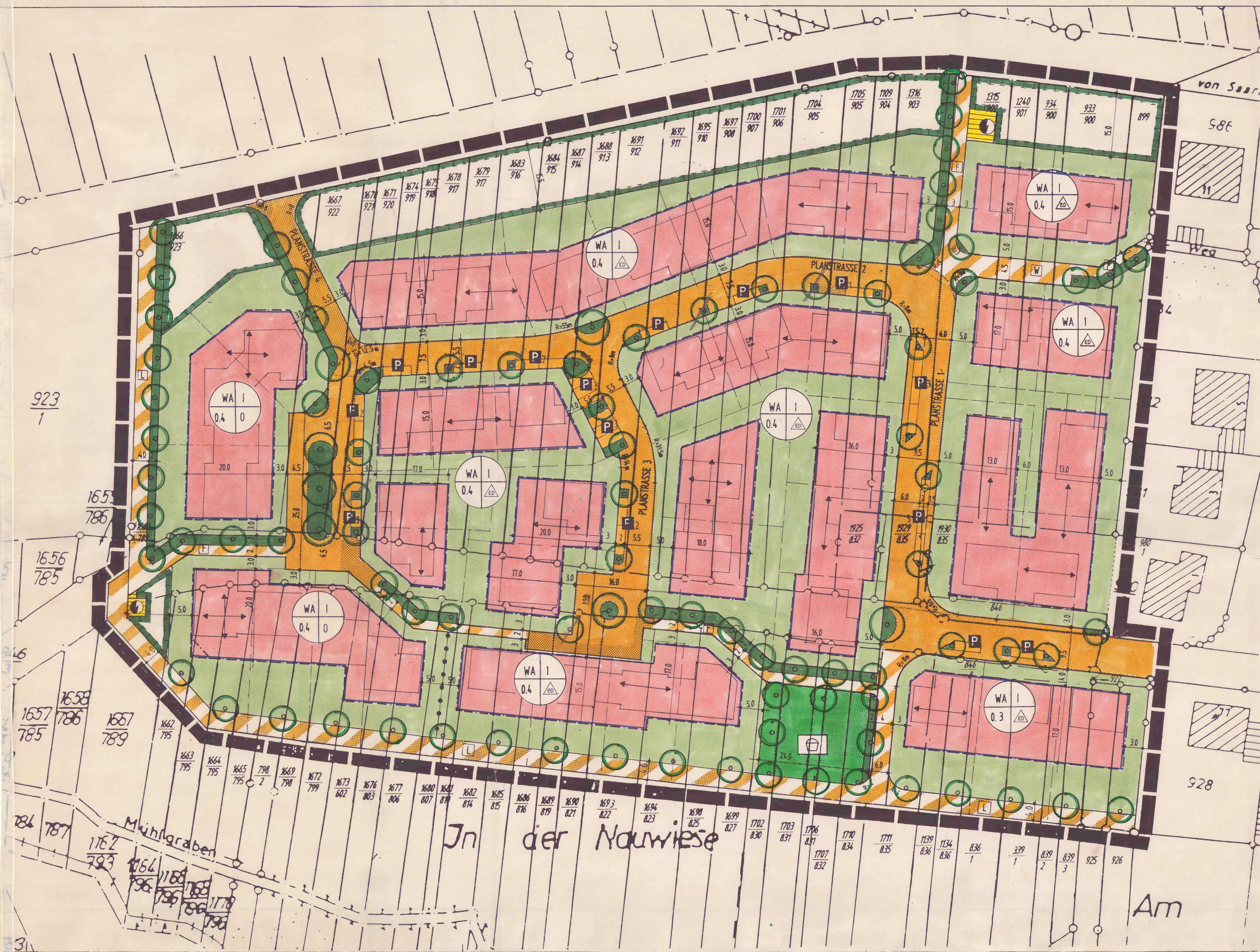


GEMEINDE RÜDESHEIM

"IN DEN KAPPESECKERN"

