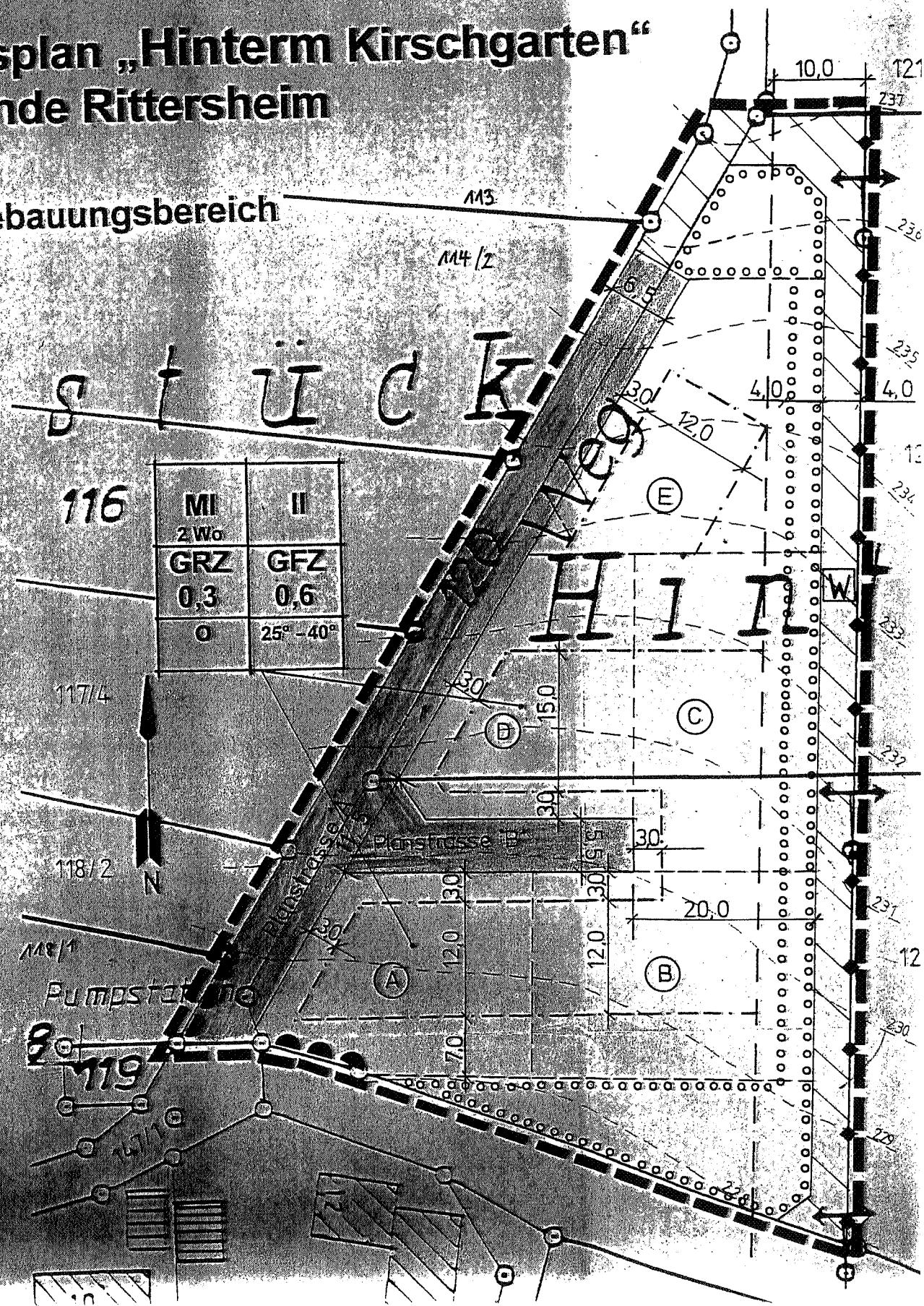
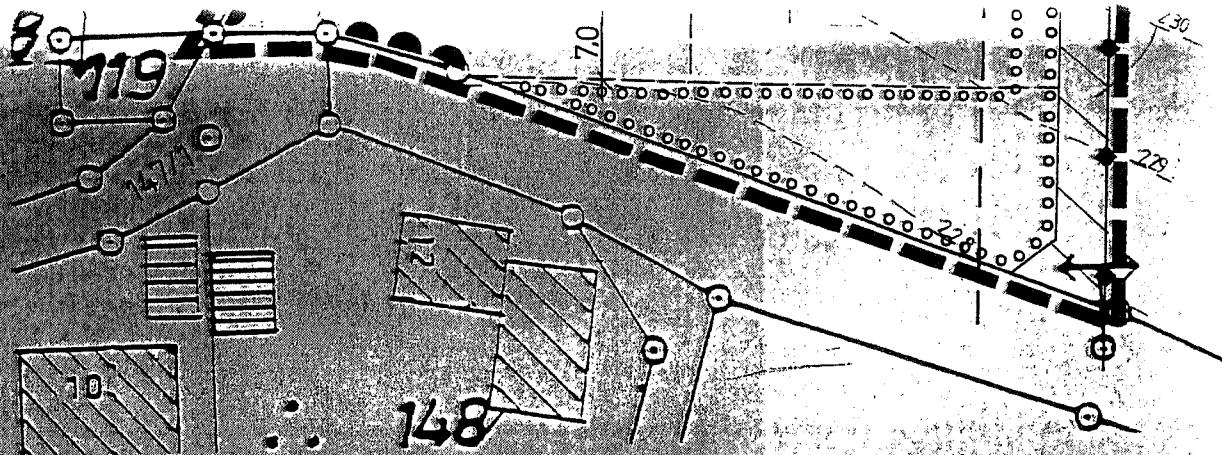


Bebauungsplan „Hinterm Kirschgarten“ Ortsgemeinde Rittersheim

Teilplan 1: Bebauungsbereich
1: 1: 500





LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2 WO maximale Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

25° – 40° Dachneigung auf Hauptgebäuden

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

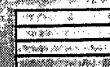


Landwirtschaftlicher Wendeweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abslagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Abwasserbeseitigung



Zweckbestimmung

zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Oberirdische Hauptversorgungsleitung
(20-kV-Stromfreileitung)



Schutzbereich entlang der Stromfreileitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

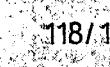


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen



Flurstücksnummer



Vorhandene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Maßangabe in Meter

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 2 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

1.1.1 Die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.1.2 Die im Mischgebiet (MI) gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind jeweils Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsgebiet als Höchstgrenze festgesetzt

1.2.3 Für die Grundstücke A und B gilt als Höchstgrenze der Traufhöhe gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte der Planstrasse 'B' bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut 4,5 m.

Für die Grundstücke C und D gilt als Höchstgrenze der Traufhöhe gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte der Planstrasse 'B' bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut 5,5 m.

Für das Grundstück E gilt als Höchstgrenze der Traufhöhe gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte der Planstrasse 'A' bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut 5,5 m.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Zahl der zulässigen Wohnung in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

1.4 Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 1.4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
1.4.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO sowie §§ 47 und 88 LBauO)

- 1.5.1 Je Wohneinheit sind im gesamten Bebauungsplangebiet 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.
1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.5.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG)

- 1.6.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Stellplätze, sowie Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
Der am östlichen Ortsrand festgesetzte landwirtschaftliche Wendeweg ist als Erdweg herzustellen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
- 1.6.2 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Gemeinde durchzuführen.
- 1.6.3 Für die landespflegerische Ausgleichsfläche Plan-Nr. 166 gelten folgende Festsetzungen:
- der vorhandene Weidezaun ist vollständig zu entfernen
- am nördlichen Rand der anzulegenden Versickerungsmulde ist eine zweireihige Gehölzpflanzung mit insgesamt 30 Sträuchern folgender Arten anzulegen:
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix purpurea (Purpurweide)

