

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WINTERBURG FÜR DAS TEILGEBIET „AM GEBROTHER WEG“ FLUR 1

M. 1:500



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
  - 0,5 Geschossflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - 0 Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
  - Private Grünfläche, Gartenland
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Nähere Bestimmung der o.g. Maßnahmen in den Textfestsetzungen
  - Erhalten von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25b) BauGB
  - Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25a) BauGB
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Wirtschaftsweg (i.S.d. § 2 (5) LStro)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)
  - SD Hauptdachform: Satteldach
  - 30°-45° Hauptdachneigung: 30° - 45°
- Sonstige Darstellungen
  - Bemäßung in Metern
  - Geplante Grundstücksgrenzen
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB
  - 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen

## RECHTSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

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 Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl.-I, Jahr. 1991, Teil I S. 58).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO), GemB § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) 3 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**  
Es gelten die Vorschriften der §§ 16-21a BauNVO. Es ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachraumes, mit einem Kniestock von maximal 0,50 m (gemessen von Oberkante Fertigdecke bis Unterkante Fußplatte), zulässig. Grundflächenzahl = 0,4; Geschossflächenzahl = 0,5.

**3. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zulässig:  
a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen;  
b) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 12, BauNVO)**  
Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

**5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschossfußboden- wird mit maximal 0,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der borgeseitigen Gebäude- linie, bezogen auf das natürliche Gelände, zu ermitteln.

**6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- ① = Sukzessionsüberlassung des Trockenhangs
- ② = Anlegung einer 6-reihigen Landschaftsgehölz- pflanzung mit Bäumen (2 St. Hochstamm) und Sträuchern (1 St./qm) aus Artenliste 2.
- ③ = Anlegung einer 4-reihigen Landschaftsgehölz- pflanzung mit Sträuchern (1 St./qm) aus Arten- liste 2.
- ④ = Erhaltung der Wiesenflächen sowie des Ufer- saumes des Gebrother Baches.
- ⑤ = Ergänzung der Baumreihe entlang der Erschließungs- straße mit Bäumen aus Artenliste 1; Pflanzabstand ca. 10 m.

⑥ = Erhaltung der Gebüsche im unteren Teil des Trockenhangs auf den Baugrundstücken, insbesondere entlang der rückwärtigen Grund- stücksgrenzen.

### Gehölz-Artenlisten

<b>Artenliste 1:</b>	<b>Artenliste 2:</b>
Acer campestre	Acer castaneum
Acer platanoides	Acer pseudoplatanus
Betula pendula	Betula pendula
Fraxinus excelsior	Corylus avellana
Prunus avium	Corylus avellana
Quercus petraea	Ligustrum vulgare
Quercus robur	Prunus spinosa
Sorbus aucuparia	Quercus robur
Vitis cordata	Rosa canina
Vitis rotundifolia	Rosa rugosa
Ulmus campestris	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Sorbus aucuparia
	Vitis cordata
	Vitis rotundifolia
	Viburnum opulus
	Feldahorn
	Spitzahorn
	Bergahorn
	Birke
	Hainbuche
	Hainleite
	Hassel
	Liguster
	Vogelkirsche
	Schlehe
	Liche
	Wildrose
	Urnrose
	Schleide
	Holunder
	Vogelbeere
	Winterlinde
	Sommerlinde
	Feldhrose
	Corneliser
	Schneeball

**7. Hinweis zur Denkmalfpflege (§ 9 (6) BauGB)**  
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfG).

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 1 LBauO)**  
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sollen Fassadenverkleidungen mit Kunststoff- und Asbestzement- materialien sowie mit Fliesen vermieden werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten. Als Dacheindeckung sind Weisplatten unzulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist in Rot- bis Brauntönen zu halten. Dachaufbauten sind nur in Form von Sattel- gäuben, Dreiecksgäuben oder eines Zwerchhauses zu- lässig.

**2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Aus- nahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zu- gänge als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzu- legen und zu unterhalten.

**3. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)**  
Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrs- fläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzläune und winterharte Hecken verwandt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat vom 03.08.1990 nach § 2 (1) BauGB.

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 20.11.1990, in der Zeit vom 23.11.1992, bis einschließ- lich 23.12.1992, nach § 3 BauGB liegen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 10.02.1993 vom Ortsgemeinderat mit der Satzung beschlossen.

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans wird unverzüglich durchgeführt.

Rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 22.07.1993 im Amtsblatt 29.

Bestätigung nach § 17a Landespflegegesetz:  
Der landespflegerische Planungsbeitrag nach § 17 LPPfG (Landschaftplanung in der Bauleitplanung) wurde von der Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewer- tung mbH (L.A.U.B.), 6750 Kaiserslautern erarbeitet.

## ÜBERSICHT M. 1: 5 000



## ORTSGEMEINDE WINTERBURG

## BP. „AM GEBROTHER WEG“

M. 1:500  
0 10 25 50m

## VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-