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDESPFLEGERISCHEM BEITRAG

ENTWURF



BEBAUUNGSPLAN MIT LANDESPFLEGERISCHEM BEITRAG "IN DEN KAPPESECKERN", GEMEINDE RÜDESHEIM/NAHE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1960 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 der Änderung des Bundeskleingarten G v. 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) BGBl. III 213-1

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 893) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)

Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (LBAu) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), berichtigt 1987 (GVBl. S. 46), geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 1986 (GVBl. S. 291)

Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 38) BGBl. III 213-1

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1-2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- WA 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- 0,4 GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZAHLEN § 19 (1) BauNVO
- 1 ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE § 18 BauNVO

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB

- 0 OFFENE BAUWEISE § 22 (2) BauNVO
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG § 22 (2) BauNVO
- BAUGRENZE § 23 BauNVO
- HAUPTFÜRSTRICHUNG

VERKEHRSLINIEN § 9 (1) 11 BauGB

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSLINIE
- VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- WOHNWEG
- FUSSWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE UND ANZAHL

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12 BauGB

- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- STRASSENBEGLEITGRÜN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 UND 25 BauGB

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 (1) 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- VORGESCHLAGENE PARZELLEGRENZEN
- VERMASSUNG
- BESTEHENDE PARZELLEGRENZE
- BESTEHENDE PARZELLENUMMER
- NUTZUNGSSCHABLONE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHENZAHLEN
- BAUWEISE
- VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT LANDESPFLEGERISCHEM BEITRAG "IN DEN KAPPESECKERN", GEMEINDE RÜDESHEIM

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB § 9

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 ff BauNVO
 - 2.1 Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet bestimmt durch:

- die Sockelhöhe
- gemessen vom natürlichen Gelände bis oberste Kante der Gebäudedachfläche, darf am höchsten Geländeanstiegspunkt am Gebäude max. 1,00 m betragen. Ist die Geländeoberfläche tiefer gelegen als die Sockelhöhe, so ist die Höhe auf die Mittelachse der OK fertige Straße bezogen.
- die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk an der Außenseite und UK Dachsparren)

gemessen am natürlichen Gelände, darf am höchsten Geländeanstiegspunkt am Gebäude max. 4,50 m betragen. Ist die Geländeoberfläche tiefer gelegen als die Sockelhöhe, so ist die Höhe auf die Mittelachse der OK fertige Straße bezogen.

- die Firsthöhe
- gemessen am natürlichen Gelände, darf am höchsten Geländeanstiegspunkt am Gebäude max. 11,0 m betragen. Ist die Geländeoberfläche tiefer gelegen als die Sockelhöhe, so ist die Höhe auf die Mittelachse der OK fertige Straße bezogen.

- die Grundflächenzahl
- 0,4 GRZ als Höchstmaß

- die Geschosse
- 1 - Vollgeschos

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die zeichnerisch festgesetzte Hauptfahrsrichtung bestimmt. Die Fahrsrichtung von untergeordneten Gebäudeteilen kann von der Festsetzung abweichen.

4. FLÄCHE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3 BauGB

Im Baugebiet darf die Grundstücksfläche die Fläche von 350 qm pro Baugrundstück nicht unterschreiten.

5. STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 Stellplätze können in den straßenseitigen oder den seitlichen Abstandsflächen sowie in den überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht mehr als 4 Stellplätze nebeneinander.

- 5.2 Garagen und Nebenanlagen können in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch mit mind. 5,00 m Abstand von der Straße.

- 5.3 In Einvernehmen mit der Gemeinde kann bei der Errichtung von offenen Garagen (nur Carports) als Ausnahme von Satz 5.2 ein geringerer Straßenabstand, jedoch mind. 0,50 m zugelassen werden.

- 5.4 Im Baugebiet müssen je Wohninheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNBAUWERK GEM. § 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Je Wohnbaude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

- 7.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind als Feldgehölz aufzubauen und stellen den Anteil an Ausgleichs- und Ersatzflächen laut § 17 LPfG für den Geltungsbereich dar.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 a BauGB

8.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (WA)

Mindestens 60 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen der Pflanzenliste zu diesem Bebauungsplan entsprechen.

