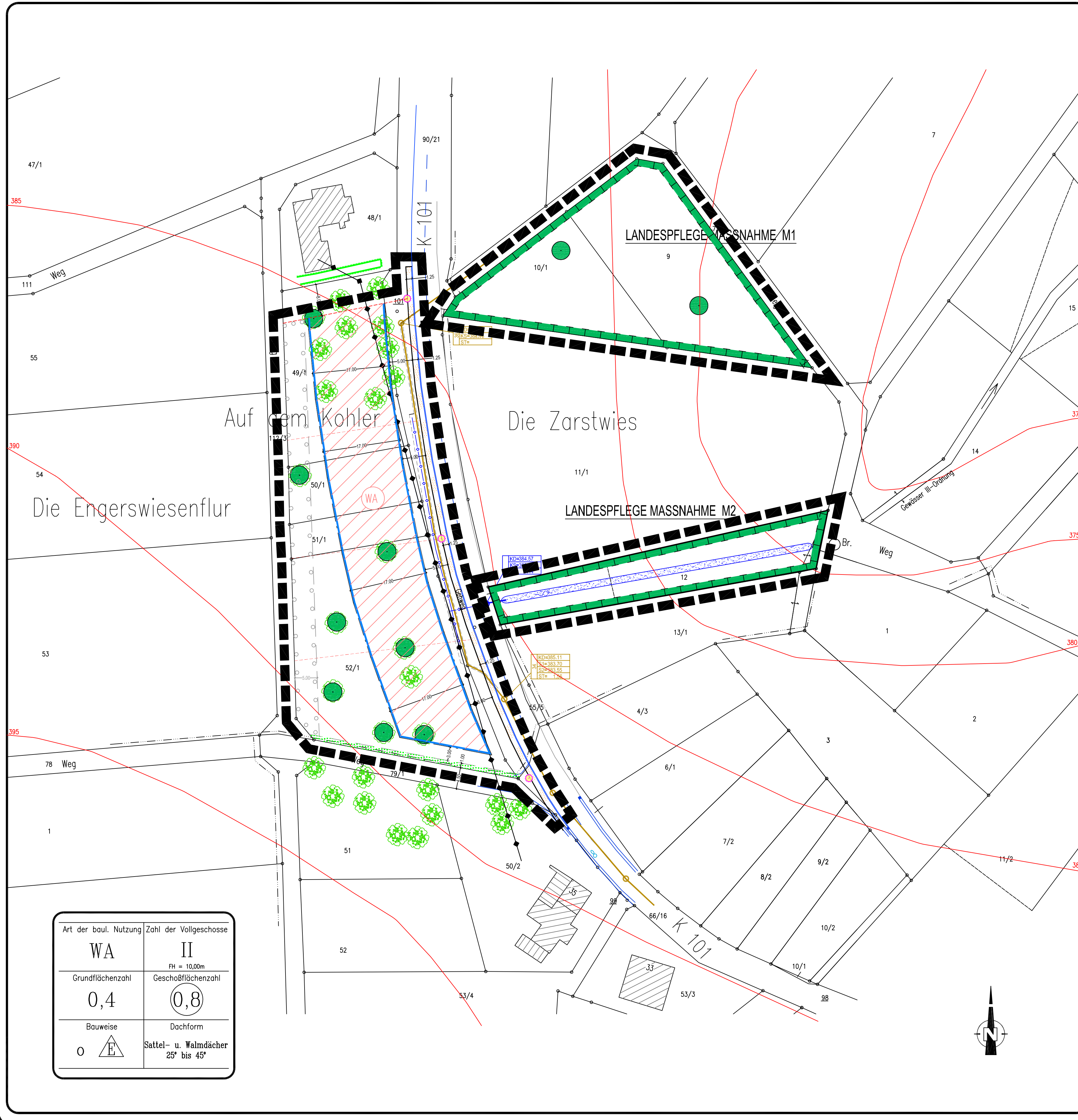


ORTSGEMEINDE UTZENHAIN

