

| A | | B | |
|----------|-----------|----------|-----------|
| MD | II | MD | II |
| 4 WO | TH 7,0 | 4 WO | TH 4,0 |
| 0.3 | 0.6 | 0.3 | 0.6 |
| | SD, WD | | SD, WD |
| L höchst | 25° - 48° | L höchst | 25° - 48° |
| 20 m | | 20 m | |

Teil 2

Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Dorfgebiet**
Im Dorfgebiet sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. (2) Nr. 1 - 6 (BauNVO) zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgründen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Nicht zugelassen sind Anlagen für öff. Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 4 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 0.6** Geschossflächenzahl
- 0.3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) gemessen am Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren darf max. 4,00 m bzw. 7,00 m über der Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden liegen. Die Oberkante Rohdecke Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über dem Straßenniveau (siehe Planteil) liegen, gemessen am Schnittpunkt Hausmitte/Straßenachse.
- Gebiet A** MD 4 WO II TH 7,00 m Δ 20m 0.3 \odot 0.6
- Gebiet B** MD 4 WO II TH 4,00 m Δ 20m 0.3 \odot 0.6
- Offene Bauweise** - nur Einzelhäuser zulässig
- 20 m** max. Länge der Gebäude
- Hauptfirstrichtung**
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Aufschüttung**
- Abgrabung**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Regenwassermulde**
- private Grünflächen/öffentliche Grünflächen**
- Unterirdische Leitung**
- SW** Schmutzwasser
- RW** Regenwasser
- Sichtfenster**
Die Sichtfenster an der K 56 sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung über 0,80 m, gemessen über der angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalanlagen und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht nicht beeinträchtigen, zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die nicht mehr benötigten befestigten Flächen des Wirtschaftsweges im Nordwesten des Planungsbereiches sind zu entsiegeln und entsprechend der übrigen Festsetzungen als Vegetationsfläche anzulegen.
- Im Norden des geplanten Baugebietes ist innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereichs der vorhandene Fichtenbestand entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten.
Die Wiesfläche ist als Extensiv-Wiese mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni und Mitte September oder als Extensiv-Weide zu nutzen.
- Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen an der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zu 20 % entlang der Grundstücksgrenzen mit 2-5 reihigen Gehölzgruppen mit unregelmäßigen Randausbildungen aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsziel eines Gräser- und Krautsomes zu überlassen.