Die Bepflanzung ist zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Jede Grundstücksfläche ist mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Mindestgröße/Qualität der zu pflanzenden Einzelbäume beträgt 14/16 cm STU.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Obstbäume als Hochstämme in ortstypischen, regionalen Sorten (Krankheitsresistent) zu pflanzen. Die Mindestgröße beträgt 12/14 cm STU. Die Obstbäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

8.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

8.2.1 KINDERSPIELPLATZ

Laut zeichnerischer Darstellung sind auf dem Kinderspielplatz regionaltypische, krankheitsresistente Bäume zu pflanzen. Die Mindestgröße beträgt 12/14 cm STU. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Alle anzupflanzenden Sträucher müssen der Pflanzenliste zu diesem Bebauungsplan entsprechen.

8.2.2 STRASSENBEGLEITGRÜN

Entlang der Planstraße 1, 2, und 3, der Plätze und der Fußwege ist laut zeichnerischer Darstellung die Baumart zu pflanzen, welche durch Gemeinderatsbeschluss als Leitbaum bestimmt wird.

Die Mindestgröße/Qualität für mittelgroße Bäume beträgt 16/18 cm STU, die für großkronige Bäume beträgt 18/20 cm STU.

Zusätzlich zur Pflanzenliste ist das Anpflanzen nachstehender Arten möglich:

- Corylus colurna - Baumhasel
- Crataegus "Carrierei" - Apfelfeldorn
- Crataegus crus - galli - Hahnenorn
- Fraxinus excelsior - Straßeneiche
- "Westhof's Glorie" - Lederhulsenbaum
- Gleditsia triacanthos - "Skylite"
- Robinia pseudoacacia - Straßenaakazie
- "Monophylla"

Für jeden Straßenzug sind Leitbäume der gleichen Art zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Pflanzbeete und Bäumeisen entlang der Planstraßen, Plätze und Fußwege sind mit Sträuchern in der Mindestpflanzgröße von 1,5 Gehölzen je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

Die maximale Wuchshöhe der Sträucher beträgt 1,20 m. Die Pflanzflächen sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

8.3 PFLANZENLISTE

Bestandteil der Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen gem. § 86 (1) 3 LBAu sowie der Festsetzung nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB.

Nr.	Gattung	Art	Deutscher Name	Baum	Strauch
1	Acer	campestre	Feldahorn	x	
2	Acer	platanoides	Spitzahorn	x	
3	Acer	pseudoplatanus	Bergahorn	x	
4	Berberis	vulgaris	Berberitze		x
5	Betula	pendula	Weißbirke	x	x
6	Carpinus	betulus	Hainbuche	x	
7	Castanea	sativa	Delkastanie		x
8	Cornus	mas	Kornelkirsche		x
9	Cornus	sanguinea	Hartriegele	x	
10	Corylus	avellana	Hasel	x	x
11	Crataegus	monogyna	Weißdorn	x	
12	Hippophae	rhamnoides	Sanddorn	x	
13	Juglans	regia	Walnuß	x	x
14	Ligustrum	vulgare	Liguster		x
15	Lonicera	xylosteum	Heckenkirsche		x
16	Pirus	communis	Holzbirne	x	
17	Prunus	avium	Vogelkirsche	x	
18	Prunus	spinosa	Schwarzdorn	x	x
19	Quercus	petraea	Traubeneiche	x	
20	Quercus	robur	Stieleiche	x	
21	Rhamnus	frangula	Faulbaum		x
22	Ribes	nigrum	Schwarze Johannisbeere	x	
23	Rosa	canina	Hundsrose	x	
24	Rosa	pinifolia	Bibernellrose	x	
25	Rosa	rugosa	Strauchrose	x	
26	Rubus	caesius	Kratzbeere	x	
27	Rubus	fruticosus	Brombeere	x	
28	Rubus	ideaus	Himbeere	x	
29	Salix	caprea	Salweide	x	
30	Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder	x	
31	Sambucus	racemosa	Traubenholunder	x	x
32	Sorbus	aria + intermedia	Mehlbeere	x	
33	Sorbus	aucuparia	Eberesche	x	
34	Tilia	cordata	Winterlinde	x	
35	Tilia	platyphyllos	Sommerlinde	x	
36	Ulmus	carpinifolia	Feldulme	x	
37	Viburnum	lantana	Wolliger Schneeball		x
38			Obstbäume als Hochstämme		

