



TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF.1 BBAuO)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BBAuVO festgesetzt. Die in § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) des BBAuVO aufgeführten Ausnahmsfälle sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziff.1 BBAuVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF.1 BBAuO) ZAHL DER VOLLGESCHOSS**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die flügelsteigige Bebauung - bestehend aus dem Erd- und dem Dachgeschoss - als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der 11-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes freistehendes Kellergeschoss - im Sinne des § 2 (4) LBAuO - handelt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE (§ 9 (1) ZIFF.1 BBAuO I.V.m. § 4 (4) BBAuVO)**
Im gesamten Geltungsbereich sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF.2 BBAuO)**
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das festgesetzten Richtung zu erstellen.
- STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF.4 BBAuO)**
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 2,00 m freizuhalten.
- HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAuO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blickseitige Metall-, und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und erdtypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) ZIFF.1 LBAuO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blickseitige Metall-, und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und erdtypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden.
- DACHFORM**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BBAuVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter das abgestiepte Dach des Hauptgebäudes anzubringen. Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.
- DACHNEIGUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dampfschutz ist von max. 0,75 m einseitig erlaubt. Dachaufbauten sind als Einzelbauten zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Gebäuden einzuhalten ist. Bei Windstößen ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Grasparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuführen. Zwerchgebälde dürfen die Traufkante nicht überschreiten. Dachneigungen (negative Dachneigung) sind im Bebauungsplan unzulässig.
- DACHEINDECKUNG**
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild auftretenden (Schiefer und Pfannen) Eindeckung anzupassen.
- GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) ZIFF.5 LBAuO)**
Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- EINFRIEDRUNGEN (§ 123 (1) ZIFF.6 LBAuO)**
Einfriedrungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Staketenzaun zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) Ziffer 25a BBAuO)**
Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich und zwingend Arten der heimischen Laubholzflora aus den Artenlisten der Begründung zu verwenden. Auf den privaten Flächen - sollen dabei auch Hochstammobstbäume eingesetzt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzten und zu unterhalten.
- PFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM**
Zur Gestaltung des Straßenraumes sind an den festgesetzten Standorten hochstämmige Bäume aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Linde
Für die Anlage von Hecken sind nur die nachfolgenden ausgeführten Arten zu verwenden:
Acer campestre - Feldahorn
Cornus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum ovalifolium - Liguster
- PFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH**
Innerhalb der im Bebauungsplan durch das Symbol oooo umgrenzten Flächen sind je Grundstück mindestens zu pflanzen:
- 1 Baum I. Größenordnung oder
- 2 Bäume II. Größenordnung und
- 3 Sträucher.
Bei darüber hinausgehenden Pflanzungen auf diesen Grundstücken sollen heimische Gehölzarten, die der Liste in der Begründung zu entnehmen sind, verwendet werden.
Pflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den übrigen Grundstücksflächen sind je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zu pflanzen:
- 1 Hochstamm (Laub- oder Obstgehölz) und
- 3 Sträucher.
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) 15 BBAuO)**
Die Dorfweiden, die innerhalb des Geltungsbereiches als Grünfläche festgesetzt sind, sollen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Artenauswahl ist der Liste in der Begründung zu entnehmen.