Ökologische Empfehlungen und Hinweise

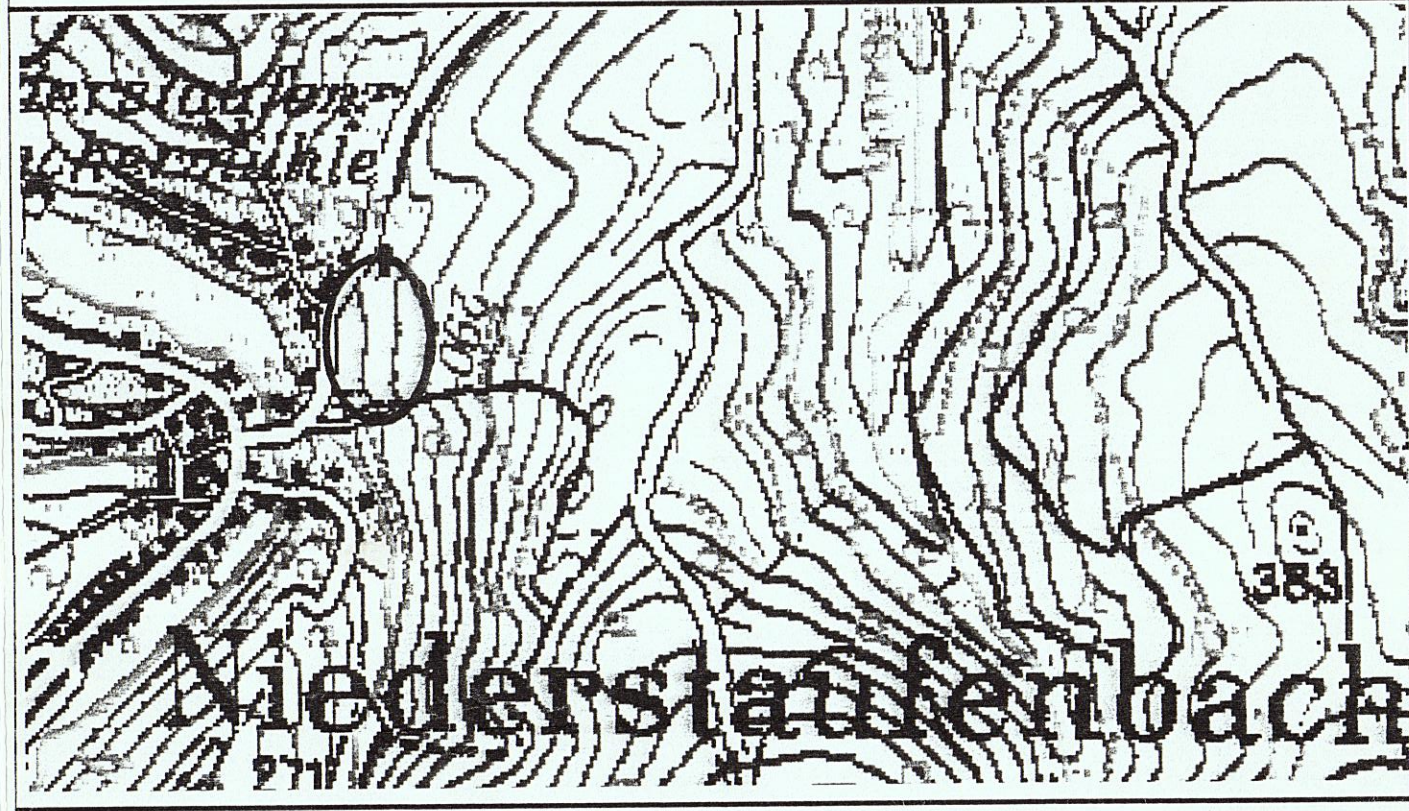
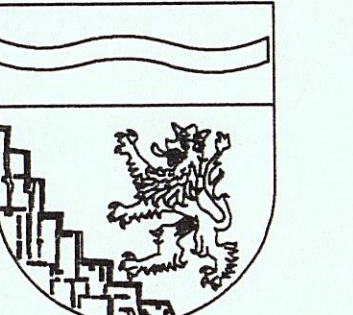
- Regenwasser:** Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll auf den Privatgrundstücken in dezentrale Speicher z.B. Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 - 6 m je Grundstück geleitet werden. Ein großzügiger Überlauf über die belebte und modellierte Bodenzone in die öffentlichen Ableitungs- (Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolensrohrsysteme) ist zulässig.
- Drainagewasser:** Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalsystem ist untersagt. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Verdrängung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden o.ä. auszubilden.
- Aushubmassen:** Zur Ressourcenschonung und der Reduzierung von Deponievolumen sind die Aushubmassen der Baugruben, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).
- Flächenbefestigung:** Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, dass die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.
- Auf der verbleibenden Wiesfläche sind je 200 qm ein Obstbaum-Hochstamm bzw. je 100 qm ein standortheimischer Laubbäum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesflächen sind als Extensiv-Wiesen mit einer einmaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni zu pflegen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste A und B zu entnehmen.
- Die im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind gemäß Pflanzliste unter Berücksichtigung der Zisterne und damit erforderlicher Leitungen mit standortheimischen Laubbäum-Hochstämmen und Strauchgruppen gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesfläche ist als Extensiv-Wiesen mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni und Mitte September zu pflegen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Private Grünflächen
Je angelegener 200 qm nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm oder kleinkroniger, standortheimischer Laubbäum-Hochstamm gemäß Gehölzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 20 % mit überwiegend standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der standortheimischen Sträucher hat mindestens 80 % zu betragen.
Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der Gehölzliste B zu entnehmen.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei ist mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche zu begrünen, wobei mindestens zu 60 % standortheimische Pflanzen gemäß Gehölzliste B zu verwenden sind.
Auf Einfriedungen zwischen Straße und Grundstücksfläche ist zu verzichten.
Die Maßnahme dient der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und der Gliederung des Baugebietes.
- Dach- und Fossadenbegrünung**
Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 qm bei Wohn- und gewerblichen Gebäuden und 10 qm bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fossadenbegrünung zu versehen.
Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Öffentliche Grünfläche**
Die Grünfläche entlang der Böschungsoberkante im Bereich der westlichen Baugrenze ist zu 40 % mit 2- bis 3-reihigen, standortheimischen Strauchgruppen gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die nicht bepflanzen Flächen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsziel eines Gräser- und Krautsomes zu überlassen.
- Pflanzgröße/Pflanzdichte**
Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste zu entnehmen.
Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verplanzter Qualität mit Bölen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 7-12 cm zu pflanzen.
Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100-125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.
- Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
Die im Westen des Geltungsbereiches befindliche Straßenböschung mit ihrer Vegetationsstruktur ist in ihrer derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Örtliche Bauvorschriften