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN AUFGRUND DER LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ, § 86 LBAu IN VERBINDUNG MIT DEM § 9 (4) BauGB

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE DACHGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 1.1 Im Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf mind. 28° bis 40° festgesetzt.

Dächer auf Garagen und Nebenanlagen müssen wie das Hauptdach gemäß 1.1 oder als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

- 1.2 Untergeordnete Dachteile sind abweichend von der Gebäude- bzw. Traufhöhe zulässig, wenn ihr First mind. 50 cm tiefer als der First des Hauptdaches angelegt ist.

1.3 Für alle geeigneten Dachflächen sind - für jedes Gebäude einheitlich - kleinteilige Dachdeckungsmaterialien in roten oder rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben.

- 1.4 Die Dächer von Neubauten an bestehende Gebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das vorhandene Dach ausgeführt werden.

- 1.5 Dachüberstände dürfen max. 70 cm betragen.

- 1.6 Vordächer sind entweder mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie die Hauptdächer oder mit Glas zu decken.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE FASSADENGESTALTUNG

- 2.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleinern. Es ist zulässig Giebel, Erker, Vorbauten und Brustungselemente mit Holz- oder Schiefermaterialien zu verkleiden.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, EINFRIEDUNG, VORGARTEN NACH § 86 (1) UND 6 LBAu

3.1 GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

- 3.1.1 Der Anteil der Freiflächen für befestigte Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und dergleichen darf einen Flächenanteil von 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

- 3.1.2 Mülltonnenplätze sind einzugraben.

- 3.1.3 Der Vorgartenbereich ist mindestens zu 50 % als Grünfläche zu gestalten.

- 3.1.4 Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Arbeitsfläche benutzt werden.

- 3.1.4 Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens zu 20 % zu bepflanzen. Auf diesen Flächen sind Strauchpflanzungen vorzunehmen.

- 3.1.5 Die Stellplätze sind als wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster oder breitraufiges Pflaster auszubilden.

3.2 VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HOHE VON EINFRIEDUNGEN

- 3.2.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m, hiervon max. 0,30 m als massiver Sockel zulässig.

- 3.2.2 Einfriedungen auf den Parzellengrenzen sind im Rahmen folgender Maßnahmen zulässig:

- max 0,90 m, als Metall- oder Holzzaun.

- 3.2.3 Die Einfriedungen zu privaten Grundstücksflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einer Höchstbreite von 5 m zulässig.

