

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM KAHLEN BERG II", OG GEMÜNDEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2411), V. m. den §§ 1 bis 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464) wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Die maximale Höhe des Firstes festgesetzt, darf max. 9,5 m betragen (s. auch Punkt 10).
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Es gelten die im Bebauungsplan angegebenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen in Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelnen ein geringeres Maß ergibt.
- BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
In Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO
Garagen und Carports sind nicht zwischen Straßengrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In gesamten WA sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Die Erschließungsräume des Plangebietes sind als Mischverkehrsflächen (ohne separate Fahrstraße u. Bürgersteig) auszubilden.
- VERDICHTUNG VON WENDERSCHLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Oberflächenwasser das aus Gründen der Bodenschuttfähigkeit/Sickerfähigkeit das Bodennicht versickert werden kann, wird über das zu errichtende Transportsystem in den angrenzenden geneigten Rückhalteflächen central zugeleitet und zur Versickerung gebracht.
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAHLENRÜCKHALTES § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.
- MIT GEL.-FAHR- u. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Inländische Leitungsrechte einsch. Befugnisse zur Pflege der Leitungen sowie das Recht der Gemeinde Oberflächenwasser von anderen Grundstücken unter diese Flächen zu leiten und die Flächen zum Zweck der Überleitung zu betreten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN FÜR HAUPTGEBÄUDE § 88 Abs. 1 und 2 LBO
- DACHFORM M WA
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig.
- DACHNEIGUNG M WA
In Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 28°-40° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.
- DACHNECKUNG M WA
Ziegel- und Betondachene sowie Schiefer in Anthrazit und schwarzen Farbtönen.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen, soweit sich nicht für eine zulässige Nutzung besitzgünstig ergibt.

D. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- SCHUTZ UND VERDICHTUNGSMASSNAHMEN
- Auswahl des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betreffenden Flächen entsprechend DIN 1915, Blatt 2 (Erdteil) notwendige Zwischenlagerung in Flächen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiederbringen des Oberbodens auf den ursprünglichen Lagerplatz; überschüssiger Oberboden in einer sinnvollen Folgenutzung zu verwenden (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).
 - Die im Plan dargestellten zu erhaltenden Gehölze an der K 52 sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 19320 mit einer Umkleung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang oder Mangel sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzlisten zu ersetzen und zu unterhalten. Aufstockungen oder Abgraben im Bereich vorhandenen Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die zwei Obstbäume östlich des Baugeländes.
 - Für Stützmauern sind nur wasserdruckfähige Bauelemente zu verwenden (weilförmiges Pflaster, wasserbundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.).
 - Eingleitung zum Bau von Regenwasserabläufen z.B. zur Brauchwasserzuleitung auf den Baugrundstücken bind. 10' je 25 m² Dachfläche.

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- Entlang der Planstraße sind auf den Grundstücken, deren Gebäude traufseitig an die Planstraße angrenzen, je angelegten 20 m Straßenzugänge am mittlereisigen Laubbaum der Pflanzliste mit Stammumfang (SU) von mind. 10-18 cm in einen Abstand von 15 m von der Straßengrenzungslinie in den Vorarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Pro angefallene 100 m² nicht überbaubar Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang 10-18 cm bzw. vergleichbarem Qualitätswert als Solitär oder Strauchbaum oder ein hochstämmiger Strauchbaum mit Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
- PFLANZMASSNAHME § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Entlang der Kreisstraße sind südlich der Einmündung in das geplante Wohngebiet in Ergänzung der vorh. Anpflanzung 4 Strik hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Innerthalb der Straßengrenzen und entlang der Fußwegverbindungen am östlichen Rand des Plangebietes sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB

- Die Oberflächenwassererhaltung erfolgt über offene, naturähnliche Mulden/Speicherstrukturen. Die Begrünung der Grabensysteme erfolgt mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und Geleisen. Die am Rückhaltebecken sind 10 Strik hochstämmige Eschen (Fraxus excelsior) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient auch der Einbindung des Wohngebietes und der Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Am westlichen Rand des südlich gelegenen Grabenschnitts sind im Abstand von 10 m hochstämmige Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient der Einbindung des Wohngebietes gegenüber dem vorhandenen Bestand und der Begrünung und naturähnlichen Gestaltung des Gewässerbettes.
- Erhaltung der bauplan Grundstücksfläche zu mageren Wiesen und Weiden mit Herer/ Standorte sowie Anpflanzung von 15 Strik standortgerechten, regional typischen Obstbaumarten in Gruppen. Die Flächen sind je jährlich ab den 15.6. zu mähen. Das Mähen ist abzuführen. Eine Düngung ist nicht zulässig, es dürfen auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Pflanzenspezifische:

- Apfel "Johann Leber" (SU 2,0 x 8,0)
- Apfel "Kaiser Wilhelm" (SU 2,0 x 8,0)
- Apfel "Primo Absolut von Prader" (SU 2,0 x 8,0)
- Apfel "Lambertus Reuter" (SU 2,0 x 8,0)
- Apfel "Rheinischer Ackerbau" (SU 2,0 x 8,0)

ZURORDNUNGSFESTSETZUNG

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bau von Verkehrs- und Rückhalteflächen
 - Anlage einer Erweiterung zum bestehenden Straßennetz

E3 Erhalt und Entwicklung eines Waldsaumbereiches

G3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen an der K 52 werden in Sinne der örtlichen Siedlung über die Erhebung von Kostenersatzhaltungsbeträgen nach § 8 BauNVO dem neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 32% der Wohnflächen mit 68% zugeordnet.