- Bergbau:** In der Gemarkung Niederstauftenbach wurde ehemals Steinkohlen- und Kalksteinbergbau betrieben. Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist auf Anzeichen des alten Bergbaus zu achten, ggf. ist das Bergamt, Rheinland-Pfalz, Merkensbüchsenweg 20, Koblenz zu informieren.
- Denkmalschutz:** Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffenstraße 10, Speyer zu melden. Die Fundstellen sind, soweit als möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Aufgrund des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO werden nach folgende "Örtliche Bauvorschriften" dem Bebauungsplan aufgenommen. Geltungsbereich ist der Bebauungsplanbereich.
- Dachform** Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
- Dachneigung** 25° - 48° für die Hauptgebäude
Bei Garagen sind auch Flachdächer oder nach hinten geneigte Pultdächer bis max. 8° zulässig, Sattel- und Walmdächer, entsprechend der Dachneigung der Hauptgebäude sind zulässig.
- Dachaufbauten** max. 2/5 der Gebäudebreite
Die obere Einbindelinie der Dachaufbauten in das Hauptdach muss mind. 0,80 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Dachaufbauten sind in einem Abstand von 1,50 m von den Giebelseiten zulässig.
- Dacheindeckung** Ziegelpate oder rotbraune Farbtöne
Solaranlagen sind bis 50 % der Dachfläche zulässig.
- Kniestöcke** max. 0,75 m
Bei Rücksprünge darf die dadurch bedingte Kniestockhöhe max. 1,0 m über der an der Vorder- bzw. Rückseite des Gebäudes vorhandenen Kniestockhöhe liegen.
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
Bauordnungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (OVB. S. 365 BS 213-1)
- Zeichenerklärung**
Kandaedekel \ominus vorh. Straße
Straßenablauf (vorh.) \equiv 7566 vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Höhenlinie mit Höhenangabe \square 5% vorh. Gebäude mit Hausnummer
gepl. Grundstücksgrenze \square gepl. Straßenhöhe
- Planverfahren**
Der Gemeinderat hat am 16.11.98 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.1.99 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 12.6.99... von der Auslegung unterrichtet.
Die Behörden und Stellen, die Träger der öffentlichen Belange sind und deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 12.6.99... an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.6.99 in Form der Öffentlichkeitsanhörung.
Der Gemeinderat hat am 13.3.99 über die im Rahmen der Trägeranhörung und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und entschieden (§ 1-Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12.6.99... mitgeteilt.
Der Gemeinderat hat am 25.02.99 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Bebauungsplanentwurf mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem landschaftsplanerischen Begleitplan hat in der Zeit vom 24.02.99 bis 28.04.99 öffentlich ausgesetzt.
(§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB), Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.2.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 12.6.99... von der Auslegung unterrichtet.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 26.5.99 geprüft (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12.6.99... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Der Gemeinderat hat am 26.5.99 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung (§ 88 BauGB) Niederstauftenbach, den 19.05.99. Auserkennung
Niederstauftenbach, den 06.12.2000
Ortsbürgermeister Kraus

Ortsgemeinde Niederstauftenbach

Satzung Bebauungsplan "Auf dem Stich"



Übersichtslageplan 1: 10 000

Plangebiet

Entwurfsverfasser
Ingenieurbüro Martin
Bauing. B. Martin (EUP, ING)
Beraterbüro Ingenieure
Am Sturzenmühl 25
66677 Niederstauftenbach
Tel: 063797984-0 Fax: 063797984-1
Martin
Rostheim, den 24.02.2000
Unterschiff

Planverfahren

Die Genehmigungsplanung wurde am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Niederstauftenbach, den 08.12.2000
Ortsbürgermeister Kraus

Niederstauftenbach, den 08.12.2000
Ortsbürgermeister Kraus

Niederstauftenbach, den 06.12.2000
Ortsbürgermeister Kraus

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein.