

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSKAUL" ORTSGEMEINDE RÖDERN



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLGEM. WOHNBEZIEH" nach § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

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 (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Trauthöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Trauthöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Die Gebäude sind parallel zu einer Grundstücksgrenze zu stellen, zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

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. Eine Nebenanlage oder Einrichtung je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einflurungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz ge. § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERCKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Abkühlen werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluß an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsanordnung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenebene hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urtalende herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber-liegenden) Punkt der Straßenebene.

b) Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urtalende liegen.

c) Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Schnitt A - A

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 10 (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Baulichen und Verkehrsflächen zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebüdes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Ein Kniestock bis max. 1,10 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.

Dachhaubauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt.

Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind: Graue Farbtönen RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Antrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), Braunen Farbtönen RAL 8003 (Lehmgrau), 8004 (Kupfergrau), 8007 (Rehgrau), 8008 (Olivgrau), 8011 (Nußgrau), 8012 (Rostgrau), 8014 (Sepiagrü), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Grünbraun), 8022 (Schwarzbraun).

Größtliche Elemente sind, außer Dachbegrünungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO iVm. § 9 (4) BauGB).

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Erhalt von vier der fünf Bäume an der Dorfstraße (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Für die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind zu erhalten. Während der Herstellung der Erschließung und der damit verbundenen tiefbautechnischen Arbeiten sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den Rindenbereich des Stammes sowie dem Wurzelbereich.

2. Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehene Einzelbaumbeplantungen im Straßenbereich sind Winterwinden, (heimische Laubgehölze, Hochstämme, 2 x v. m. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

3. Beplantung der Muldengraben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, der Begründung zum Bebauungsplan, sind entlang der dargestellten Muldengraben entsprechende Beplantungen durchzuführen.

Private Grünflächen

1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm eine baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbäum und 5 Sträucher
- Pflanzverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10 - 12 cm; Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe
- Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Zuordnung der gründerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

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.

HINWEIS

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626, anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu bezeichnen; etwaige zutage kommende archaische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Platz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), berichtigt durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. S. 2398).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZfV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanZfV und die DIN 18003.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2331).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OVB. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29).
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVB. S. 325).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Platz (Landeswassergesetz-LWG-) vom 14.12.1990 (OVB. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2000 (OVB. S. 577).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG-) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. S. 2334).
- Landesstraßengesetz (LSHG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OVB. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVB. S. 325).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Platz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OVB. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OVB. S. 29).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz-DSchPfG) vom 23.03.1978 (OVB. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (OVB. S. 325).

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeicherverordnung 1990 - PlanZfV 90 vom 18.12.1990

WA	=	ALLGEMEINES WOHNBEZIEH	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
0,6		Geschoßflächenzahl GFZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
0,3		Grundflächenzahl GRZ	
II		Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
0		offene Bauweise	Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
		Straßenverkehrsfläche	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)
		Geh- oder Wirtschaftsweg	
		Straßenbegrenzungslinie	
		öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Pflanzungen, Naturerhaltung und Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)
		Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
		Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
		Sonstige Planzeichen	(§ 9 (7) BauGB)

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - empfohlene Grundstücksgrenzen
- - - Flurgrenze
- - - Baugrenze
- ~ Muldengraben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- - - Stromleitung 20 kV
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugesetz	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschoßflächenzahl	0,6
Bauweise	0	gestaltform geneigte Dächer	28-48

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG

Der Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Rödern hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am bekannt gemacht.

Am wurde dieser Bebauungsplanentwurf und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständige Stellen, bei der Planerstellung gem. § 4 BauGB beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

2. OFFENLAGE

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.04.1999 bis 31.05.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.04.1999 mit dem Hinweis, schriftlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

3. ERNEUTE OFFENLAGE

Da wegen Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf die Grundzüge der Planung berührt wurden, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB. Hierbei hat der geneigte Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gemäß § 3 (3) i.V.m. (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis, schriftlich bekannt gemacht, daß Anregungen zu den geneigten oder ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsbürgermeister hat am den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Platz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

5. GENEHMIGUNG

gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan genehmigt.

Simmern, den (Siegel) Kreisverwallung des Rhein-Hunsrück-Kreises Ref. 60, Az. (Bertram Fleck) Landrat

6. AUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, daß die nebstliegende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters übereinstimmen und, daß für die Normengebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben der Kreisverwallung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Verbotsstunden bei der Verbotskommisverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

55481 Rödern, den ORTSGEMEINDE RÖDERN (Winn) Ortsbürgermeister

ÜBERSICHT

Ortsgemeinde Rödern

BEBAUUNGSPLAN "Wolfskaul" Gemarkung Rödern

Planbezeichnung: Blatt Nr. 1

BEBAUUNGSPLAN

Plangröße: 1,00 qm	Gezeichnet: K. Jakoby	Name: K. Jakoby	Vormerk: BSBRECHUNG (AK014)	Datum: 12.03.01	Maßstab: 1 : 500
--------------------	-----------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------	------------------

V. Jakoby K. Jakoby

Jakoby + Schreiner

Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure

55481 Kirchberg, Rathausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039