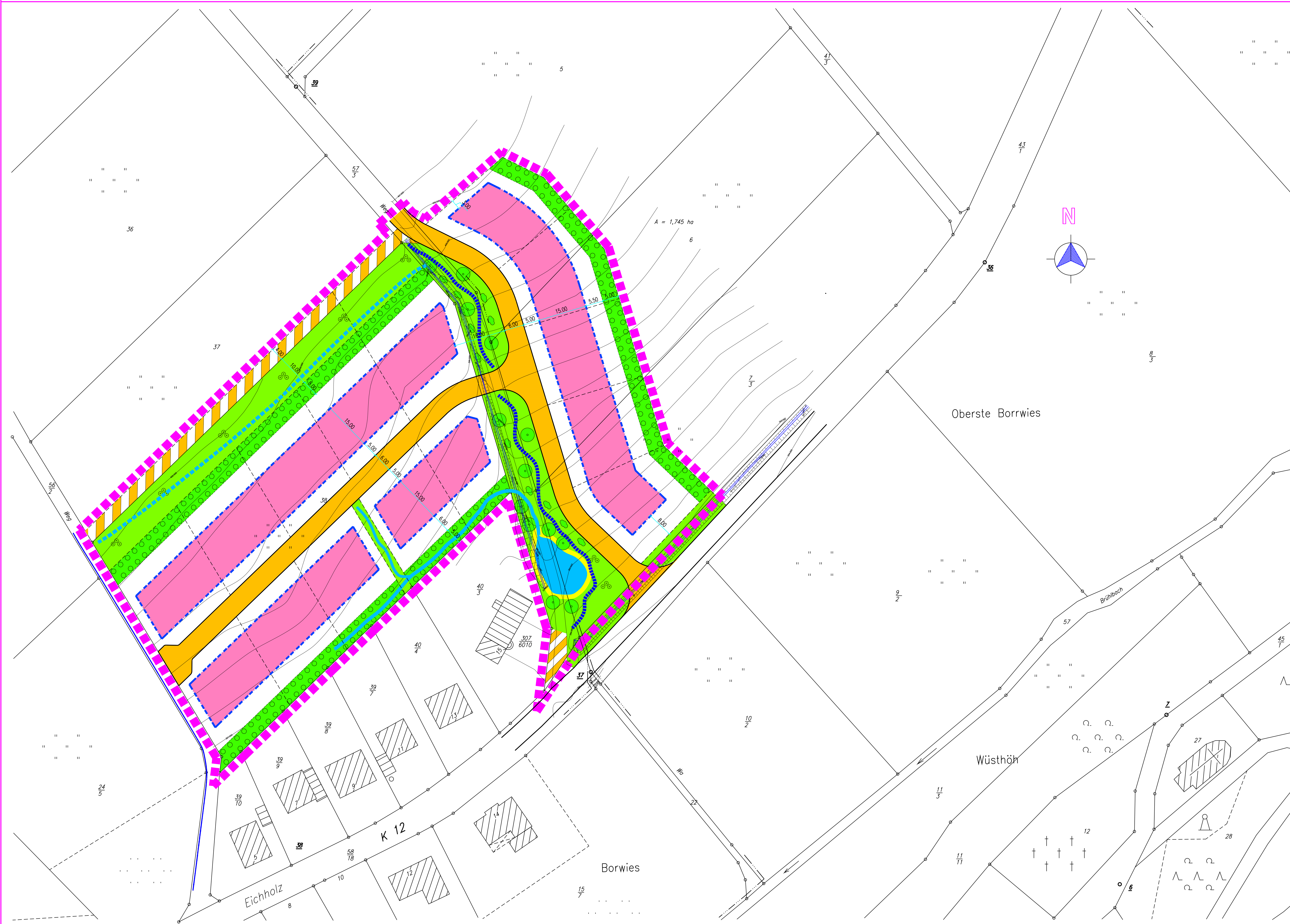


# BEBAUUNGSPLAN "AM FELDRAIN" ORTSGEMEINDE TODENROTH



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990

- WA = ALLEGEMEINES WOHNBEZIEH (§ 9 (1) Ziff. 1 BauZB)
- 0,6 Geschosflächenzahl GFZ
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0 offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- öffentliche, private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen. Flächen dienen auch zur Anlage von Muldenrinnen zum schadlosen Abfluß der überschüssigen Niederschlagswässer
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauZB)

