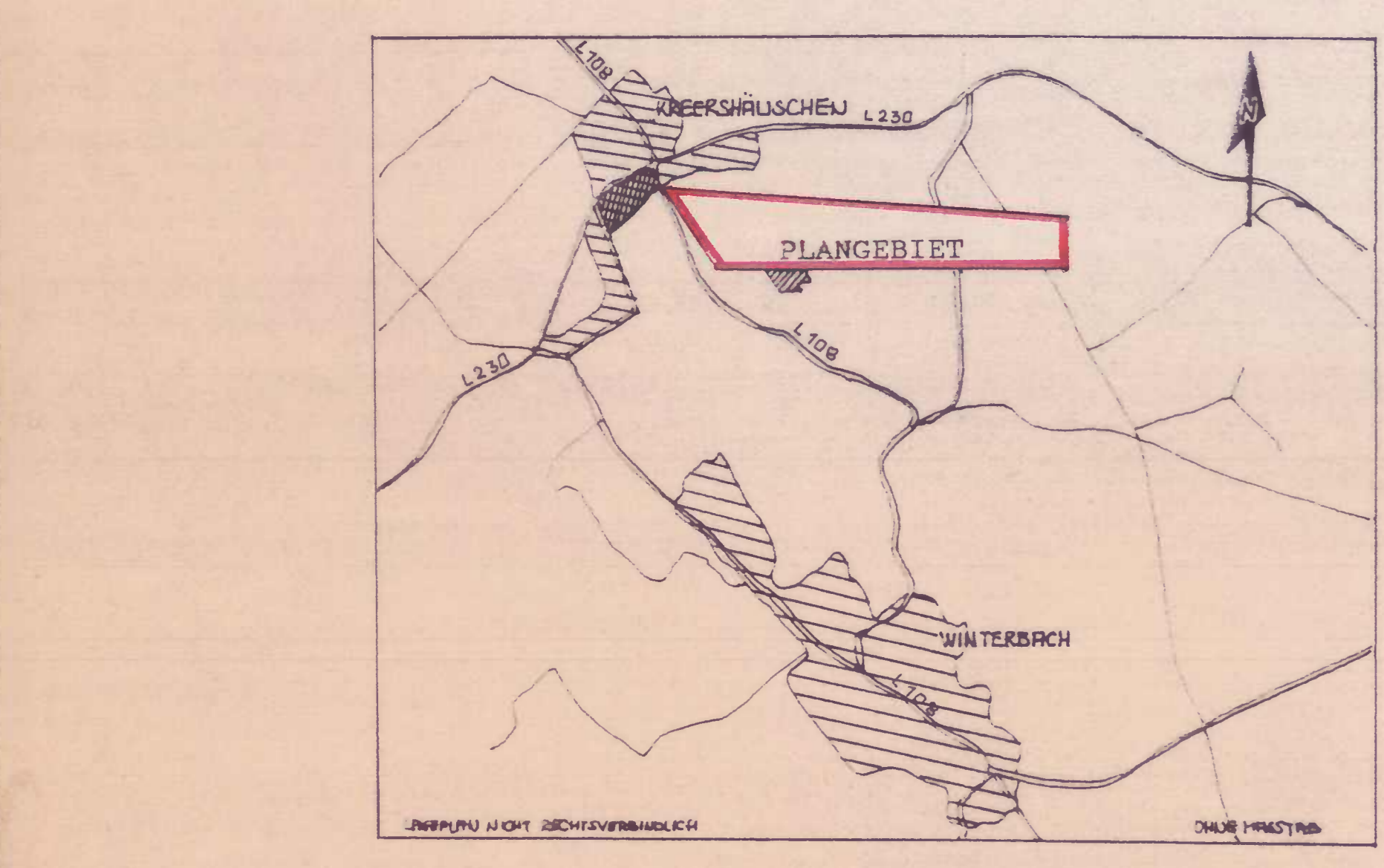
A	SO (Frei)	TH: max. 4,50 m FH: max. 9,00 m	0	II	SD
	0,3 GRZ	0,6 GFZ	SD, WD	Dachneigung 25° - 38°	
Die Gebäudehöhe wird vom natürlichen Gelände auch talseitig gemessen.					
B	SO (Frei)	TH: max. 5,00 m FH: max. 12,50 m	0	II	SD
	0,4 GRZ	1,0 GFZ	SD, WD	Dachneigung 25° - 40°	
Die Gebäudehöhe wird vom Punkt NN1 gemessen. (OK fertige Straßenhöhe)					
C	SO (Frei)	TH: Bergs. max. 4,50 m Tals. max. 6,00 m FH: max. 12,50 m	0	II	SD
	0,4 GRZ	1,0 GFZ	SD, WD	Dachneigung 25° - 40°	
Die Gebäudehöhe wird bergseitig vom Punkt NN2 gemessen. (OK fertige Straßenhöhe) Die talseitige Traufhöhe wird vom natürlichen Gelände gemessen.					
D	MD	TH: max. 7,00 m FH: max. 12,50 m	0	II	SD
	0,6 GRZ	1,2 GFZ	SD, WD	Dachneigung 30° - 45°	
Die Gebäudehöhe wird vom Punkt NN3 gemessen. (OK fertige Straßenhöhe)					

