

Bebauungsplan „In der hinteren Dorfwiese“ für das Teilgebiet der Ortsgemeinde Steineroth, Gemarkung Steineroth, gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171) und gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)

Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

§ 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird das Bebauungsplangebiet „In der hinteren Dorfwiese“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- c) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Kellergeschoss und im Dachgeschoss ganz mitzurechnen.
- d) Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16, Abs. 2, Ziffer 3, auf 1 festgesetzt.
- e) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 1, i.V.m. § 16, Abs. 3, wird die Höhe der baulichen Anlage zwingend als Höchstgrenze festgesetzt:
Die Firsthöhe beträgt, gemessen von dem natürlichen Gelände am talseits ungünstigsten Punkt max. 11,00 m.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser E zulässig.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt

§ 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

Ausgenommen sind bei a) alle unter § 9 Abs. 1, Ziffer 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 6: Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude dürfen höchstens 3 Wohnungen erstellt werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 17: Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen

Böschungen zur Talseite hin dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, ggf. sind Bermen einzubauen.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsfläche A 1

Maßnahmen: Auf den privaten Grundstücksflächen wird im rückwärtigen, teils seitlichen Bereich ein Grünstreifen festgesetzt mit:

- 1 Obstbaum oder 1 hochstämmiger Laubbaum pro angefangenen lfd. 10 m (bereits vorh. festgesetzte Obstbäume werden angerechnet)
Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (z. B. als Bauern- oder Nutzgarten)
- Verbot von Errichten baulicher Anlagen
- Verbot von Versiegelung jeglicher Art
- Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten
- Jegliche Art von Anschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der erhaltenen Bäume sind zu vermeiden.
Die nach Nord-Osten hin befindlichen Grundstücke, die an den bestehenden Hochwald angrenzen, haben die Möglichkeit, anstatt der geforderten Hochstammanpflanzungen, eine 3 m breite Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Ziel: Mit der Festsetzung dieses Grünstreifens auf privaten Grundstücksflächen soll der ländliche Siedlungscharakter der Gemeinde Steineroth gesichert werden. Der Streuobstbau hat jahrhundertelange Tradition und sollte durch diese Maßnahme gefördert werden.

Ausgleichsfläche A 2

Maßnahmen:

- Die Wiesenfläche wird extensiv genutzt
- max. 1 - 2 Mahdtermine / Jahr
- gelegentliche Beweidung
- kein Dünger / Pflanzenschutzmittel
- Erhalt der vorh. Gehölzbestände
- (Herausnehmen der Pappelbestände, alle 2-3 Jahre stellenweise auf Stock setzen)
- Punktuelle Anpflanzung von Gehölzen entlang des Weges
- Das Oberflächenwasser wird im entsprechenden Einzugsbereich gesammelt und über eine Entwässerungsanlage mit notwendigem Überlauf im Plangebiet versickert bzw. in einen vorh. Seifen übergeleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt an der Grundstücksgrenze in einer Muldenanlage an der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

Das gesamte Oberflächenwasser aus der Planstraße A wird gesammelt und über eine Muldenanlage in eine Versickerungsmulde geleitet, wo auch die Überlaufmengen aus den o. g. Mulden zugeführt werden. Die Versickerungsmulde hat einen Überlauf, der an einen vorhandenen Seifen in nördlicher Richtung geschlossen wird. Die Versickerungsmulde wird punktuell bepflanzt.

Ziel: Entwicklung zu Magergrünland mit Gehölzbeständen (Offene Vorwaldwiesenlandschaft).

Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen A 1 und A 2

Straßenflächen (0,082 ha)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit 510 m² aus der Ausgleichsfläche A 2 (Gehölzbestände) den versiegelten Straßenflächen zugeordnet.

Die Restfläche von 1.100 m² aus der Parzelle 49/1 wird dem Ökokonto gutgeschrieben.

Wohnbauflächen 0,17 ha

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit 1.400 m² aus der Ausgleichsfläche A 1 + 640 m² aus der Ausgleichsfläche A 2. (gesamt = 2.040 m²) den versiegelten Wohnbauflächen zugeordnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 21: Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain für die Ableitung des Oberflächenwassers zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Entlang der Erschließungsstraße erfolgt alle 25 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung
- b) je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den in der Ausgleichsfläche Al festgesetzten Obstbäume mind. 1 großkörniger Laubbaum oder 1 halb- bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen. Die restlichen Bäume müssen einen Pflanzabstand von mind. 7 m zum Hausbaum und zu den in der Ausgleichsfläche Al als zu erhalten festgesetzten Obstbäumen einhalten.
Außerhalb der Ausgleichsfläche Al als zu erhalten festgesetzten Obstbäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
Abhängige Bäume sind nachzupflanzen.
- c) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Die DIN 18916 muß eingehalten werden.
- d) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten.

§ 9, Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 50 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen.

§ 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

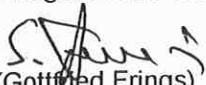
**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 88 LBauO**

§ 88, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 30 - 50° betragen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschosse, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 0,50 m nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.
- f) Die Drempelhöhe beträgt max. 1,25 m, gemessen von Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Dachhaut.
- g) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen- oder Intervallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Steineroth, den 20. April 2000

Ortsgemeinde Steineroth


(Gottfried Frings)
Ortsbürgermeister



Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendeten Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und versetzende Maßnahmen im Bebauungsplan "In der hinteren Dorfwiese" der Ortsgemeinde Steineroth gem. § 9 (1) Ziffer 25a + b BauBG.

a) Bäume I. Ordnung

Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*
Esche – *Fraxinus excelsior*
Stieleiche – *Quercus robur*
Traubeneiche – *Quercus petraea*
Vogelkirche – *Prunus avium*
Winterlinde – *Tilia cordata*
Walnuß – *Juglans regia*

b) Bäume II. Ordnung

Eberesche – *Sorbus aucuparia*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Feldahorn – *Acer campestre*

c) Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Holunder - *Sambucus nigra*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Hundsrose - *Rosa canina*
Salweide - *Salix caprea*
Besenginster - *Sarothamnus scoparius*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Johannisbeere - *Ribes sanguineum*

d) Wandbegrünung

Efeu - *Hedera helix*
Geißblatt-Arten - *Lonicera spec.*
Schlingknöterisch - *Polygonum aubertii*
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*
Dreilappiger Wein - *Parthenocissus tricuspidata*

e) Bodendecker

Efeu - *Hedera helix*
Rosen-Arten - *Rosa spec.*
Spierstrauch-Arten - *Spiraea spec.*
Potentilla-Arten - Fingerstrauch

f) Obstbäume

Apfel-Sorten	z.B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten	z.B. Gellerts Butterbirne
Kirschen-Sorten	z.B. Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen-Sorten	z.B. Hauszwetsche

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Hochstämme / Stammbüche: 3 x v 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v 70/90 cm (Schw. Holunder, Schneeball)