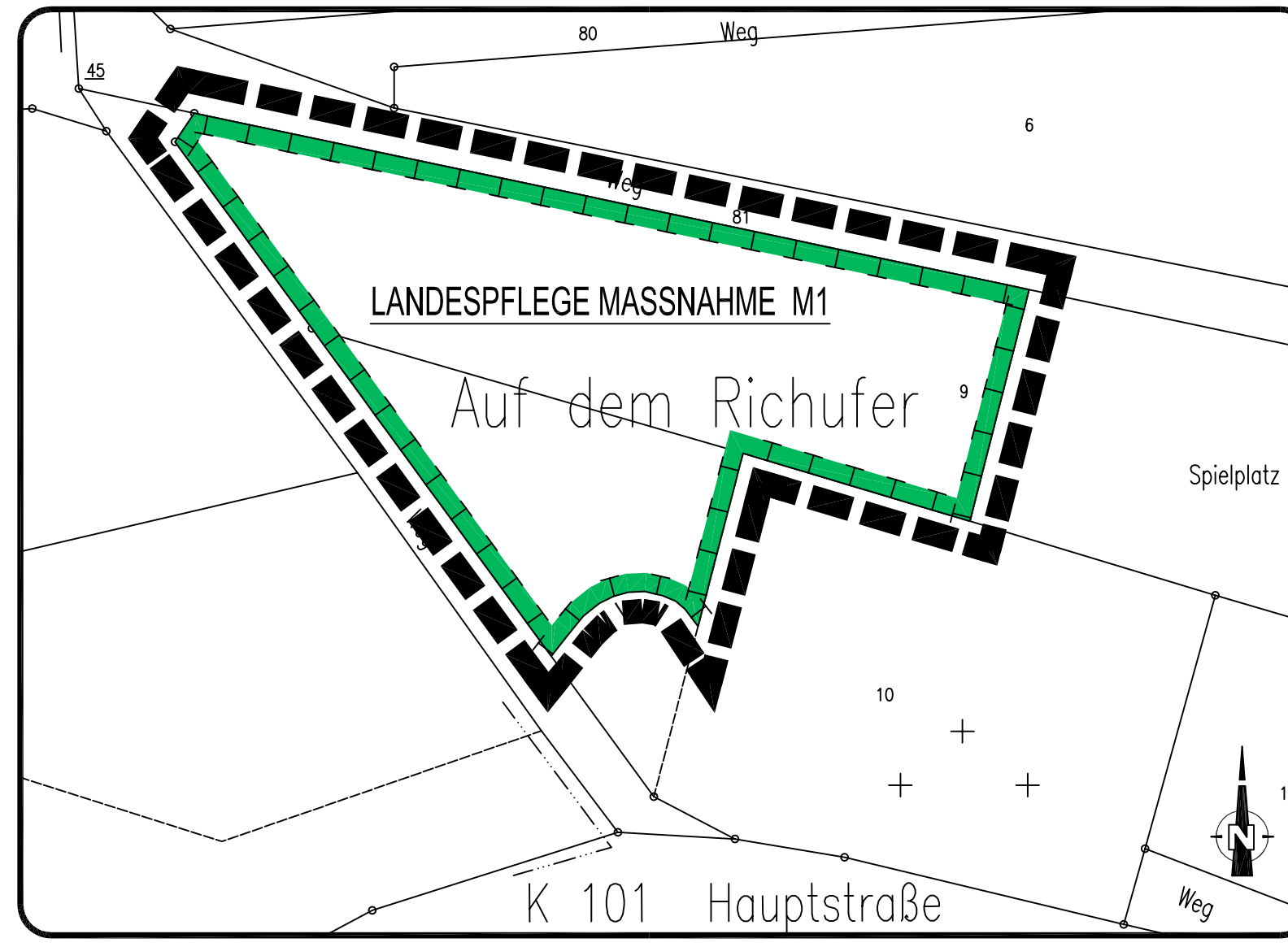
BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM KOHLER"

