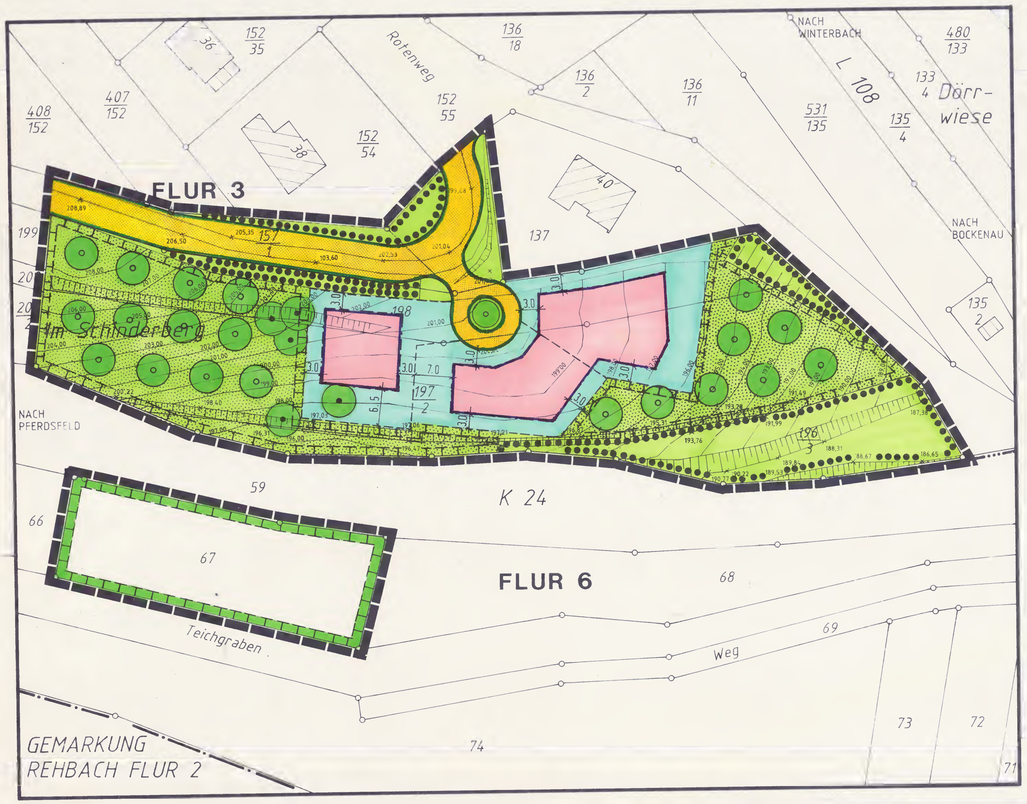
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WINTERBURG FÜR DAS TEILGEBIET "AM ROTENWEG" FLUR 3 und 6

1. Änderung

nur Ziffer 1.2 der Textfestsetzungen

M. 1:500



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 und § 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)	(0.5)	Geschoßflächenzahl
	0.3	Grundflächenzahl
	I	Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	o	Offene Bauweise
		Baugrenze
		Überbaubare Grundstücksfläche
		Nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB		Öffentliche Verkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 6 BauGB)		Öffentliche Grünfläche
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)		Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u.für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
		Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) 20 BauGB)
		Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 20 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO	S D	Hauptdachform: Satteldach
	20° - 35°	Hauptdachneigung 20° - 35°
9. Sonstige Darstellungen	6.5 / 201.00	Bemaßung in Metern
		Höhe über NN (Normal Null)
		Darstellung vorhand. Böschungen

TEXTFESTSETZUNGEN

1. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß §9 BAUGB UND BAUNVO**

1.1 **Art der baulichen Nutzung gemäß** §9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§1 und 4 BauNVO
Aufgrund §1 Abs 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) die gemäß §4 Abs 2 Nrn 2 und 3 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung gemäß** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Für das Baugebiet wird folgendes festgesetzt

Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,3
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	0,5
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	I
max. Traufhöhe	5,00 m

(gemessen über natürlichem Geländeverlauf)
Ausnahmen: Bedingt durch den Untergrund (Fels) sind Ausnahmen bis zu 6,00 m, gemessen über dem natürlichen Geländeverlauf, möglich.
Gemäß §19 Abs 4 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der in §19 Abs 4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 10 vom Hundert beschränkt

1.3 **Bauweise gemäß** §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO
Im gesamten Baugebiet wird gemäß § 22 Abs 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt In Verbindung mit §22 Abs 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß** §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflachen sind durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt

1.5 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß** §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und **14 BauNVO i.V.m. § 45 Abs.1, 3 und 8 LBauO**
Nebenanlagen, überdachte Stellplatze und Garagen im Sinne §12 und §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstucksfläche zulässig Stellflachen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstucken herzustellen (notwendige Stellplatze) Vor den Garagen oder "Carports" sind Stellplatze anzuordnen Sie sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden

1.6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß** §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

1.7 **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflachen festgesetzt

1.8 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß** §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Aus den Festsetzungen des Landspflegerischen Planungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen

Zulässigkeit von Reliefmodelierungen
Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stutzmauern außerhalb der Gebaudeflächen sind nicht zulässig. Terrassierungen außerhalb der Gebäudeflache sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 cm zulässig

Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Die durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden Hierzu bieten sich die privaten Grunflachen an Über schüssiges Bodenmaterial muß fachgerecht entfernt und in gleicher Weise, bspw. auf öffentlichen Grünflächen im Dorfgebiet, eingesetzt werden Es darf nicht innerhalb des Plangebietes abgelagert werden

Verwendung von Abstandspflaster oder Rasengittersteinen
Bei Zufahrten, Einfahrten, Stell- und Parkplätzen sind Abstandspflaster oder Rasengittersteine zur Verminderung der Versiegelung zu verwenden

Getrennte Erfassung von Schmutz- und Oberflächenwasser
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachwasser) ist getrennt vom Schmutzwasser abzufangen (Trennkanalisation)

Entwicklung einer Obstwiese
Zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum soll im Suden, Osten und Westen ein breiter Gürtel aus Obstgehölzen angelegt, gepflegt, gesichert und dauerhaft erhalten werden Bei der Auswahl der Bäume ist auf die Verwendung von einheimischen traditionellen Sorten zu achten

Entwicklung einer Feucht-/Frischwiese im Uferbereich des Teichgrabens
Auf der Parzellen-Nr. 67 der Flur 6 ist eine standortgerechte typische Kohldistelwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen (Juni und Herbst) Das Mahdgut ist abzuführen.