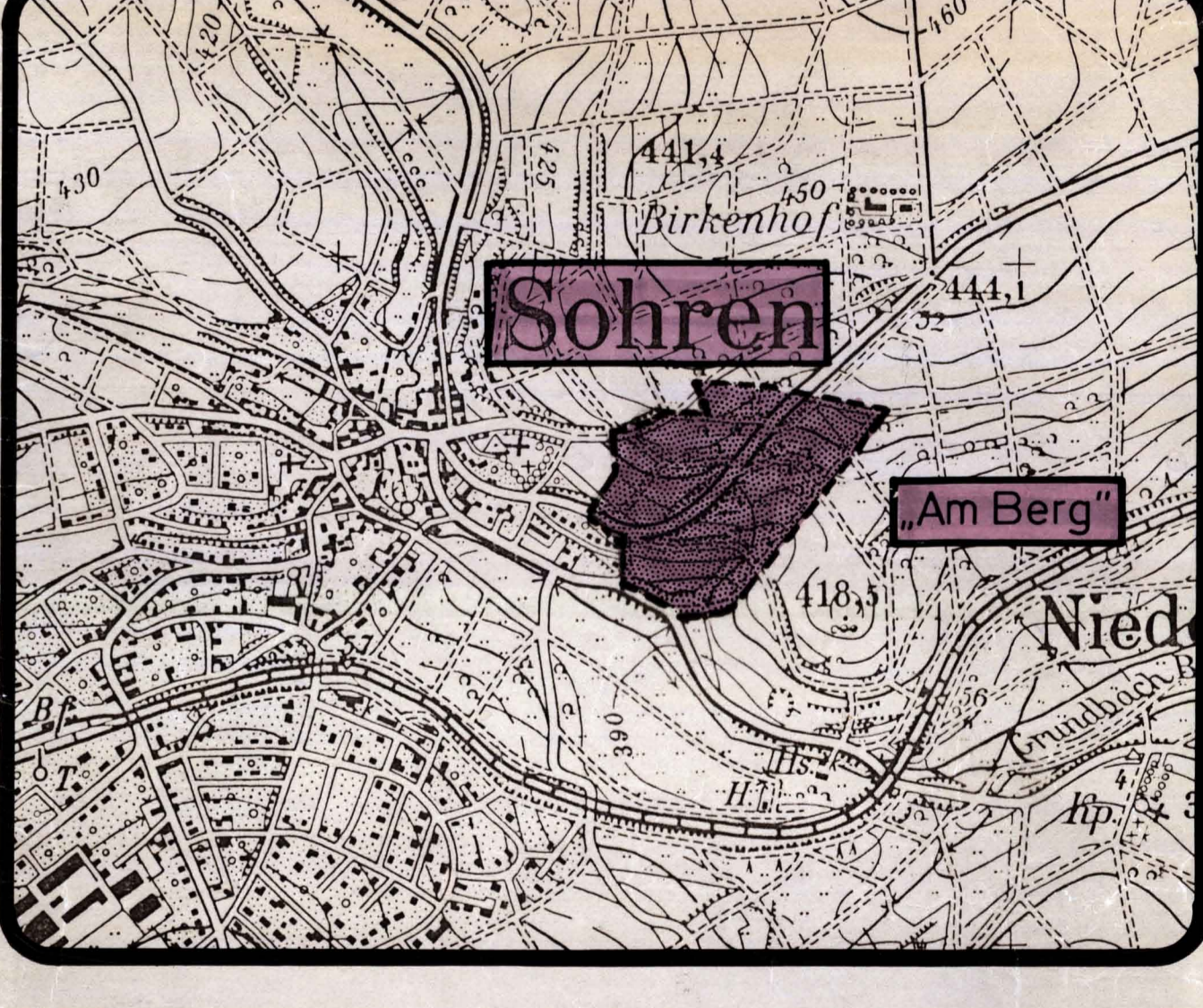
RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung nichtlicher Vorschriften an das Adoptionsgesetz vom 24. 6. 1985 (BGBl. I S. 1144); insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BBAuVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanVO B1) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanVO 1981 und die ZML 1982/83.
- § 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).
- 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. S. 264); insbesondere die §§ 3, 5, 9 und 17.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1975 (GVBl. S. 411), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 31); insbesondere § 24.
- Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LNPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 56); insbesondere die §§ 3, 5, 9 und 17.
- Bundesmissionsschutzgesetz (BmSchG) 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.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkschutz- und Pflegegesetz (DSchPG)) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Landesgesetz vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK Das Stadt-Ortsgebiet hat mit seinen Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmend. Der Beschluß wurde am 28.11.1987 bekannt gemacht. An dem Bebauungsplan vom 28.11.1987 wurde dieser Bebauungsplan genehmigt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBAuG beschlossen. Zur weiteren in der Bekanntmachung folgenden öffentlichen Besehung und Sachverständigen-Besehung der Planung sind die Bürger der Ortsgemeinde Sohren und die Bürger der Ortsgemeinde Kirchberg nach § 2a (2) BBAuG durchgeleitet. Sohren, den 27. Juli 1987 Stadt-, Ortsgemeindeverwaltung	AUFSTELLUNG Der Bebauungsplan hat am 05.11.1987 gem. § 2 (1) BBAuG die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.11.1987 bekannt gemacht. An dem Bebauungsplan vom 28.11.1987 wurde dieser Bebauungsplan genehmigt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBAuG beschlossen. Zur weiteren in der Bekanntmachung folgenden öffentlichen Besehung und Sachverständigen-Besehung der Planung sind die Bürger der Ortsgemeinde Sohren und die Bürger der Ortsgemeinde Kirchberg nach § 2a (2) BBAuG durchgeleitet. Sohren, den 27. Juli 1987 Stadt-, Ortsgemeindeverwaltung
OFFENLAGE Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuO auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.11.1987 bis 22.12.1987 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung: wurden am 28.11.1987 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht. Die Boden- und Anlagengestaltung der Auslegung ist vorgeschrieben. Sohren, den 27. Juli 1987 Stadt-, Ortsgemeindeverwaltung	SATZUNGSBESCHLUSS Der Stadt-Ortsminister hat am 06.08.1987 den Bebauungsplan gem. § 3a der Gemeindeordnung vom 14.12.1973 und gem. § 19 BBAuO an Ort und Stelle beschlossen. Sohren, den 27. Juli 1987 Stadt-, Ortsgemeindeverwaltung
GENEHMIGUNG Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAuO durch die Verbandsgemeindeverwaltung 6544 Kirchberg/Hüntrich am 6. Aug. 1987 genehmigt. Simmern, den 6. Aug. 1987	BEKANNTMACHUNG Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAuO durch die Verbandsgemeindeverwaltung 6544 Kirchberg/Hüntrich am 06.08.1987 bekannt gemacht. Sohren, den 06.08.1987 Stadt-, Ortsgemeindeverwaltung

ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BBAuO)
⊙	Geschäftszahl GFZ	Moll der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BBAuO)
⊙	Grundflächenzahl GRZ	Bauweise (§ 9(1) 2 BBAuO)
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	befahrbarer Wohnweg
KG	Kellergeschoss	Wirtschaftsweg
EG	Erdgeschoss	Fußweg
DG	Dachgeschoss	öffentliche Parkfläche (Standort)
o	offene Bauweise	Straßenbegrenzungslinie
⊙	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Trafostation
---	Baugrenze	Abwasserleitung
⊙	belegbarer Wohnweg	öffentliche Grünflächen
⊙	Wirtschaftsweg	Verkehrsgrün
⊙	Fußweg	Barrierefrei
⊙	öffentliche Parkfläche (Standort)	Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
⊙	Straßenbegrenzungslinie	Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
⊙	Trafostation	
⊙	Abwasserleitung	
⊙	öffentliche Grünflächen	
⊙	Verkehrsgrün	
⊙	Barrierefrei	
⊙	Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	
⊙	Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	

SONSTIGE PLANZEICHEN

⊙	Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende städtebauliche Außenflächen und Einfriedungen (max. 0,30 m hoch)	(§ 9(1) 21f. 10 und 10 BBAuO)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9(1) 1 BBAuO)
⊙	Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers	(§ 9(1) 21f. 25 und 103 BBAuO)
⊙	Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers	(§ 9(1) 21f. 25 und 103 BBAuO)
⊙	Hauptgebäudeorientierung, hier weltweiser Front- oder Rückseite	(§ 9(1) 21f. 21 und 103 BBAuO)
⊙	Leitungsrecht, zugunsten des Versorgungsgebers zu belastende Flächen	(§ 9(1) 21f. 21 und 103 BBAuO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

---	empfohlene Grundstücksgrenze
---	Höhenschichtlinie
---	Böschung im Urdulände



NUTZUNGSCHABLONE

Baugruben	⊙	Zahl der Vollgeschosse	II (10-30) - KG
WA	⊙	Grundflächenzahl	0,4
⊙	⊙	Geschäftszahl	0
⊙	⊙	Bauweise	o
⊙	⊙	Ziffer für gen. Bücher	0