GELTUNGSBEREICH 1 - BEBAUUNGSPLAN

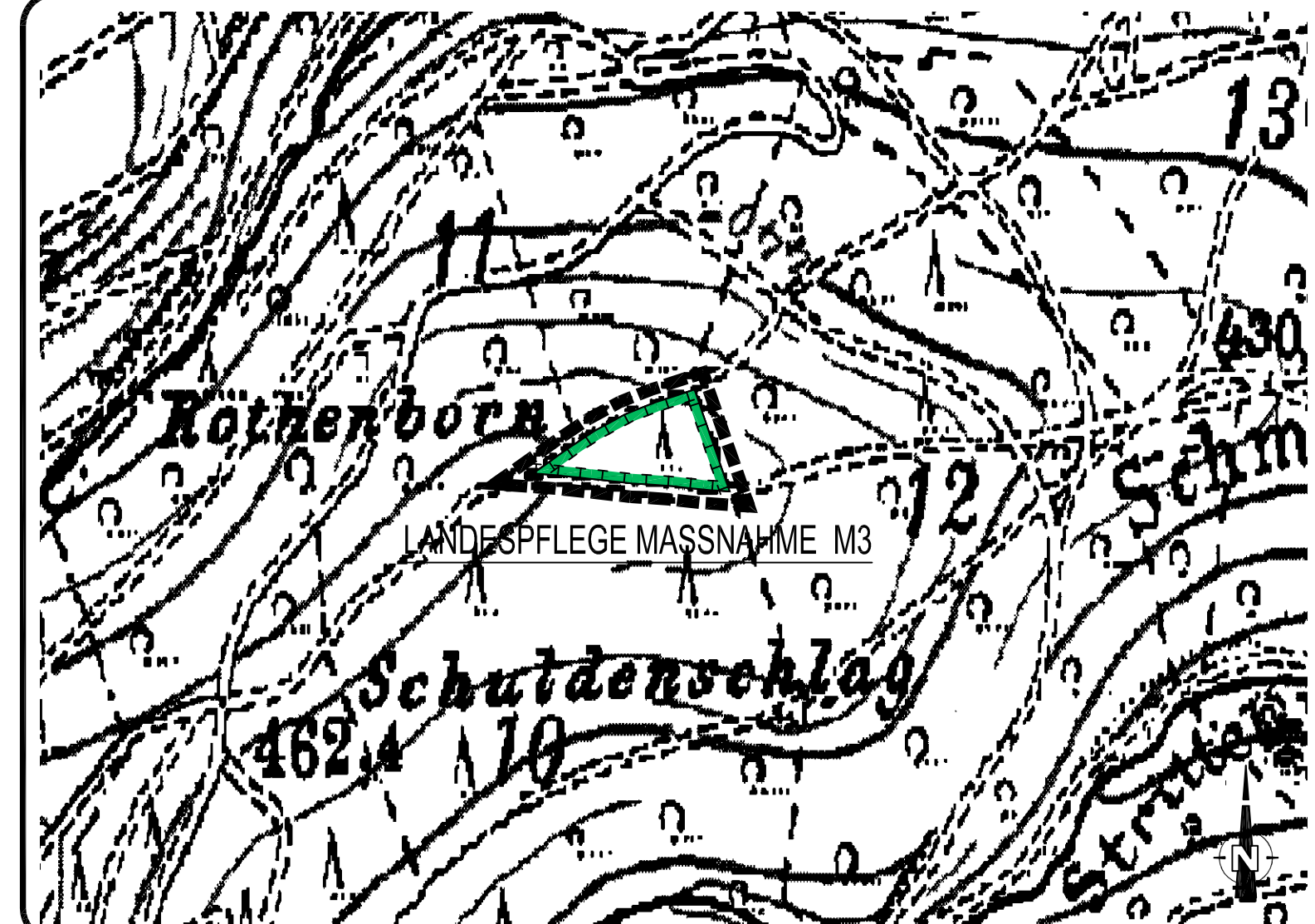


Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Dachform
O	Sattel- u. Walmdächer
	25° bis 45°