C. HINWEISE

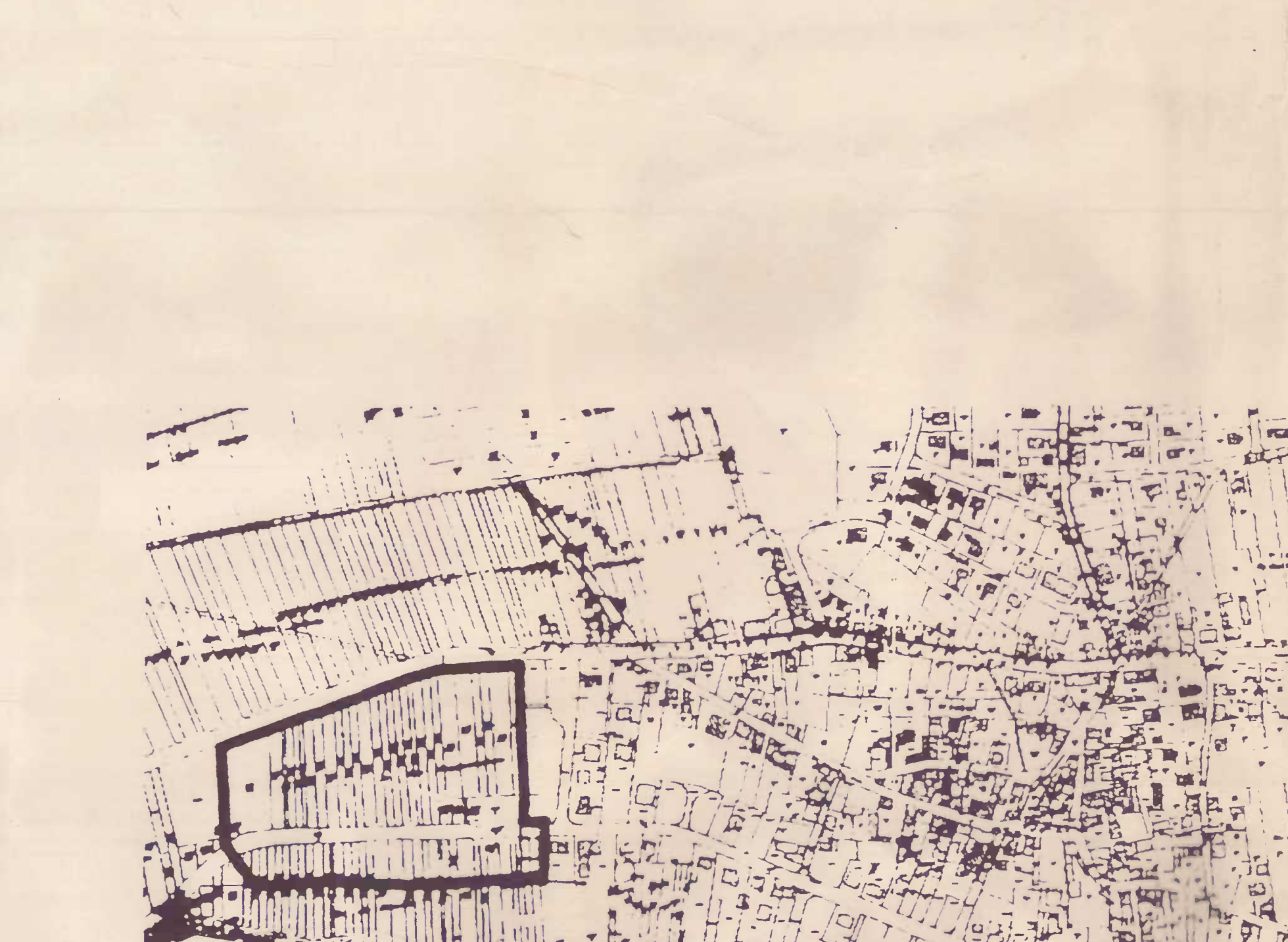
- 1. Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen.

Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

- 2. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

- 3. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz § 42 für Einfriedungen in Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sowie Grenzabstände für Pflanzungen gem. § 46 sind im Interesse der Landwirtschaft einzuhalten.

- 4. Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser kann ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis unter Bewilligung (§ 2, Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 3, Abs. 1, Satz 5 WHG) in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.



BEBAUUNGSPLAN MIT LANDESPFLEGERISCHEM BEITRAG "IN DEN KAPPESECKERN" GEMEINDE RÜDESHEIM/NAHE

ENTWURF

23.09.95

M. 1:500

Beauftragter: Herrmann, Dipl.-Ing. (Landespflege/Landschaftsplanung)

Verfasser: Herrmann, Dipl.-Ing. (Landespflege/Landschaftsplanung)

Verfasser: Herrmann, Dipl.-Ing. (Landespflege/Landschaftsplanung)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 14.05.1992

DER ORTSBÜRGERMEISTER

H. Schün

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

BESCHLUSS DER DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG

DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB

DER ORTSBÜRGERMEISTER

H. Schün

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ

VERBANDSGEMEINSCHAFT RHEINLAND-PFALZ