Schließen von eventuell vorhandenen Dränagen im Bereich der zu entwickelnden Wiese
Im Bereich der zu entwickelnden Feucht-/Frischwiese sind eventuell vorhandene Dranagen zu schließen

1.9 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß** §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes innerhalb der Straßenverkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Gestaltung der privaten Grundstückflächen
25 % der privaten Grundstücksflächen sind landespflegersch zu gestalten Das bedeutet, daß diese Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind

Vorgärten sind zu begrunen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grunanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu mindestens 25% heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" zu verwenden (siehe Vorschlagsliste) Jedes Hausgrundstuck soll mit mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum oder 1 großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrunen Die Begrunungspflicht gilt ebenso für Anbauten wie z.B Garagen Fur die Begrunung sind Kletterpflanzen zu verwenden

Einfahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, beispielsweise mit Abstandspflaster, wassergebundener Decke oder Feinschotter Dauerhaft genutzte Stellflächen sollten mit Abstandspflaster gestaltet werden Je Baugrundstück ist eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 2 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll

1.10 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß** §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Schutz und Erhalt der Einzelbäume sowie der an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölze
Eine Beeinträchtigung der nach §9 Abs 1 Nr.25 b BauGB gekennzeichneten Gehölze, muß während der Bauarbeiten durch eine Umzäunung ausgeschlossen werden. Hier sollen die Ausführungen der DIN 18920 bei Landschaftsbauarbeiten Verwendung finden

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Ortsgemeinderat vom 18.08.1993 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 25.09.1995 in der Zeit vom 12.10.1995 bis einschließlich 13.11.1995 nach § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Gemeinde Winterburg Verbandsgemeinde Sobernheim

Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 23.01.1996 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 12.06.1996, Az.: 610-610-13/1215 Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

I.V. Meiborg
Meiborg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Ausfertigungsvermerk

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Winterburg, den 01.08.1996

Ortsbürgermeister

08.08.1996 in Kraft getreten
aufgrund der Bekanntmachung vom 01.08.1996
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 32 vom 08.08.1996

Verfahrensvermerke
1. vereinfachte Änderung

Die Bebauungsplanänderung wurde nach § 10 Baugesetzbuch am 06.04.1998 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Trapp, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 17.04.1998

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Baugesetzbuch wird unverzüglich durchgeführt.

Winterburg, 30.04.1998

Trapp, Ortsbürgermeister

OR WI

BP.:

M. 1:500

5 10 25 50 m NORD

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-

BEARB.: BUCH	GEZ.: BUCH	4/1995

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

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

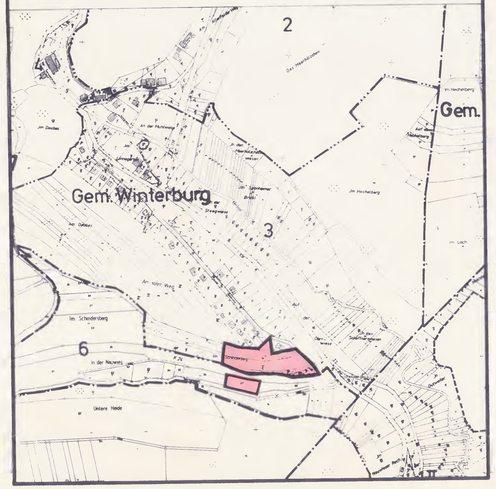
§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S.1458)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

§ 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. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

ÜBERSICHT M. 1:5000



TEXTFESTSETZUNGEN

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS.4 BAUGB i.V.m. §§ 84 und 86 ABS.1 UND 5 LBAUO**

2.1 **Gebäudebreiten**
Die Gebäudebreite der Hauptgebäude darf 12,0 m Außenkante nicht überschreiten

2.2 **Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind nur schwarze Materialien zulässig

2.3 **Dachneigung**
Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Der Drempel darf eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten.

2.4 **Dachform, Dachaufbauten**
Auf den Hauptgebäuden sollen als ortstypische Dachformen lediglich Sattel- und Walmdächer zugelassen werden. Auf Nebengebäuden und Garagen sind Pult- Walm- und Satteldächer zulässig, was ebenfalls den ortstypischen Gegebenheiten entspricht. Zulässig sind Giebelgauben, Dacherker sowie Spitzgauben und Walmgauben mit First. Die Gesamtbreite aller Gauben bzw. Dacherker auf einer Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Dies entspricht den ortstypischen Gegebenheiten

2.5 **Einfriedungen**
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzzaune mit maximal 1,20 cm Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig. Maschendraht ist nur bis maximal 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstucksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.6 **Freiflächen**
Freiflachen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freisitz genutzt werden sind gartnerisch anzulegen. Es sind überwiegend Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden Die Befestigung der unbebauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gitterstene, Schotter, Naturstene, Rasenpflaster o.ä.) Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig

2.7 Hinweis zur Denkmalpflege (§9 (6) BauGB)
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG)