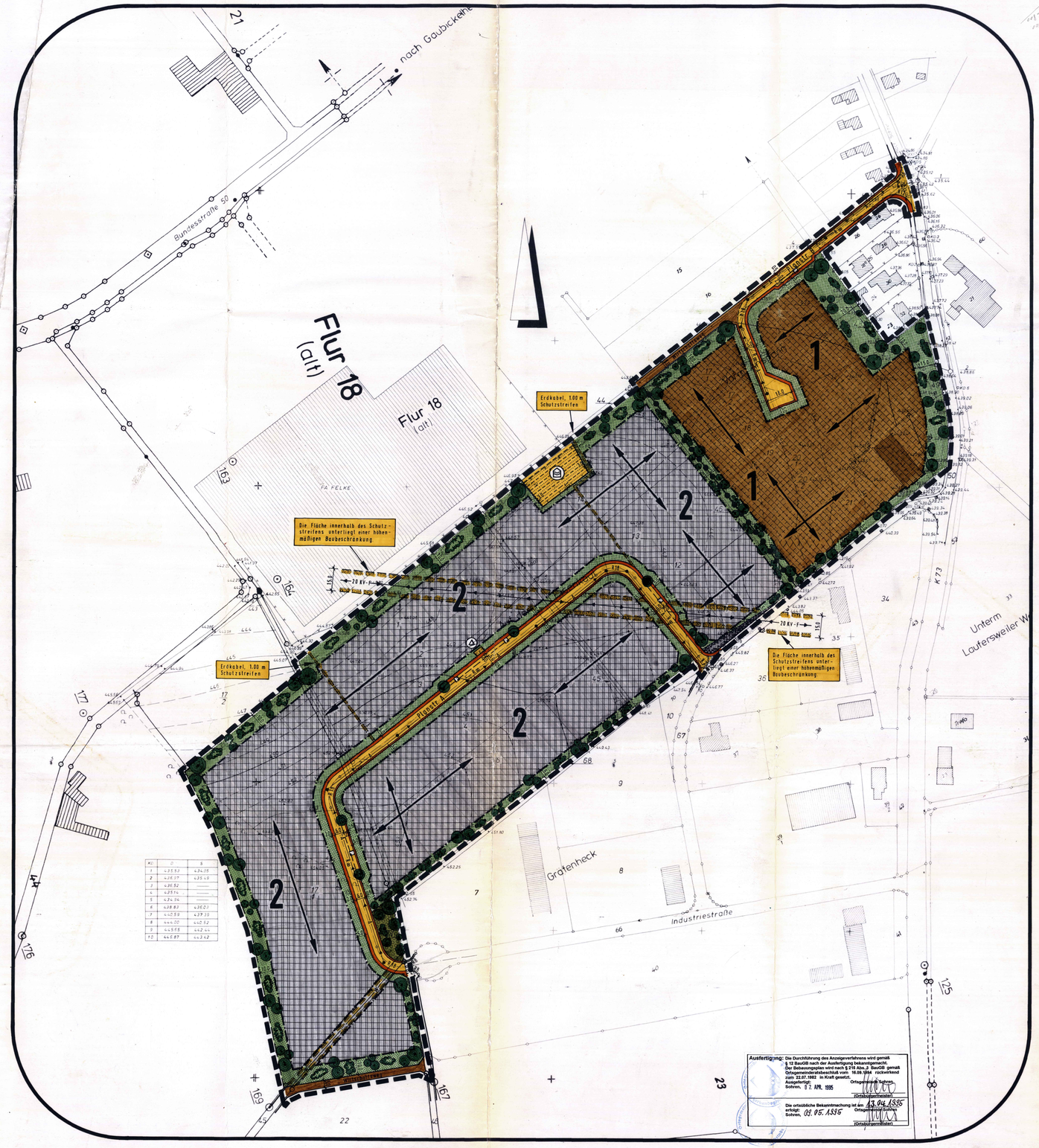
BEBAUUNGSPLAN „AUF DER EISENKAUL" DER ORTSGEMEINDE SOHREN - VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG - M. 1:1000



Kl.	O	S
1	425.53	434.05
2	426.17	435.49
3	426.52	———
4	425.74	———
5	424.94	———
6	428.83	428.01
7	440.59	439.73
8	444.00	440.52
9	445.55	442.44
10	445.87	442.42

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baul. Nutzung

- MI = Mischgebiete (überbaubare Grundstücksflächen)
- GE = Gewerbegebiete (überbaubare Grundstücksflächen)

Maß der baul. Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,4 — Grundflächenzahl — GRZ
- (0,8) — Geschoßflächenzahl — GFZ

Bauweise

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptgebäuderichtung, Hier: wahlweise First- oder Giebelstellung

Verkehrsflächen

- Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord
- Parkstreifen (Standspur)
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- Wasserbehälter
- Wasserleitung, mit Leitungsrecht, zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
- geplante Abwasserleitung
- Trafostation
- 20 KV-Freileitung mit 15.0 m breitem Schutzstreifen. Die Fläche unterliegt einer höhenmäßigen Baubeschränkung
- Erdkabel, mit 1.0 m breitem Schutzstreifen

Grünflächen

- nicht überbaubare Grundstücksflächen (mit Pflanzempfehlung)
- öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün (mit Pflanzempfehlung)

Sonstige Darstellungen und Festlegungen

- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke; Anpflanzung und Einfriedung max. 0.70 m hoch.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 — Ordnungsziffer
- 8.00 — Straßenachse mit Trassierungsdaten
- 452 — Höhenlinien

	MI	II
1	0,4	(0,8)
	—	o

	GE	II
2	0,4	(0,8)
	—	o

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen aufgrund des §9 (1 u. 2) sowie §9 (4) des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256, 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 BGBl. I S.949 i.V.m. §123 und §124 (1) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz -LBauO- vom 27.02.1974 (GVBl. S.53), der Achten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02. 1969 (GVBl. S.78) und §129 (4) LBauO.

II. Festsetzungen aufgrund der §§ 1 - 23 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763).

ZUR BAULICHEN ORDNUNG

1. Planungsrechliche Festsetzungen (§9 (1 u. 2) BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff.1 BBauG)
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Mischgebiet" (MI) (§6 BauNVO) und für den Bereich mit der Ordnungsziffer 2 "Gewerbegebiet" (GE) (§8 BauNVO) festgesetzt.
Die in den §§ 6 (3) und 8 (3) Ziffer 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff.1 BBauG)
In den Bereichen mit den Ordnungsziffern 1 und 2 ist die II-geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Ziff.2 BBauG)
Die wesentlichen Gebäudeteile sind in der durch das (⟷) Symbol aufgezeigten Richtung zu erstellen.

1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§9 (1) Ziff.1 BBauG)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,30 m über höchster angrenzender Gehweg- bzw. Schrammbordoberkante hinausragen.

1.6 Garagen und Stellplätze (§9 (1) Ziff.4 BBauG)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -auch an den Grundstücksgrenzen- zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen
(§9 (4) BBauG i.V.m. §123 u. §124 (1) LBauO, der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. S.78) und §129 (4) LBauO).

2.1 Äußere Gestaltung
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente und grelle Farben zu vermeiden.

2.2 Dachgestaltung
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 (MI) ist die Dachform für Betriebs- und Nebengebäude frei.
Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.
Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung zwischen 15° und 40° betragen.
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 (GE) ist die Dachform frei.

2.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schiefernfarbig (dunkel-anthrazit) ausgeführt werden.

2.4 Einfriedungen
Auf den vorderen Grundstück (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen bis 2,00 m zulässig. Die unbebauten Grundstücke sind mit Bäumen, Sträuchern -entsprechend den genannten Festsetzungen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Sichtflächen
Die Bepflanzung im Bereich der Sichtfelder darf aus Verkehrssicherheitsgründen nicht höher als 0,70 m erfolgen.

EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzung der unbebauten Flächen
Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist das Pflanzmaterial aus vorwiegend Feldgehölzen der heimischen Flora zu wählen.

Nachstehende Arten können verwendet werden, wobei mindestens eine Art der Bäume I. Ordnung und zwei Bäume der II. Ordnung in die Pflanzung mit einbezogen werden sollte.

Bäume I. Ordnung
- Betula pendula - Birke
- Quercus petrea - Traubeneiche
- Quercus robus - Stieleiche
- Fagus sylvatica - Buche

Bäume II.Ordnung
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Betula pubescens - Moorbirke
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Alnus incana - Grauerle

Sträucher
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- Cotoneaster tomentosa - Zwergmispel
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball
- Rosa canina - Hundsrose
- Rubus fruticosus - Brombeere

Ferner sind Pflanzen zulässig, die rauch- und gasunempfindlich sind sowie den Belangen der Landwirtschaft entsprechen.

Nadelgehölze, insbesondere Thyja- und Lebensbaum, Zeder- und Wacholderarten dürfen im Bereich der Pflanzempfehlung nicht verwendet werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) zuletzt geändert am 06.07.1979 BGBl. I S 949.
2. §§ 1 – 23 der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit §9 Ab.1u.4er Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) und der 8. Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2. 1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.2.1974.
5. § 17 – 23 der Landesbauordnung (LBauO) vom 27.2.1974.
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 5.2.1979 (GVBl. Seite 37)
7. Immissionsschutzgesetz
§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721).

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

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

, den

Katasteramt

Die Planungsunterlagen (Katasterkarten) wurden von Kulturamt Simmern am 21. Aug. 1980 Aktenzeichen S 1731 K, Kostenverzeichnis Nr. 22 zur Verfügung gestellt.

Der Ortsgemeinderat hat am 16.04.1980 gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 13.09.1981 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

SOHREN, den 15. März 1982
Ortsgemeindeverwaltung
ORTSBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.10.1981 bis 16.11.1981 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.10.1981 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

SOHREN, den 15. März 1982
Ortsgemeindeverwaltung
ORTSBÜRGERMEISTER

Der ~~Stadt~~ Ortsgemeinderat SOHREN hat am 15.03.1982 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN

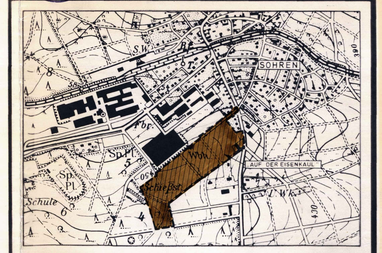
SOHREN, den 15. März 1982
Ortsgemeindeverwaltung
ORTSBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom 8. 7. 82 der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises Az: 610-13-1415

GENEHMIGT
Simmern, den 8. 7. 82
Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises
Kreisverwaltung
Landrat

Die Genehmigungsverfügung ~~vom 8.7.1982~~ der Kreisverwaltung vom 8. Juli 1982 ist am 22. Juli 1982 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung, 6544 Kirchberg / Hunsrück von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH
22. März 1982
ORTSBÜRGERMEISTER



PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDE INGENIEURE
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER EISENKAUL" DER ORTSGEMEINDE SOHREN

ENTWURF:	DATUM: 23. DEZ 1980
GEZEICHNET:	GEÄNDERT: 17.Aug.81
BEARBEITUNG:	MASSTAB: 1:1000

147