

HINWEISE

Wasserhaushaltsgesetz: Wesentliche Umgestaltungen des Ufers des namenlosen Vorfluters (Errichtung von Ufermauern etc.) bedürfen der Genehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Wasserbehörde.

Landeswassergesetz: Bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 10 m vom namenlosen Vorfluter (Gebäude, Brücken, Stege, Überführungen etc.) bedürfen der Genehmigung gemäß § 76 Landeswassergesetz durch die zuständige Wasserbehörde.

Denkmalschutz- und -pflegegesetz: Etwas zu Tage kommende archaische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettfunde, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände, usw.) unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archaische Denkmalfunde (Tel.: 0263/73620). Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen.

HINWEIS

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „in den Birken“ ist zugleich Aufhebungsbereich für den Bebauungsplan „Auf Ehren“, Gemäß Gemeinderatsbeschluss verliert der Teilbereich „Auf Ehren“ dann seine Rechtskraft, wenn die 1. Änderung des Bebauungsplans „in den Birken“ rechtskräftig wird.

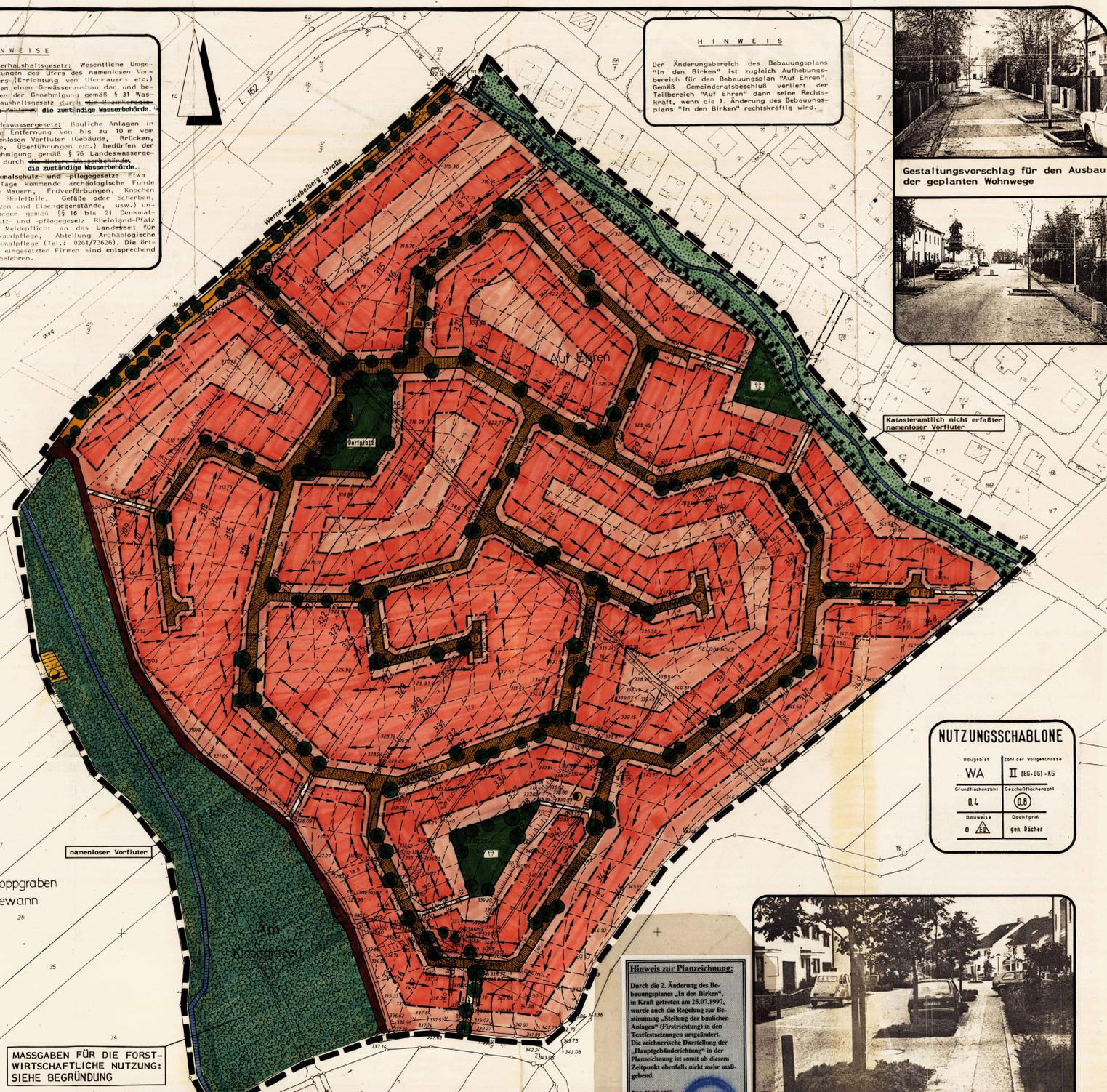
Gestaltungsvorschlag für den Ausbau der geplanten Wohnwege