----- Textfestsetzungen gem. BauGB, BauNVO und LBauO -----

- Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB, BauNVO**
 - A1 Art der baulichen Nutzung; § 9 BauGB und BauNVO**
 - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
 - SO Sonstige Sondergebiete § 11 (2) BauNVO (Zweckbestimmung: Fremdenverkehr)
 - A2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 (2) und §§ 161ff. BauNVO**
 - Höhenlage der Gebäude
 - Für das Gebiet A: Die Bezugshöhe für die max. Höhenlage der Traufe und des Firstes ist das natürliche Gelände. Für das Gebiet B (siehe Systemskizze): Die Bezugshöhe für die max. Höhenlage der Traufe und des Firstes ist die OK fertige Straßenhöhe über NN1 der Landstraße L 230.
 - Für das Gebiet C (siehe Systemskizze): Die Bezugshöhe für die max. Höhenlage der bergseitigen Traufe und des Firstes ist die OK fertige Straßenhöhe über NN2 der Landstraße L 230.
 - Die Bezugshöhe für die max. Höhenlage der talseitigen Traufe ist das natürliche Gelände.
 - Für das Gebiet D: Die Bezugshöhe für die max. Höhenlage der Traufe und des Firstes ist die OK fertige Straßenhöhe über NN3 der L 108.
 - A3 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinien.
 - A4 Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB**
 - Die schraffiert dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (Haupt-, und Nebengebäude sowie Nebenanlagen)
 - A5 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1. Private Grünflächen (Parkanlagen) § 9 (15) und 9 (1) 25 BauGB**
 - Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten. Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten und kann ggf. durch standortgerechte Gehölze (Pappeln u.ä. ausgeschlossen) bepflanzt werden.
 - 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
 - Ersatzflächen (Bestandteil der Planausfertigung i.V. 1:5000): Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Als geeignete Fläche wird das Grundstück, Gemarkung Winterbach, Gewanne "Wolfsheck", Flur 1, Nr. 23, mit einer Fläche von 4998 m² zur Verfügung gestellt, die als Streuobstwiese mit einer Gehölzgruppe entlang der südwestlichen Grenze umgestaltet wird. Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen. Die Gehölze sind gegen Winderbiß und Fegen zu schützen, langfristig zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Die im landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebene Ersatzmaßnahme ist bindend und ist Bestandteil der Textfestsetzungen).
 - 3. Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
 - Unbebaute Flächen der privaten Grundstücke
 - Als Eingrünung zur offenen Landschaft sind die gekennzeichneten Flächen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die verwendeten Gehölze müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
 - Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm (Das im landespflegerischen Planungsbeitrag enthaltene Pflanzschema und die Gehölzliste ist bindend und ist Bestandteil der Textfestsetzungen).
 - 4. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BauGB**
 - Der Bewuchs der gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. (Das im landespflegerischen Planungsbeitrag enthaltene Pflanzschema und die Gehölzliste ist bindend und ist Bestandteil der Textfestsetzungen).

----- Rechtsgrundlagen -----

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 1991 und die DIN 18003
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert am 08.04.1991 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 02.06.1992 (GVBl. S. 143)
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. S. 721), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.1988 (BGBl. S. 1059)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 07.02.1983 (GVBl. S. 171)



VERFAHRENSVERMERKE

- Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde am 28.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
- Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.01.1994.
- Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung am 13.12.1993 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde am 09.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

- Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf, die Textfestsetzungen und die Begründung in der Zeit vom 10.01.1994 bis einschließlich 10.02.1994 öffentlich ausliegen. Der Auslegungszeitraum wurde am 30.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hat der Bebauungsplanentwurf, die Textfestsetzungen und die Begründung in der Zeit vom 25.04.1994 bis einschl. 25.05.1994 öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung wurde am 14.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeinde diesen Bebauungsplan einschl. den Textfestsetzungen und der Begründung am 13. September 1994 als Satzung beschlossen.

7. Anzeigevermerk gemäß § 11 BauGB:
(Genehmigungstempel der Kreisverwaltung)

Gehört zum Bescheid vom 12.08.95.
Az: 449/49/13/1118/95
werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i.V.
Geo. Keiborg
Meiborg
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Änderungsvermerke:
geÄ. 05.10.1992;
geÄ. 16.11.1992;
geÄ. 22.12.1992;
geÄ. 26.06.1993;
geÄ. 27.10.1993;
geÄ. 16.11.1993;
geÄ. 14.12.1993;
geÄ. 24.02.1994;
geÄ. 05.03.1994;
geÄ. 03.06.1994;
geÄ. 27.07.1994;
geÄ. 24.10.1994.

Aufgestellt: R.-J. Willms
Bau.Ing., Alemannenstr. 3
55593 Rüdesheim
+Hochbau-/Bauleitplanung
Im September 1992
Im Auftrag der Ortsverwaltung
Winterbach

Ausgefertigt:
Winterbach, den 27.07.1995.....
(Ortsbürgermeister)

Das Anzeigeverfahren zum Bpl. "Kreershäuschen-Bollmannswiesen" 1. Änderung, die Begründung wurde gem. § 12 BauGB am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim öffentlich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (5), 215 BauGB und § 24 (6) GemO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim bereit gehalten.

Winterbach, den 09.09.1995.....
(Ortsbürgermeister)