C. HINWEISE

VERDICHTUNGSMASSNAHMEN
Graben und Mulden sind mit sandigen Oberboden auszukleiden und mit einer Dauergrünlanddeckung anzulegen, so das das Wasser beim Versauern eine bewirkt Oberbodensticht durchläuft und gefiltert wird.
Für den Bau einer Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtung ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig.

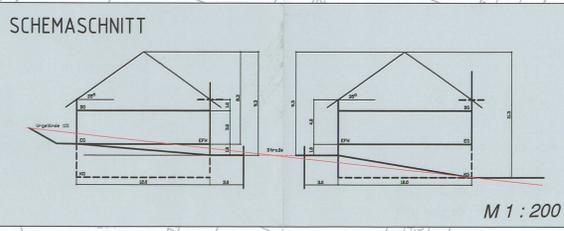
DENKMALSCHUTZ
Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Funde und Befunde (wie Erdwerkstätten, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) zutage treten. Diese Funde sind ges. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DMSchG) für Denkmalschutz, Ab- archaische Denkmalschutz, Köln; zu melden (Tel. 0201 17342).

SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES
Es wird besonders darauf hingewiesen, dass nach § 10 LBO grundsätzlich alle real nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht notwendigerweise für andere Nutzungen erforderlich sind.

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM KAHLEN BERG II", GEMÜNDEN



Dachneigung	28°-40°	FH	9,50
GRZ	0,3		



ZEICHNERKLÄRUNG ZUM B-PLAN

Art der baulichen Nutzung § 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl GRZ
28°-40° Dachneigung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH Firsthöhe als Höchstgrenze (gemessen ab EFH)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauNVO
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
M Fußweg
M Mischverkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Verkehrsräum

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
RR Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (2) Nr. 10 u. (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 23 und (6) BauGB
Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (2) Nr. 6 und (4) BauGB
a) Einbau von offenbaren Schallschutzwänden Klasse II in der Gebäudenord-, süd- und -ostseite
b) Einbau von schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen in den Räumen der Gebäudenord-, süd- und -ostseite
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 9 (1) Nr. 16 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (1) BauGB
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Baumbestand

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung (Baufläche)	Dachneigung	Firsthöhe
Bauweise	Einzelhäuser	
Zahl d. Vollgeschosse		Grundflächenzahl

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Genehmigung hat am ... gemäß § 10 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsbekannt gemacht.
- BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Der Bebauungsplan-Erhalt wurde am ... im Gemeinderat öffentlich besprochen. Die Erhaltung wurde am ... mit § 10 BauGB erlassen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ... mit den Hinweis ortsbekannt gemacht, die Änderungen während der Auslegung vorgetragen werden können.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Erhalt einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 10 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... im Gemeinderat öffentlich besprochen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... mit den Hinweis ortsbekannt gemacht, die Änderungen während der Auslegung vorgetragen werden können.
- SATZUNGSBESCHLUSS
Die Genehmigung hat am ... den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- ANZEIGE / GEMÜNDEN
Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 (2) BauGB der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom ... mitgeteilt, daß Bestehen wegen Befreiung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
- AUSFÜHRUNG
Die Ausführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am ... gemäß § 10 (3) BauGB erfolgt. Die Ausführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am ... gemäß § 10 (3) BauGB erfolgt. Die Ausführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am ... gemäß § 10 (3) BauGB erfolgt.

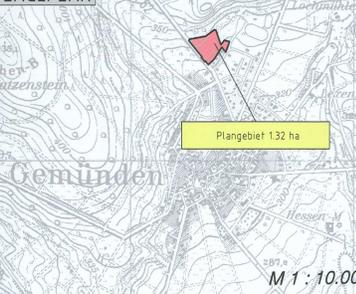
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2511, 1998 I S. 107) (Bekannt gemacht am 03.09.1997)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planungsskizzen (PlanZV 56) vom 18.12.1999, bekanntgemacht am 22.01.1999 (BGBl. 1999 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Landespflegegesetz (LPG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 336)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 95)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchG) vom 23.03.1976 (GVBl. S. 576)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAWAltG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97)
- Par. 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)

FLÄCHENBILANZ

Grundstücksflächen (12 Parzellen)	8.298 m²
Verkehrsflächen	1.636 m²
Mischverkehrsfläche (930)	1.170 m²
Fußwege	136 m²
Mischverkehrsfläche (Bestand)	330 m²
Öffentliche Grünflächen	3.356 m²
Oberflächenwassererhaltung (12,6 %)	1.048 m²
"Waldstand"	1.395 m²
Vorkerngrün	418 m²
Plangebiet (gesamt)	13.216 m²

LAGEPLAN



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAMEN
Projekt:	Bauleitplanung der Ortsgemeinde Gemünden		
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Jakob mbH		MoStab:	
56457 Westerbürg # An der Hofwiese 13 # Tel. 02663/94 22-0		1 : 500	
VG Westerbürg		MoStab:	
Planbezeichnung: Bebauungsplan "Unter dem Kahlen Berg II"	Bearb.: Schm.	Datum: Dezember 2003	
	Gez.: Schm.	Pr. Nr.: 03 316	
	Gepr.:	Anl. Nr.:	