GELTUNGSBEREICH 2 Flur 11, Flurstück 9 u. 10



GELTUNGSBEREICH 3 Flur 7, Flurstück 206, Forstabteilung 10, M.1:8000



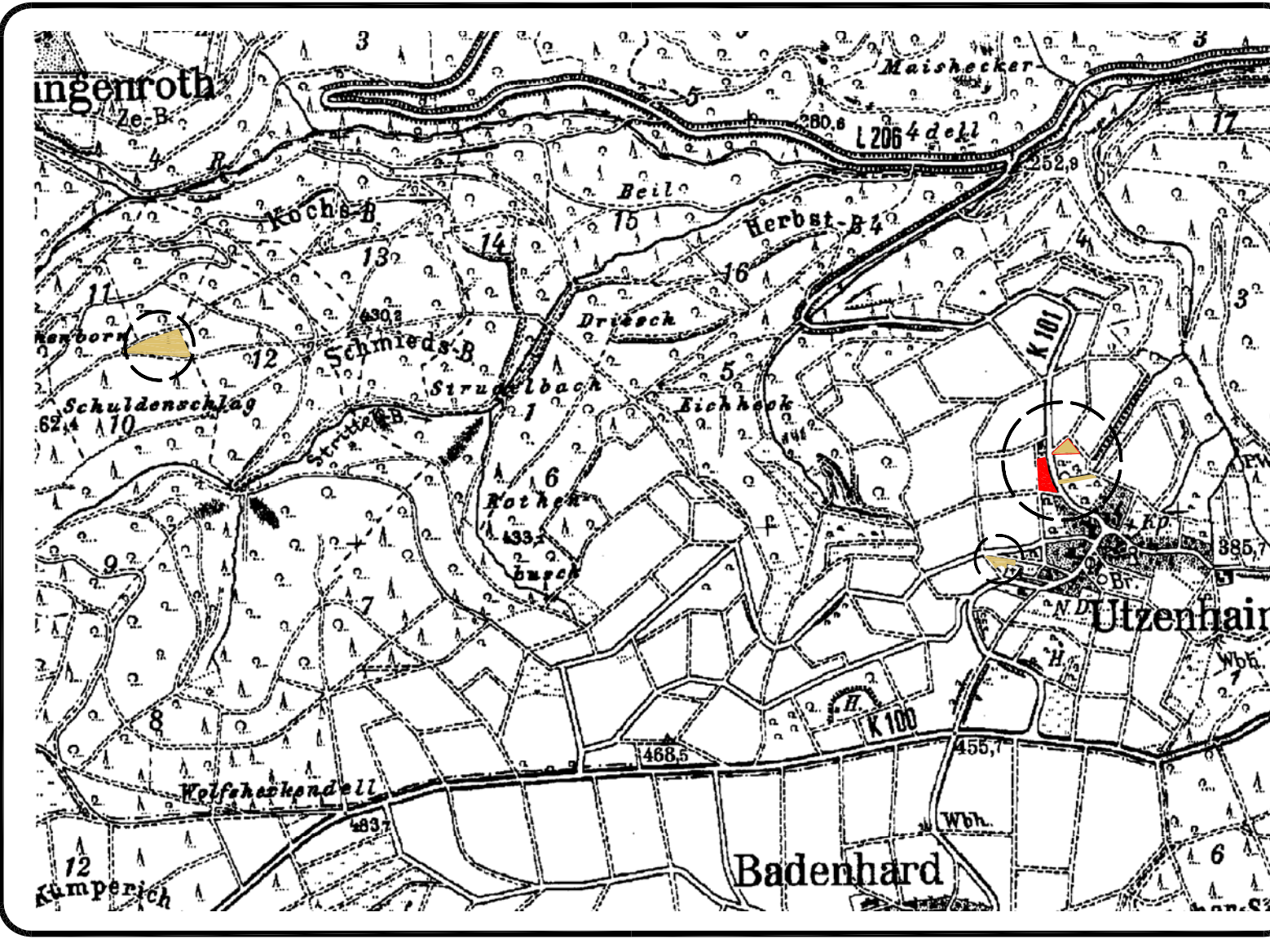
PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung	2. Maß der baulichen Nutzung	3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen	4. Verkehrsflächen	5. Straßennamen	6. Gehwege	7. Hauptverkehrs- und Hauptabfuhrleitungen	8. Grünflächen	9. Grünflächen	10. Grünflächen	11. Grünflächen	12. Maßnahmen 2. Schutz, Pflege u. Erw. der Landschaft	13. Landschaftspflegeplan (LPP) zur Festlegung der Maßnahmen zur Erhaltung der Landschaft	14. Maßnahmen zur Erhaltung der Landschaft	15. Sonstige Planzeichen	16. Misch- und Sonderbauweisen	17. Grenzlinie zum öffentlichen Bereich	18. Grenzlinie zum öffentlichen Bereich	19. Grenzlinie zum öffentlichen Bereich	20. Grenzlinie zum öffentlichen Bereich
------------------------------	------------------------------	---------------------------------------	--------------------	-----------------	------------	--	----------------	----------------	-----------------	-----------------	--	---	--	--------------------------	--------------------------------	---	---	---	---