Corylus avellana (Haselnuss)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- zur Entwicklung einer Feuchtwiesengesellschaft ist die restliche Fläche zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juli jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.7.1 Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches (Teilplan 1 Bebauungsbereich) sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Gemeinde mit Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.7.2 Für die festgesetzten Pflanzungen (3- reihige Gehölzpflanzung) im 10,0 m Schutzbereich der 20 Kv- Freileitung sind folgende, standortgemäße Gehölze (in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und als Nährgehölze für Insekten und Vögel) zu verwenden:

A.: Sträucher:

- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
- Haselnuss	(Corylus avellana)
- Rote Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
- Korb-Weide	(Salix purpurea)
- Sal-Weide	(Salix caprea)
- Bauern-Jasmin	(Philadelphus coronarius)
- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Schneeball	(Viburnum opulus)
- Liguster	(Ligustrum vulgare)

B.: Bodendecker:

- Immergrün	(Vinca minor)
- Blutroter Storzschnabel	(Geranium sanguineum)
- Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
- Waldsteinie	(Waldsteinia ternate)
- Fingerkraut	(Potentilla fruticosa var.)
- Lavendel	(Lavandula angustifolia)
- Rose	(Rosa spec.)

- 1.7.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werdende Aufschüttungen oder Abgrabungen auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern zu dulden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° festgesetzt. Es sind rötliche, rötllichbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu verwenden. Für Nebengebäude sind außerdem begrünte Dächer zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, großformatigen Faserzementplatten, blendenden Metallocberflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä.

Die Außenwände sind ansonsten, sofern nicht in Naturstein ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich zu versehen. Grelle Farben sind unzulässig.

2.2 Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Das äußere Erscheinungsbild hat sich in Form, Größe und Farbe der Umgebung anzupassen.

Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Die Mülltonnenplätze sind an geeigneter Stelle vorzusehen und durch Bepflanzungen einzugrünen oder durch bauliche Elemente zu verdecken.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

- 3. Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.**
- Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Flächen (zusätzliche Versiegelung für Straßenbau, 435 m²) werden die unter Punkt 1.7.1 festgesetzten Bepflanzungen (452 m²) am nördlichen und südlichen Rand im Geltungsbereich des Teilplanes 1 (Bebauungsbereich) zugeordnet.
- Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen (1407 m²) werden neben den für die einzelnen Flächen selbst geltenden Festsetzungen die externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Plan-Nr. 166 (Teilplan 2, Landespflege und Wasserwirtschaft) mit einer Fläche von ca. 1300 m² zugeordnet.

4. Hinweise zu Fachplanungen

- 4.1** Gemäß § 17 Denkmalschutz- und –pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Deckmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Kirchheimbolanden oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.
- 4.2** Bauherren sowie ausführende Baufirmen sollen vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig beim Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.
- 4.3** Im Einzelfall können weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- 4.4** Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.
- 4.5** Die Hinweise in den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Gutachten sind zu beachten.
- 4.6** Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschieben und zu sichern.
- 4.7** Der anfallende Erdaushub durch evtl. Unterkellerung von Gebäuden, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung (Freiflächengestaltung von Baugrundstücken) verwendet werden.
- 4.8** Stellplätze, Lageplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegeln werden.
- 4.9** Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.10** Neu gepflanzte Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich geschnitten und gepflegt werden.

- 4.11 Auf den öffentlichen Grünflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren oder kann, zumindest teilweise, als Mulchmaterial für die Baumscheiben von Obstbäumen verwendet werden.
- 4.12 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. zur Grünflächenbewässerung / Toilettenspülung).
- 4.13 Zum Schutz gegen Vernässung ist es u.U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- 4.14 Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Rittersheim, den 19.01.2005



Der Bebauungsplan, bestehend aus

- Planurkunde vom 14.09.2004
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