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldenrinnen gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauZB
- Außengebietsentwässerungsmulde (neu)
- Außengebietsentwässerungsmulde (Auslauf aus dem höherliegenden Drainagesystem)
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß
- SD Satteldach
- WD Walmdach

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Todenroth hat am 29.09.2000 gemäß § 2 (1) BauZB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauZB am 20.10.2001 bekannt gemacht.
- 2. VERFAHREN**  
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauZB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 28.09.2001 bis einschließlich 29.10.2001. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.09.2001. Mit Schreiben vom 13.09.2001 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauZB mit einer Fristsetzung bis zum 29.10.2001 durchgeführt.
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauZB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.03.2003 bis einschließlich 20.04.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.03.2003 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsbürgermeister hat am 20.04.2004 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauZB als Satzung beschlossen.
- 5. AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planzeichnungserfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- 6. BEKANNTMACHUNG**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 20.04.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauZB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verwaltungseinrichtung Kirchberg (Kommunikal. Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20.04.2004 in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauZB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baueckpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV und die DIN 18003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).
6. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
7. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 gefassten Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 36).
8. Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.12.1990 (OVB. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003 (OVB. S. 309).
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
10. Landesdenkmalgesetz (LDenMG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - USchPfG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVB. S. 451).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauZB**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
1. "ALLEGEME. WOHNBEZIEH" nach § 4 BauNVO  
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauZB)**  
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (DKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (DKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandhöhe, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.  
**BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauZB)**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Nebenwänden und Doppelhäuser mit max. 4 Nebenwänden (§ 9 (1) Ziff. 5 BauZB).  
**NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauZB)**  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
**STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauZB)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBOu.  
Stellplätze und Einbauten sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).  
**FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauZB)**  
Für das Plangebiet werden Flächen zur Abklärung des nicht auf dem Baugrundstück versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsordnung der abwasserbehafteten Körperschaft.  
**HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauZB)**  
a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (DKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Gebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urdünne herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber-liegenden) Punkt der Straßenoberkante.  
b) Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (DKFFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urdünne liegen.  
c) Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Straße maßgeblich.

## TEXTFESTSETZUNGEN

**Systemskizze / Schnitt A - A**

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 10 (3) BauZB**  
Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauZB allen baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