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 1 (2) BauVO) Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach Abs. 3 zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO § 1 (3) BauVO) GRZ 0,4 Grundflächenzahl (BauNVO § 1 (4) BauVO) GRZ 0,4 (eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen)
 - 1.3 Bauweise (BauNVO § 2 (1) BauVO) II als Höchstbauweise
 - 1.4 Zahl der Vollgeschosse (BauNVO § 2 (2) BauVO) II als Höchstgeschosse
 - 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (BauNVO § 2 (3) BauVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 1.6 Höhenlage u. Stellung baul. Anlagen (BauNVO § 2 (4) BauVO) Höhe der baul. Anlagen: Die max. Firsthöhe (FH) darf 10,00 m betragen. Gemessen wird in der senkrechten Linie von höchstem Firstpunkt bis eingeschottem natürlichen Geländeverlauf in Gebäudemitte (Schnittpunkt der Gebäudeschneidung mit der Geländeoberfläche). Die Haupt-Firstrichtung ist freigestellt.
 - 1.7 Rickenstützen (BauNVO § 2 (5) BauVO) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Rickenstützen, die Betonrückenstützen der Einfassungen von Straßen-, Geh- und sonst. off. Flächen sowie die Fundamente der Straßenleuchten, sind auf den angrenzenden Anliegergrundstücken ohne Anspruch auf Ausgleich oder Wertminderung zu dulden.
 - 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (BauNVO § 2 (6) BauVO) Pro Wohngebäude sind 3 Wohnungen gestattet.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 Garagen und Stellplätze (BauNVO § 2 (7) BauVO) Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. An Stellplätzen sind herzustellen (einsch. Garagen):
 - für bestehende Einfamilienhäuser bis 120 m² 2
 - für jede Einliegerwohnung zusätzlich bis 60 m² 1
 - für Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 120 m² 1,5 über 120 m² 2Garagenzufahrten gelten nicht als Stellplätze.
 - 2.2 Außen-Gestaltung baulicher Anlagen (BauNVO § 2 (8) BauVO) Sämtliche Gebäude sind in massiver Bauweise zu errichten; hierzu zählen auch Fertighäuser und Holzhäuser. Sichtbare Rumpfschornsteine sind ausgeschlossen. Nebengebäude in Primärbauweise (Breiter, Weiblich etc.) sind nicht zulässig. Außenmauern sind zu verputzen oder zu verkleiden. Als Verkleidung ist ortsbildendes Material zu verwenden. Kunststoff-, Bläsel- oder Pappelemente sind unzulässig.
 - 2.3 Dachformen (BauNVO § 2 (9) BauVO) Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - 2.4 Dachmelange/-aufbauten / Kniestock (BauNVO § 2 (10) BauVO) Dachneigungen sind von 25 - 45 Grad zulässig. Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes, so darf die Neigung des kurzen Dachschenkels bis 60 Grad betragen. Je Hausgrundstück ist mind. 1 Obstbaum als Hochstamm, Sortierung 8-10cm Stammumfang, standortgemäßer heimischer Art, zu pflanzen; auszuwählen wie vor.
 - 2.4.2 Ein Kniestock (Drempel) von max. 1,00 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, ist erlaubt.
 - 2.4.3 Dachaufbauten sind zulässig, wobei von den Gebäuden mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten ist. Sie sind in der Planurkunde besonders gekennzeichnet.
 - 2.5 Dachbedeckung (BauNVO § 2 (11) BauVO) Die Dachbedeckung darf sich landschaftsbedingt nur innerhalb eines Farbspektrums näherungsweise in folgenden Reih-Tönen bewegen: S202-wasserblau, S204-pastellblau, 6004-blaugrün, 6005-moosgrün, 6011-rosedübelgrün, 6015-schilfgrün, 6021-balsgrün, 7005-grüngrau, 7011-eisengrau, 7012-basaltgrau, 7015-schiefergrau, 7024-graphitgrau, 7026-granitgrau und 703-blaugrau.
 - 2.5.2 Bituminöse Baustoffe sind nicht zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind erlaubt.
 - 2.6 Einfriedigungen (BauNVO § 2 (12) BauVO) Einfriedigungen der Grundstücksgrenze sind nur in Form von Holzzaunen, Mauern, Hecken und Maschendrahtzäunen zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum gilt eine Höhe von max. 80cm über Gehweg bzw. Straßenfläche.
