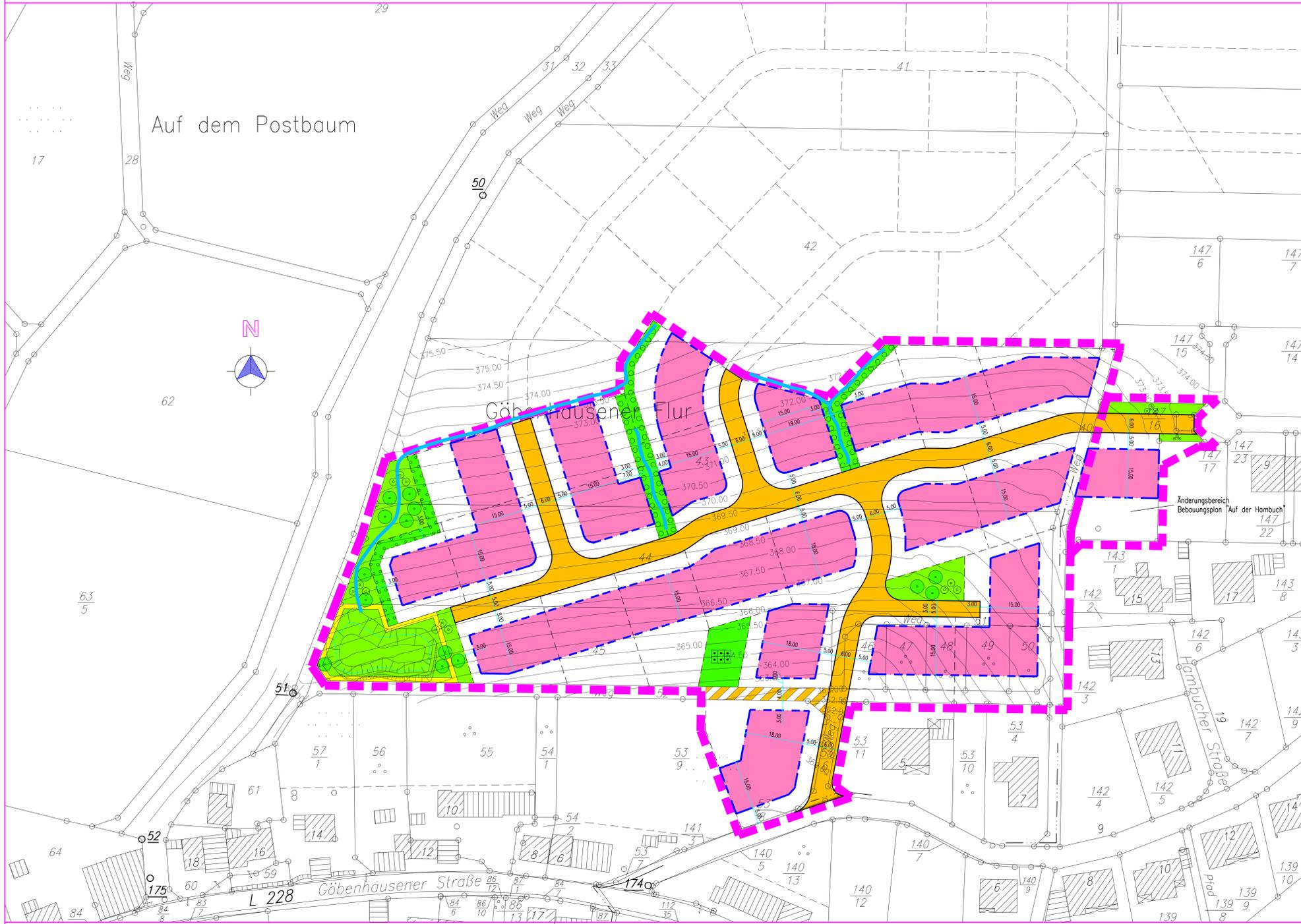


BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HUH" ORTSGEMEINDE UNZENBERG

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Hambuch"



ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990
- WA = ALLEGEMEINES WOHNBEZIEH (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
 - Geschoßflächenzahl GFZ 0,3
 - Grundflächenzahl GRZ II
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Straßenverkehrsfläche
 - Geh- oder Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Dauerkleingärten auf privaten Flächen.
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Baugrenze
- Muldengräben gemäß § 9 (1) Ziff. 14 BauGB
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß
- SD Satteldach
- WD Walmdach

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Unzenberg hat am 26.04.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 06.02.2003 bekannt gemacht.
- VERFAHREN**
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs einschließlich der Textfestsetzungen und Begründung in der Zeit vom 14.02.2003 bis einschließlich 14.03.2003; die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 06.02.2003. Mit Schreiben vom 06.02.2003 wurde parallel dazu die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 14.03.2003 durchgeführt.
- ÜBERSTIMMUNGSVERMERK**
Die vorliegende Planung stellt die vom Ortsgemeinderat beschlossene Entwurfsfassung dar, mit der die Öffentliche des Planunterlagen nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden soll.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.02.2003 bis einschließlich 14.03.2003 zu jedemorts öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.02.2003 mit dem Hinweis, ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Ortsgemeinderat hat am 26.04.2002 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates übereinstimmen und, daß die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
- BEKANNTMACHUNG**
Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).
- 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV und die DIN 18003.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 481).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (OvBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OvBl. S. 481).
- Landespflegegesetz (LPLG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (OvBl. S. 70), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OvBl. S. 29, 36).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG-) vom 14.12.1990 (OvBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (OvBl. S. 303).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (OvBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OvBl. S. 481).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (OvBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (OvBl. S. 29).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG) vom 23.03.1978 (OvBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (OvBl. S. 481).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:
1. "ALLEGEME. WOHNBEZIEH" nach § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschossländerebene (OKFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschossländerebene (OKFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäuhöhe überschritten werden.

BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstschrägung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnkellern und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnkellern (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB).

NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Sitzmöbeln, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBO.

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

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESICHTIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)
Für das Plangebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf dem Baugrundstück versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungsplanung der abwasserbehandlungsfähigen Körperschaft.

HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)
a) Die Erdgeschossländerebene (OKFBEG) 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 Urd Gelände herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüberliegenden) Punkt der Straßenebene.
b) Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossländerebene (OKFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urd Geländes liegen.
c) Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

TEXTFESTSETZUNGEN

Systemskizze / Schnitt A - A

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (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); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 9° reduziert werden.
Ein Kniestock bis max. 1,25 m, gemessenes zwischen Oberkante Rohlaufboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt. Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäuhöhe erlaubt. Die Dachdeckung darf nur in Form erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Baustrahlgrau), 7015 (Braungrau), 7016 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Grünlichgrau), 7026 (Grünlichgrau)
Braune Farbtypen: RAL 8003 (Lehrbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehrbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Koussienbraun), 8016 (Mohnblau), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Orangerot), 8022 (Schwarzbraun).
Größtliche Elemente sind, außer Dachbegrenzungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

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

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Öffentliche Grünflächen:

- Geh- und Verkehrsflächen im Bereich der Retentionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehene Geh- und Verkehrsflächen sind Straßenzentren und Weiden (Alnus glutinosa, Salix alba, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm) zu verwenden. Für die straßenbegleitenden Bepflanzungen sind Sorten aus der im Anhang beigefügten Liste mit der Sortierung (Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm) zu verwenden.
- Übrige Geh- und Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Zur Komposition der versiegelten Flächen, sind auf den übrigen Flächen (Öffentliches Grün) Pflanzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind nur Gehölze zu verwenden, die in der als Anhang aufgeführten Liste enthalten sind. Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung, 1 Strauch, 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe zu verwenden.
- Extensive Nutzung der Parzellen
Für die Parzellen der öffentlichen Grünflächen wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Bei positiver Entwicklung der Flächen kann der Mahdtermin verändert werden. Dies ist mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Private Grünflächen

- Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.
- Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht bebauter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen: 1 Laubbäumchen 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 Laubbäume aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.
Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)
Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundflächen 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 Landschaftsamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/529400, oder dem Landschaftsamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 0631/2016400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	Geschoßflächenzahl 0,6
Bauweise	0 ED	Dachform Hauptgebäude geneigte Dächer 28-48°

Jakoby + Schreiner
Ingenieurbüro für Bauwesen
Beratende Ingenieure
55481 Kirnbach, Rheingasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

Datum	Zeichen
24.11.2002	KJ
24.11.2002	KJ
24.11.2002	KJ

Ortsgemeinde Unzenberg

BEBAUUNGSPLAN
"Auf der Huh"

Blatt Nr.: **1.0**
Plangröße: 1,00 qm
CAD-Name: 0956836.dwg

mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Hambuch"

Logoplan
Maßstab: 1 : 500

Datum	bearb.	gez.	gspr.	Nr.	Art der Änderung	Datum Name
28.07.03	K. Jakoby	K. Jakoby	K. Jakoby		Änderung nach Bürgerbeteiligung	

K. Jakoby V. Jakoby