Katastermäßig nicht erfaßter namenloser Vorfluter

namenloser Vorfluter

Auf Klopffgraben II. Gewann



MASSGABEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG: SIEHE BEGRÜNDUNG

Hinweis zur Planzeichnung:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „in den Birken“, in Kraft getreten am 25.07.1997, wurde auch die Regelung zur Bestimmung „Stellung der baulichen Anlagen“ (Festsetzung) in den Textfestsetzungen umgestaltet. Die zeichnerische Darstellung der „Hauptgebäudeorientierung“ in der Planzeichnung ist somit ab diesem Zeitpunkt ebenfalls nicht mehr anzuwenden.

Den 25.07.1997
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN
Braum
Ortsbürgermeister



Gestaltungsvorschlag für den Ausbau der Werner-Zwiebelberg-Straße

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA - Allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BauGB))
- Geschöfllächenzahl GFZ (Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BauGB))
- Grundflächenzahl GRZ (Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BauGB))
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BauGB))
- KG (Kellergesch. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) (Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BauGB))
- EG (Erdgesch. offene Bauweise) (Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BauGB))
- DG (Dachgesch. offene Bauweise) (Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BauGB))
- Baugrenze (Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BauGB))
- Straßenfläche (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- befahrbarer Wohnweg (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- Wirtschaftsweg (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- Fußweg (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- öffentliche Parkfläche (Standspur) (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und 6 BauGB))
- Trafostation (Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Ziff. 12, 14 und 16 BauGB))
- Wasserbehälter (Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Ziff. 12, 14 und 16 BauGB))
- Abwasserleitung (Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Ziff. 12, 14 und 16 BauGB))
- öffentliche Grünflächen (Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und 16 BauGB))
- Verkehrsgrün (Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und 16 BauGB))
- Spielplatz (Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und 16 BauGB))
- Priv Grünfläche (Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und 16 BauGB))
- Flächen für die Forstwirtschaft (Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§9(1) Ziff. 18 und 16 BauGB))
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Ziff. 20, 25 und 6 BauGB))
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Ziff. 20, 25 und 6 BauGB))
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Ziff. 20, 25 und 6 BauGB))

SONSTIGE PLANZEICHEN

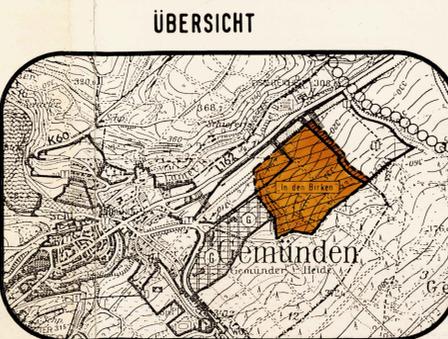
- Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (mit Eintragung max. 0,8 m hoch) (§9(1) Ziff. 10 und 6 BauGB)
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1) Ziff. 26 und 6 BauGB)
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1) Ziff. 26 und 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gaben (§9(7) BauGB)
- Hauptgebäudeorientierung, hier wahlweise First- oder Giebelstellung (§9(1) Ziff. 16 und 6 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Änderungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Büschung im Urgelände
- Flurgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugruppe	WA	II (EG-DG-KG)
Grundflächenzahl	0,4	0,8
Bauweise	0	gen. Bücher



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093); insbesondere die §§ 1 bis 4, 8 bis 13, 30, 33 und 125.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanVO 81) vom 30. Juli 1983 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanVO 81 und die DIN 18003.
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (BauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) und § 172 BauO.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), berichtigt am 16. Februar 1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 1989 (GVBl. S. 71); insbesondere die §§ 8-12 und 16.
- Genehmigungsordnung Rheinland-Pfalz (GeneO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22. Juli 1988 (GVBl. S. 135); insbesondere § 24.
- Landespflegegesetz (LPIFG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Erste Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
- Bundesdenkmalrechtsgesetz (BDMRG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880); insbesondere die §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Erste Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 27. Oktober 1986 (GVBl. S. 291).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)**
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgesch. (EG) und dem Dachgesch. (DG) - festgesetzt.
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergesch. im Sinne des § 2 (4) Ziffer 2 LBAuO handelt.
BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (---) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
- NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BAUGB UND § 14 BAUNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenläden, Schuppen, Gerüstbussen.
Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFFER 4 BAUGB)**
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Von Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 10 BAUGB)**
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehaltende Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BAUGB)**
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsfächeneinheit nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenebenkante hinausragen.
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschosßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstes, bergseitig angrenzendes natürliches Gelände hinausragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 (1) ZIFF. 1 LBAUO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind bunte Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Einander angrenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.
Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das gemigte Dach zulässig.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit einem geneigten Dach zu versehen oder das abgegleppte Dach des Hauptgebäudes anzunehmen.
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 35° bis 40° zulässig. Dampel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.
Dachaufbauten sind als Einzelbauten zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Giebelraum einzuhalten. Die Traufe ist durchzuführen. Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Traufhöhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplan-gebiet unzulässig.
Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild vorhandenen Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.
- GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUBARER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) ZIFF. 3 LBAUO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
EINFRIEDIGEN (§ 86 (1) ZIFF. 3 LBAUO)
Einfriedigungen der Grundstücke sind nur in Form von Hecken oder naturbelassenen Holzläunen zulässig.

System-Skizze

AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensregeln eingehalten wurden.

Gemünden, den 24.04.1994

Braum
Ortsbürgermeister

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- IMMISSIONSSCHUTZ UND EINBINDUNG DES BAUGEBIETS (PFLANZBINDUNGEN GEMÄß § 9 (1) ZIFF. 25a BAUGB)**
Im Bereich „Am Klopffgraben“ ist der vorhandene feldgehölz-artige Bewuchs zu erhalten, zu pflegen und im Sinn einer Immissionschutzpflanzung zu entwickeln. D. h., es darf kein Kahlschlag bei der forstlichen Bewirtschaftung durchgeführt werden; Arten- und Altersaufbau sollen verschiedenartig bleiben.
- DURCHDRÖHUNG ZWISCHEN DEN BAUGEBIETEN (PFLANZBINDUNGEN GEMÄß § 9 (1) ZIFFER 25a BAUGB)**
Um zwischen vorhandenem Ortsteil „Auf Ehren“ und dem neuen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchdringung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt. Die standortgemäßen Laubgehölze (wie Eiche, Ahorn, Weide u. a.) mit mehr als 100 mm Stammumfang in Brusthöhe sind zu erhalten. Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden.
- GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM (§ 9 (1) ZIFF. 25a BAUGB)**
Zur Gliederung und Begrünung des Straßennetzes sind an den Straßennäherungen dargestellten Standorten Bäume I und II, Größenordnung zu pflanzen, wobei ausschließlich einheimische Laubholzarten zu verwenden sind; Tilia x vulgaris - Linde, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Sorbus aria - Mehlbeere. Die Anpflanzungspflichtigkeit gilt insbesondere auch für die Spielplätze sowie den Dorfplatz.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegen-schaftskataster übereinstimmen.

den 23. April 1994
Katasteramt

AUFSTELLUNG

Der Ortsgemeinderat hat am 30. Sept. 1994 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 23. April 1994 19 94 bekannt gemacht.

Am 02. Februar 1994 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Öffnung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

den 05.02.1994
Ortsgemeinderat

OFFENLAGE

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30. April 1994 bis 30. Mai 1994 im Rathaus von Gemünden öffentlich ausliegen. Jeder hat das Recht, Einspruch gegen den Entwurf zu erheben.

Am 05. April 1994 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorzutragen sind.

Gemünden den 05.02.1994
Ortsgemeinderat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 07. Sept. 1994 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemünden den 05.02.1994
Ortsgemeinderat

BESCHLOSSEN

Gemünden den 05.02.1994
Ortsgemeinderat

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungserteilung der Kreisverwaltung vom 14.04.1994 ist am 02.05.1994 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden im Rathaus von Gemünden zu sehen ist.

Den 02.05.1994
Ortsgemeinderat

RECHTSVERBINDLICH

Gemünden den 02.05.1994
Ortsgemeinderat

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN ☎ 02605/3036

ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
" IN DEN BIRKEN "VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

ENTWURF: [Signature]
DATUM: 30.11.90
BEARBEITUNG: [Signature]
MASSTAB: 1:1000