

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MI = Mischgebiet
- SO = Sondergebiet
- Beschäftigflächenzahl GFZ
- Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Ein- und Ausfahrtverbot
- Anliegerstraße
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsgrün
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzung und Eindeckung, max. 0,50 m hoch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ordnungsziffer
- Flurgrenze
- nicht eingemessene Gebäude
- Grenze der Ortsdurchfahrt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

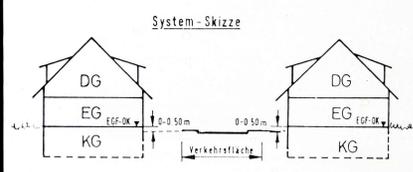
- 1 Ordnungsziffer
- Flurgrenze
- nicht eingemessene Gebäude
- Grenze der Ortsdurchfahrt

RECHTSGRUNDLAGEN

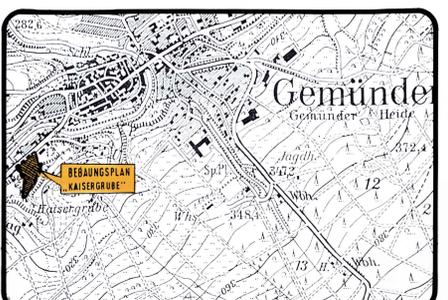
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 895), insbesondere die §§ 1 bis 4, 8 bis 13, 30, 33 und 125.
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 895).
- Vereinbarung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustands (PlanVVO 90) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanVVO 90 und die DIN 18003.
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 36 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 5) und § 172 BauGB.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28. November 1986 (BGBl. I S. 307), befristet am 16. Februar 1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118), insbesondere die §§ 8-12 und 86.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 170), insbesondere § 24.
- Landespflegegesetz (LPIG) in der ab 01. Mai 1987 geltenden Fassung, (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), insbesondere die §§ 41 und 50.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPMG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).

TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Ordnungsbereich 1 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die in § 6 (2) BauNVO in Ziff. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Ziff. 5 (Anlagen für Verwaltungen ...), Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 7 (Tankstellen) aufgeführten allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO). Für den Ordnungsbereich 2 ist als Art der baulichen Nutzung "Wochenendhausgebiet" nach § 10 (1) BauNVO festgesetzt - Sondergebiet, das der Erholung dient.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
Im Ordnungsbereich 1 ist eine Bebauung bestehend aus zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 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). Im Ordnungsbereich 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im Ordnungsbereich 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO), dies gilt für Gartenlauben, Schuppen und Geräteschuppen. Untergordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)**
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,50 m Höhe nicht zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 (1) Ziff. 1 LBAuO)**
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in Putz oder Sichtmauerwerk auszuführen. Im Ordnungsbereich 2 sind auch Holzverkleidungen zulässig.
 - DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Ziff. 1 LBAuO)**
Dachform
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist nur das geneigte Dach zulässig. Im Ordnungsbereich 2 ist - in Anlehnung an den Bestand - die Dachform frei.
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 30° bis max. 45° festgesetzt. Zudem ist ein Drennpel von 0,75 m Höhe zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im Ordnungsbereich 1 und erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist und die maximale Breite die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten darf. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Giebelansatz einzuhalten. Die Traufe ist durchzuführen.
Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf regionaltypisch nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe den im Ortsbild von Gemünden anzuzeigenden Eindeckungen anzupassen und in Schiefer (auch Kunstschiefer), Platten oder Betondachsteinen auszuführen. Im Ordnungsbereich 1 dürfen zur Dacheindeckung nur Natur- oder Kunstschiefer verwendet werden.
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUBARER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Ziff. 3 LBAuO)**
Die nicht überbauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - EINFRIEDUNGEN (§ 86 (1) Ziff. 3 LBAuO)**
Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Hecken oder naturbelassenen Heilzäunungen zulässig.
- GRUNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich und zwingend Arten der heimischen Laubholzflora zu verwenden, wie sie in diesen Festsetzungen sowie in der Liste der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt sind.
Pflanzungen an Strassen und Wegen
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind regionaltypische Laubgehölze zu pflanzen, die folgender Liste zu entnehmen sind:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
Landschaftliche Einbindung des Baugebiets
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen durch das Symbol o o o o sind auf den privaten Grundstücken je 10 Ifd. m Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:
1 Baum 1. Größenordnung und 5 Sträucher oder
2 Bäume 11. Größenordnung und 5 Sträucher.
Im Pflanzstreifen entlang der B 423 können diese Pflanzenzahlen auf 15 m Länge verteilt werden.
Für diese Pflanzungen sind ebenfalls heimische Laubholzarten zu verwenden (siehe Liste in der Begründung). Darüber hinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschränkungen.
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)**
Innerhalb der durch das Symbol o o o o umgrenzten Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher und ist vor allem der heckenartige Bewuchs als Eingrünung zu erhalten.



ÜBERSICHT



HINWEISE

Bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 10 m vom Bach (Gebäude, Brücken, Stege, Überführungen etc.) bedürfen der Genehmigung gemäß § 76 Landeswasserrecht durch die Untere Wasserbehörde.

Es besteht Meldepflicht gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz. Archäologische Funde sind unverzüglich der zuständigen Dienststelle anzuzeigen, zu erhalten bzw. abzuliefern.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugruppe	MI	II	SO	I
Grundflächenzahl	0,4	0,8	0,2	0,2
Bauweise	gen. Dächer	gen. Dächer	gen. Dächer	frei

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMETER

2. ABSTIELLUNGSSCHLEUS

3. VERFAHREN

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

5. SATZUNGSSCHLEUS

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7. AUSFRIEDUNGEN

8. INKRAFTTRETEN

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN ☎ 02605/3036

BEBAUUNGSPLAN „KAISERGRUBE“
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

Entwurf: [Signature] Datum: 10.10.91
Bearbeitung: [Signature] Maßstab: 1:500
Proj. Nr.: 10 271 Format: 75x145