- 3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Landespflegeverordnung, Verbindliche-Maßnahmen M1 - M3) M1: Anlage von extensiv bewirtschafteten Streuobstwiesen auf den Flurstücken 9 und 10 in Flur 9 u. 10 in Flur 11. Die beiden bestehenden Obstbäume in Flur 9, Flurst. 9 u. 10/1 bleiben erhalten. Zusätzlich wird je 100m² ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt, Sortierung 10-12cm Stammumfang. Insges. werden 22 Bäume zusätzlich gepflanzt. Sie sind nachhaltig zu erziehen und zu pflegen. Durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes ist die Entwicklung einer artreichen Wieserflur einzuhalten. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft sicherzustellen. M2: Anlage einer ca. 5m breiten Mäusen-Kaskade als Sickermaße. Bepflanzt mit Landschaftsfasern für Feuchtlagen sowie Intoleranzpflanzen aus Birnen, Schwermetallen und Borstgräsern. Je 50m² Fläche sind 10 Pflanzen zu pflanzen. Entlang der Muldenlinie sind insges. 5 Strauchweiden zu pflanzen. Auf der nördlichen Grundstückshälfte werden 2 Leseleibentien mit ca. 4-5 m² Grundfläche angelegt. M3: Umwandlung eines Wildackers in eine mit Wildobst- und heimischen Wildkräutern bebaute Fläche.
 - 3.2 Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (BauNVO § 2 (13) BauVO) private Maßnahmen: 3.2.1 Innerhalb der 5m breiten Randengrönung nach Westen ist eine durchgängige dreireihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Bestehende Obstbäume sind in die Hecke zu integrieren. Die Pflanzungen sind im Dreieckverband mit 1,5m Abstand vorzunehmen. Pflanzenauswahl aus der Pflanzliste unter 3.4 bzw. Anhang "Artenliste" des landschaftl. Planungsbetrages.
- 4. Hinweise**
 - 4.1 Versickerungen: Hierzu sind prima Regenflächen u. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belagte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, z.B. wegen knorrender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Böden, kann die Versickerung des Dachwassers über Regen-, Kieselgitter-Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sind die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es brütlend abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne, Mulde oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in die Grabener Vorflutrinne oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind. Die Gräben und Mulden müssen so ausgelegt sein, dass auch dort Teilwasserengen versickern können. Das Oberflächenwasser kann zusätzlich in einer Zisterne gesammelt und für gärtnerische Zwecke und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Elmstedenbauern, Amt Abwasser und der Kreisverwaltung Simmern, Amt Gesundheitsamt anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserlauf (Mulde etc.) angeschlossen werden.
 - 4.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Unterlauf mittels Sickertrümmen, Regen-, Sickergruben, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitenflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belagten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - 4.3 Unterbringung Aushubmaterial: Der private Bauherr hat selbst für die ordnungsgemäße Verbringung evtl. anfallender Erdmassen zu sorgen. Im Regelfall ist der überschüssige Aushub auf eine dafür geeignete Erdaushubdeponie zu verbringen. Eine anderweitige Verwertung ist nur in einer genehmigten Maßnahme zulässig.
 - 4.4 Geländebearbeitungen: Notwendige Geländebearbeitungen sollen nur mittels Stütz- und Trockenmauern aus heimischen Gesteinsten ausgeführt werden.
 - 4.5 Zufahrten und sonstige Flächen: Die Zufahrten und Stellplätze sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Pflastersteine, Dachpflaster, wasserpermeable Decke etc.) herzustellen.
 - 4.6 Nachbarrecht / Grenzabstände: Auf die einseitigen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (§42) wird hingewiesen, insbesondere auf den Grenzabstand von 0,5m zwischen Einfassungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.
