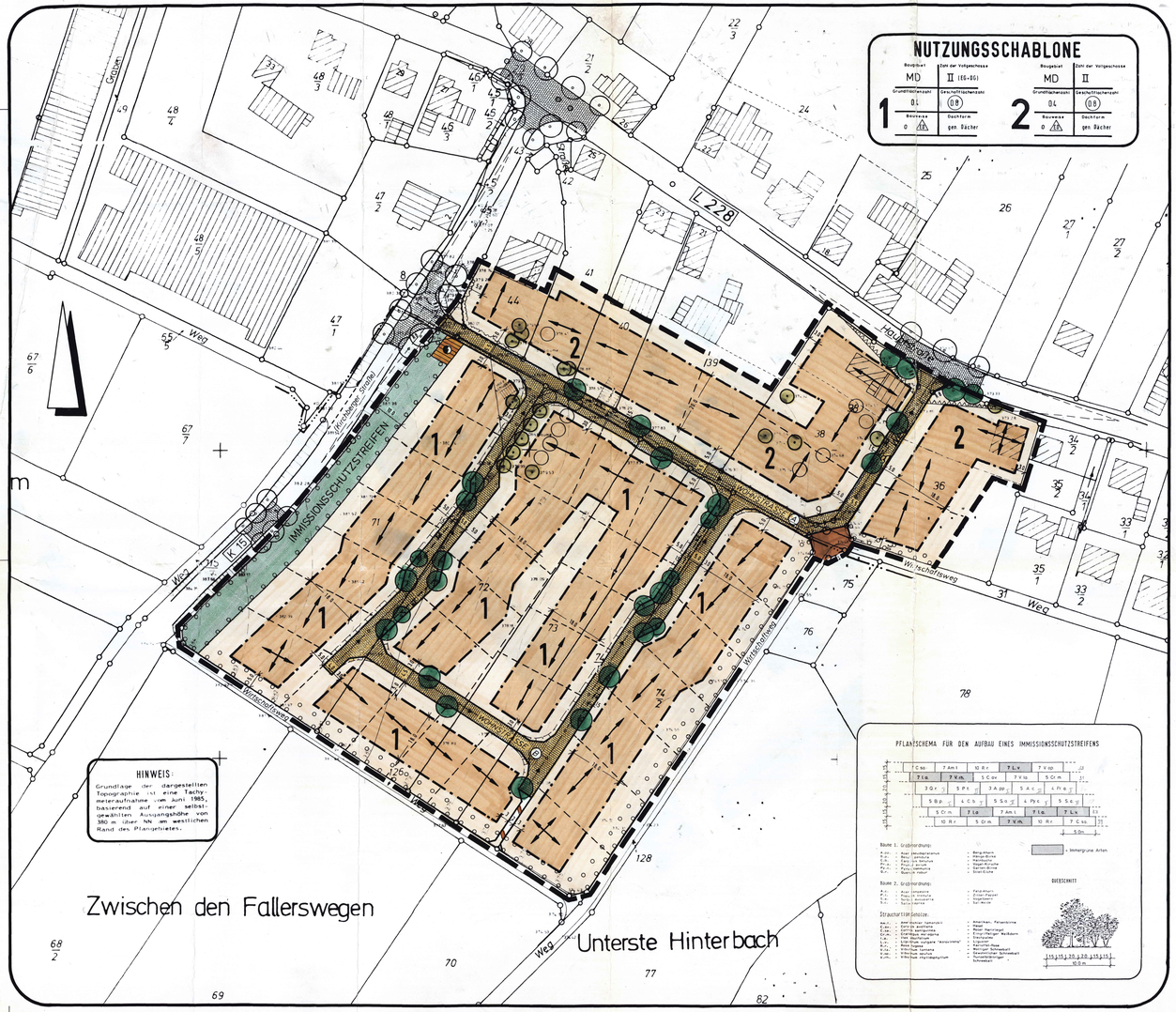
BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN FALLERSWEGEN" DER ORTSGEMEINDE HEINZENBACH — VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG — M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MD = Dorfgebiet — Art der baulichen Nutzung (§9(1)Ziff.1 BBauG)
- (0,8) Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze — Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff.1 BBauG); Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BBauG)
- Wirtschaftsweg
- Fußweg
- öffentliche Parkfläche (Standspur)
- Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und § 8 BBauG)
- Trafostation — Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Ziff. 12,13 und (6) BBauG)
- Abwasserleitung — Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9(1) Ziff. 13 und (6) BBauG)
- öffentliche Grünflächen (IMMISSIONSSCHUTZ-STREIFEN)
- Verkehrsgrün — Grünflächen (§9(1) Ziff.15 und (6) BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 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) BBauG)

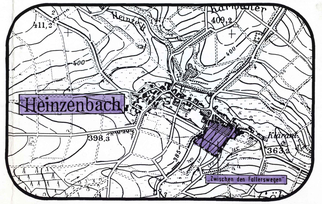
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche. Anpflanzung und Einfriedung max. 0,80 m hoch — (§9(1) Ziff. 10 und (6) BBauG)
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers — (§9(1) Ziff. 26 und (6) BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — (§9 (7) BBauG)
- Hauptgebäudeerichtung hier wahlweise First- oder Giebelstellung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 Ordnungsziffer
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Böschung im Urgelände

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265); insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzvO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanzVO 1981 und die DIN 18003.
4. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. 264); insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123.
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Mai 1986 (GVBl. S. 103); insbesondere § 24.
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 66); insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281); insbesondere die §§ 41 und 50.
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchpFlG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159); geändert durch Landesgesetz vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben diejenigen nicht zulässig, die das Wohnen wesentlich stören, wie Betriebe mit Intensivtierhaltung, Siloanlagen oder gleichartige Einrichtungen und Anlagen. Ferner sind die nach § 5 (2) Ziff. 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 10 (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Dachgeschoß (DG) - festgesetzt.
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 sind zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk zulässig.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BBauG und § 22 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Die Stellung der baulichen Anlage ist im Plan durch das (⟶) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG 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 Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen.
Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) ZIFF. 4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.

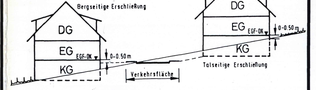
6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände hinausragen.

System-Skizze



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie greltbunte 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.

2. DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

DACHFORM

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 u. 2) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden oder sind unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.

DACHNEIGUNG

Bei der eingeschossigen Bebauung - Im aufgehenden Mauerwerk - ist eine Dachneigung von 30 bis max. 48° bei der zweigeschossigen Bebauung - Im aufgehenden Mauerwerk - ist die Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt.
Drempel (Kniestock) von max. 0,75 m sind erlaubt.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind als Einzelgauben zu errichten, 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 Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.
Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Traufläange nicht überschreiten.
Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild anzutreffenden (Schiefer und Pfannen) Eindeckung anzupassen.

3. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) Ziff. 5 LBauO

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) Ziff. 8 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. IMMISSIONSSCHUTZ UND LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES

Innerhalb der durch das ooo oo oo -Symbol umgrenzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung Pflanzungen von max. 5,0 m bzw. 10,0 m Breite in regionstypischen Gehölzen vorzunehmen (siehe Pflanzschema).

2. PFLANZUNG AN STRASSEN UND WEGEN

An öffentlichen Straßen und Wegen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen (Parkstreifen) regionstypische Laubgehölze zu pflanzen, die der heimischen Laubholzflora zu entnehmen sind.

Die Durchführung des Anzeigverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird nach § 215 Abs. 2 BauGB gemäß Ortsgemeinderatsbeschluß vom 15.07.1996 bekanntgemacht am 05.08.1997 im KURIER.
Ortsgemeinde Heinzenbach
Ortsbürgermeister
Ausgefertigt:
Heinzenbach, 11.07.1996
Ortsbürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 14. JULI 1996 erfolgt:
Ortsgemeinde
Heinzenbach, 14. JULI 1996
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

den .....
Katasteramt
Siegel

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Bauordnungsrechtliche Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben

AUFSTELLUNG

Der Ortsgemeinderat hat am 27.07.1985 gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen
Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBauG
am 11.04. 19 86 bekanntgemacht.
Am 13.02. 19 86 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen.
Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG durchgeführt
Heinzenbach den 25.08.1986
Ortsgemeindeverwaltung

OFFENLAGE

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit
vom 06.08.1986 bis 07.09.1986
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen
Ort und Dauer der Auslegung
wurden am 29.05.1986 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Heinzenbach den 25.08.1986
Ortsgemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat
Heinzenbach
hat am 25.08.1986 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG als Satzung
BESCHLOSSEN
Heinzenbach den 25.08.1986
Ortsgemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung von [redacted] Kreisverwaltung
6411 Fr.
Az.: (ro-42-44)
GENEHMIGT
6540 Simmern den 27. Nov. 1986
TÜR (Dipl.-Ing.)
Landrat

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom
27. NOV. 1986 ist am 05. FEB. 1987
gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in
Verbandsgemeinde-Verwaltung
6541 Kirchberg, Hauptstraße
von jedermann eingesehen werden kann
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
RECHTSVERBINDLICH
Heinzenbach den 05. FEB. 1987
Ortsgemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO H. KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL.: 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN
„ZWISCHEN DEN FALLERSWEGEN"
DER ORTSGEMEINDE HEINZENBACH

ENTWURF: [signature] DATUM: MAI 1986
BEARBEITUNG: [signature] MASSTAB: 1:500
147