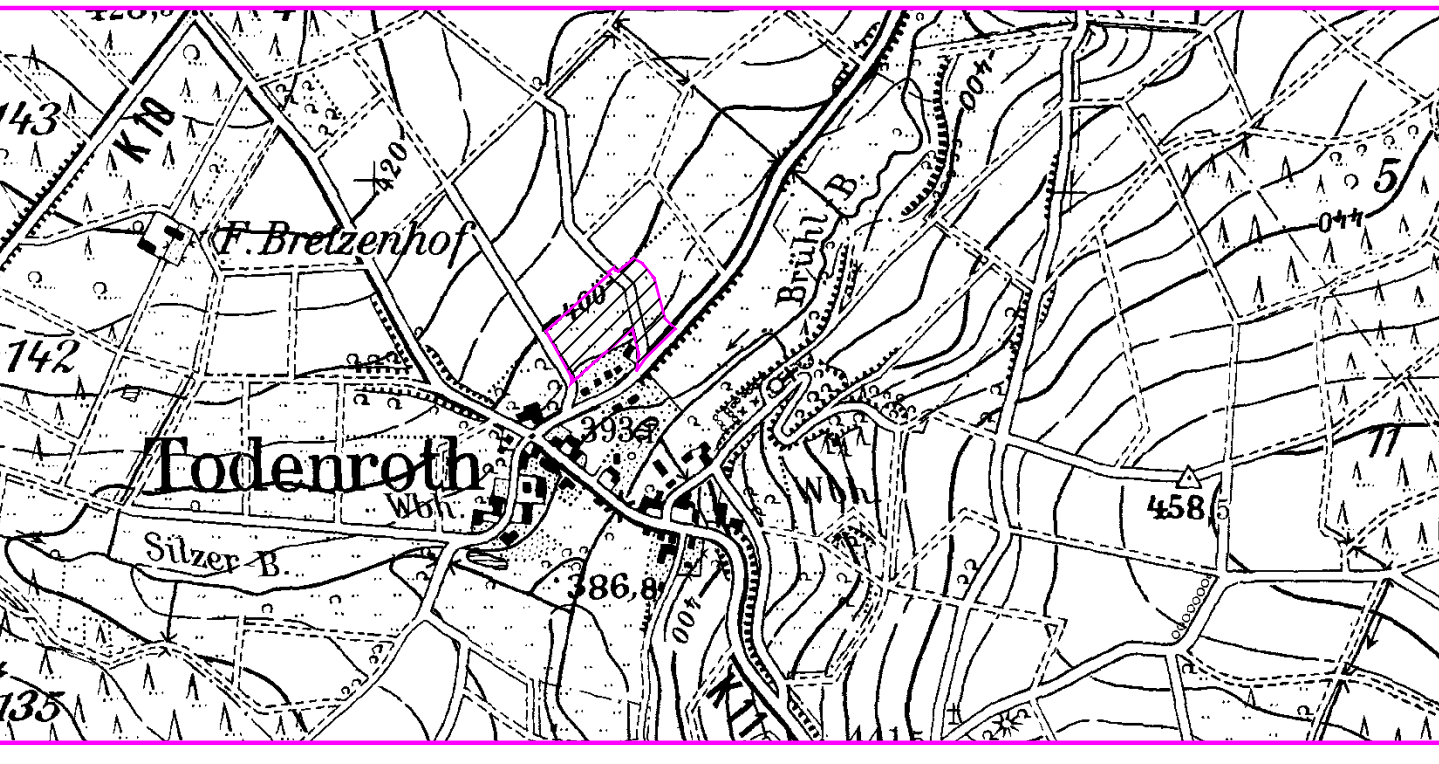
**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**AUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 9° reduziert werden.  
Ein Kniestock bis max. 1,25 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.  
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudebreite der jeweiligen Traufseite zulässig.  
Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:  
Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zellgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Bismutgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Ahrzitrgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Opalgrau), 7026 (Granitgrau)  
Braune Farbtöne: RAL 8011 (Nussbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Erdraun), 8022 (Schwarzbraun).  
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachabdeckung der Wintergärten.  
Gedächliche Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckungen von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

**ANZAHL DER STELLPLÄTZE**  
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBOu I; v. m. § 9 (4) BauZB).

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landschaftspflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:  
**Öffentliche Grünflächen:**  
1. Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Für die vorgesehenen Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich sind heimische Laubbäume, Hochstämme, 2 x v. m. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden.  
2. Beplantung der Muldenrinnen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldenrinnen entsprechende Beplantungen durchzuführen.  
3. Anlage von Krautstreifen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Anlage von Krautstreifen entlang der öffentlichen Muldenrinnen und im Bereich der Retention. Es kann die HESE-Flur Wildblumenweise M450 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräutern- u. Wildblumenarten verwendet werden. Die Aussaatmenge darf 15 mg/qm nicht überschreiten.  
**Private Grünflächen:**  
1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Inwobey für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Beplantungen nach dem beigefügten Pflanzschema, (3-reihig Anlage 2, Begründung zum Bebauungsplan, analogem, Nordöstlicher Rand des Plangebietes)  
2. Beplantung der Muldenrinnen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Am Randbereich der Baugrundstücke (Symbol 000000) sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldenrinnen entsprechende Beplantungen durchzuführen.  
3. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauZB)  
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gleichmäßig anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbäum und 5 Sträucher Pflanzverordnung:  
Bäume 2 x v. m., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Sträucher 2 x v. m., 80/100 cm Höhe.  
Es sollen ausschließlich heimische Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzverordnung verwendet werden.  
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Beplantung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
**Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauZB)**  
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsarbeiten werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSCHABLONE

Baugbiet	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschosflächenzahl
Bauweise	0	ED	Dachform Hauptgebäude geneigte Dächer 28°-48°

Jakoby + Schreiner		Ingenieurbüro für Bauwesen		Beratende Ingenieure		Datum		Zeichen	
beauftragt	19.06.2001	KJ							
gezeichnet	19.06.2001	KJ							
geprüft	19.06.2001	KJ							

## Ortsgemeinde Todenroth

### BEBAUUNGSPLAN

**BEBAUUNGSPLAN "Am Feldrain" Gemarkung Todenroth**

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
26.11.03	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Änderung nach Bürgerbeteiligung		

K. Jakoby V. Jakoby