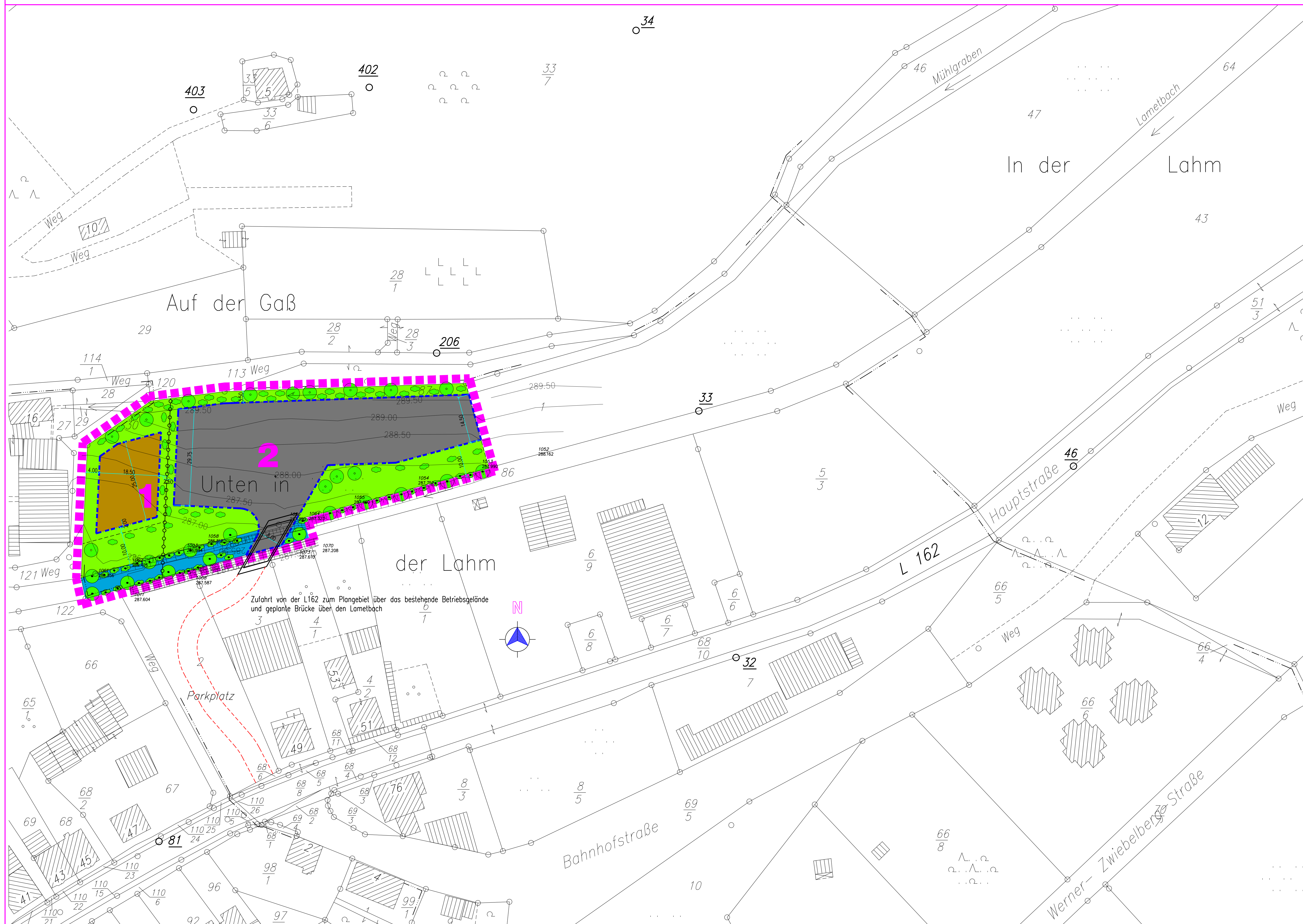


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BETRIEBSHOF FA. SCHERER" ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