 - 4.7 Telekommunikationsleitungen: Der Fall ist der Auffassung, dass im Interesse eines geordneten Ortsbildes das Plangebiet von Leitungsanlagen und überirdischen Leitungen freizuhalten ist. Lediglich finanzielle Interessen an einer Vermeidung des Aufwandes einer unterirdischen Verlegung sind auch unter Beachtung der Zielsetzung des Telekommunikationsgesetzes nicht vorrangig. (BauzG, Verordnungsamt Ansbach, Beschluss v.08.01.2003, SK01.01422).
 - 4.8 Landschaft der Geologie und Bepflanzung: Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmepumpen erfordern Geotexte des Typs 100, von Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeleitfähigkeit nicht mehr wassergetrieben ist oder der Wasserdampfdurchlässigkeit 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckenschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
 - Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. IS. 1193)
 - Landespflegegesetz (LPPfG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 30)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. IS. 3830)
 - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16.BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. IS. 1036)
 - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz -DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)
 - Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273)
- Die Vorschriften, außer Nr. 1, gelten jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Legenschaftskataster überein.
- Simmern, den 14.12.2004
- gez. Glock, Vermessungsbeamter
(Siegel) Unterschrift, Amtsbezeichnung
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kohler" wurde vom Gemeinderat am 29.01.2003 beschlossen.
 - Dieser Beschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 30.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde am 11.06.2003 durchgeführt.
 - Die Träger öffentl. Belange wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 29.01.2004 frühzeitig am Aufstellungsverfahren beteiligt.
 - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2004.
 - Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.04.2004 über die eingegangenen Anregungen beraten u. die öffentl. Auslegung beschlossen.
 - Die Auslegung wurde am 28.05.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Bebauungsplanentwurf einsch. der textlichen Festsetzungen u. Begründung lag gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2004 bis 09.07.2004 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2004 von der Auslegung benachrichtigt.
 - Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat abgelesen u. der Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 22.09.2004.
 - Da der Bebauungsplan aus dem Flächenzweckungsplan entwickelt wurde, war eine Genehmigung der Kreisverwaltung des Rheinland-Pfalz-Kreises gemäß §10 BauGB nicht erforderlich.
- 31.Aug.2005 gez. Zuck
Ortsbürgermeister
- Aufzierung
- Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung u. die textlichen Festsetzungen Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens waren, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates übereinstimmen und das die für die Normierung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- 31.Aug.2005 gez. Zuck
Ortsbürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird gemäß §10 Abs.3 BauGB angeordnet.
- 01.Sep.2005 gez. Zuck
Ortsbürgermeister
- Die Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB ist am 09.09.2005 erfolgt.
- 12.Sep.2005 gez. Zuck
Ortsbürgermeister

Ingenieur-/Architektur-Büro Reuter & Ternes
Lehnenstraße 15 56290 Badenheim Tel. 06762-409893 Fax -409894

Ob jekt: BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM KOHLER" IN DER GEMARKUNG UTZENHAIN

Bauherr: ORTSGEMEINDE UTZENHAIN HAUPTSTRASSE 5A, 56291 UTZENHAIN

Zeichnung: PLANFASSUNG

gezeichnet: J. Ternes Datum: 23.09.2005 Ob.jektor: 9502 Blatt: 1

Mosstab: 1:500