- MI = MISCHEGEBIET
- GE = GEWERBEGEBIET
- 0,6
0,3
II
Geschäftszahl GFZ
Grundflächenzahl GRZ
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0
 E
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Geh- oder Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Lameibach
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNG**
Der Ortsgemeinderat Gemünden hat am 15.08.2003 gemäß § 12 (2) BauGB die Erteilung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Am 15.08.2003 hat der Ortsgemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.10.2003 bekannt gemacht. (Siehe)
- 2. VERFAHREN**
Am 15.08.2003 wurde dieser Bebauungsplan-Vorentwurf und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 17.10.2003 wurde die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 24.11.2003 durchgeführt. Die inhaltliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Öffentliche Auslegung der Planaussagen, wobei der Vorentwurf vom 24.10.2003 bis einschließlich 24.11.2003 öffentlich auslag. (Siehe)
- 3. OFFENLEGUNG**
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich der Textauslegungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Dauer der Auslegung wurde am ... mit dem Hinweis, örtlich bekannt gemacht, dass Betrachter und Anregungen während der Auslegungsfrist vorzulegen sind. Öffentlich wurde mit Schreiben vom ... den betroffenen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 (2) Satz 3 BauGB die Offenlegung bekannt gemacht. Mit dem Hinweis, innerhalb der Auslegungsfrist Stellung nehmen zu können. (Siehe)
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat hat am ... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (Siehe)
- 5. AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die neubehobene Planzeichnung Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. (Siehe)
- 6. BEKANNTMACHUNG**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom ... ist am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Kirchberg (Hunsrück), Am Markt, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (Siehe)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), 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. 2880).
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 Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV und die Dilk 19003.
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
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. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
7. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (OVB. S. 396).
8. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29, 36).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (OVB. S. 53).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (OVB. S. 155).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OVB. S. 481).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (OVB. S. 390).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
1. "MISCHEGEBIET" nach § 6 BauNVO
2. "GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, Gebäude, Tankstellen und die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschuldbodenhöhe (DKFFBEG) bis Oberkante Dachstuhl, sowie eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, gemessen ab Erdgeschuldbodenhöhe (DKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachwand im Schrägpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäuhöhe überschritten werden.

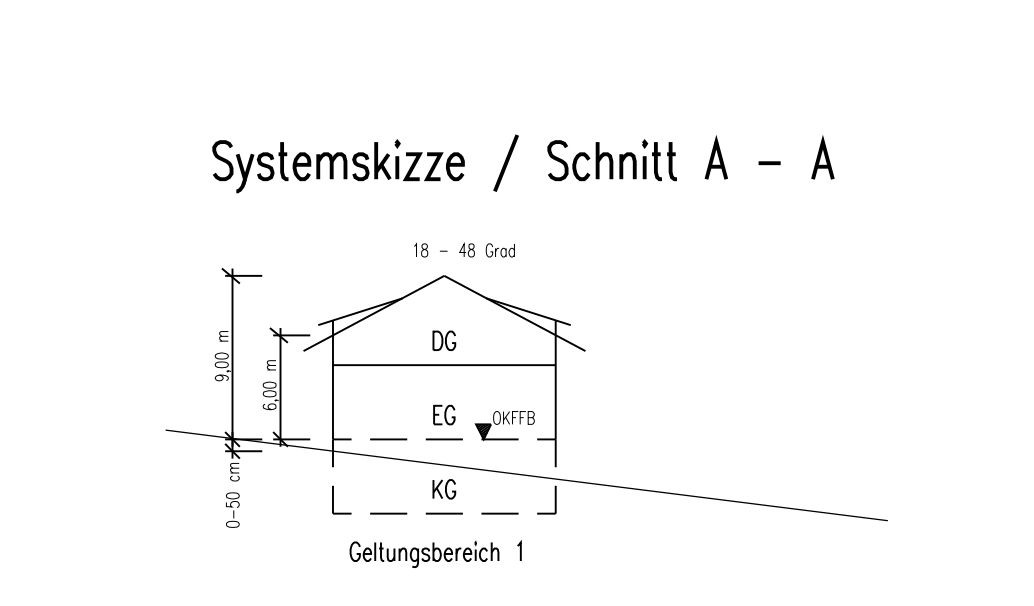
BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Geltungsbereich 1 ist eine Nebenanlage bis 50 cm umbaubaren Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Im Geltungsbereich 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschuldbodenhöhe (DKFFBEG) darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Uferlandes liegen.

TEXTFESTSETZUNGEN



GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Grüflächfestsetzungen

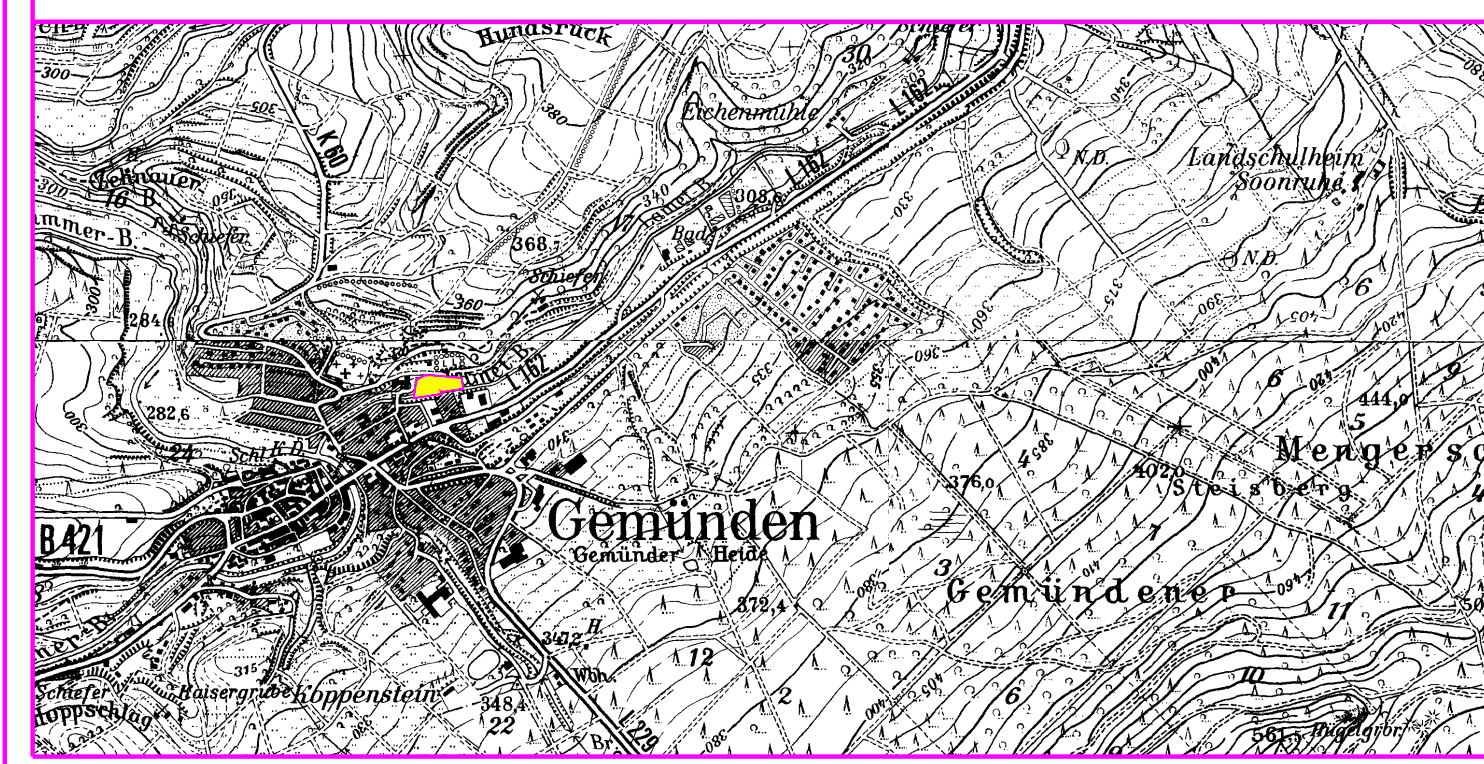
1. Ergänzende Befragungen mit Gehölzgruppen am Waldrand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Waldrand sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m - 1,00 m nicht unterschritten werden.
2. Ergänzende Befragungen im Bereich des Lameibaches (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Lameibach sind nur auerliche Gehölze (Erle, Esche, Weidenarten) der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m - 1,00 m nicht unterschritten werden.

Es sollen ausschließlich heimische Laubbäumearten aus der nachfolgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Acer compense - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Amelanchier spec. - Felsenbirne, Cornus alba - Hainbuche, Cornus mas - Kanelnische, Cornus sanguinea - Roter Hainleigl, Corylus avellana - Hasel, Cotoneaster monoica - Espenflügel Weiborn, Euonymus europaeus - Pfaffenkätzchen, Juglans regia - Walnuß, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Malus sylvestris - Apfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Pyrus communis - Birne, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Rhamnus frangula - Fauldorn, Rosa canina - Hundrose, Rubus fruticosus - Brombeere, Salix caprea - Schlehte, Salix cinerea - Graueleiche, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Viburnum opulus - Schneeball

HINWEIS
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/2979400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06151/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu beauftragen, etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	MI	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschäftszahl	0,6
Bauweise	0	nachform nutzungsbedingte Dächer	15-45
	E		
Baugebiet	GE	Grundflächenzahl	0,8

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirchberg, Rheindorfer Straße 5, Tel. 0261/3033 u. 4034, Fax 4039

Datum	Zeichen
21.07.2003	K.J.
21.07.2003	K.J.
21.07.2003	K.J.

Ortsgemeinde Gemünden
VORHABENTRÄGER, FA. SCHERER, GEMÜNDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Betriebs Hof Fa. Scherer"
Gemarkung Gemünden

Datum	bezo.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Datum
29.04.04	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Änderungen für die Offenlegung	

Blatt Nr.: 1.0
Plangröße: 1,00 mm
CAD-Name: [E:\78EB.dwg]
Legglopp
Maßstab: 1 : 500

K. Jakoby V. Jakoby