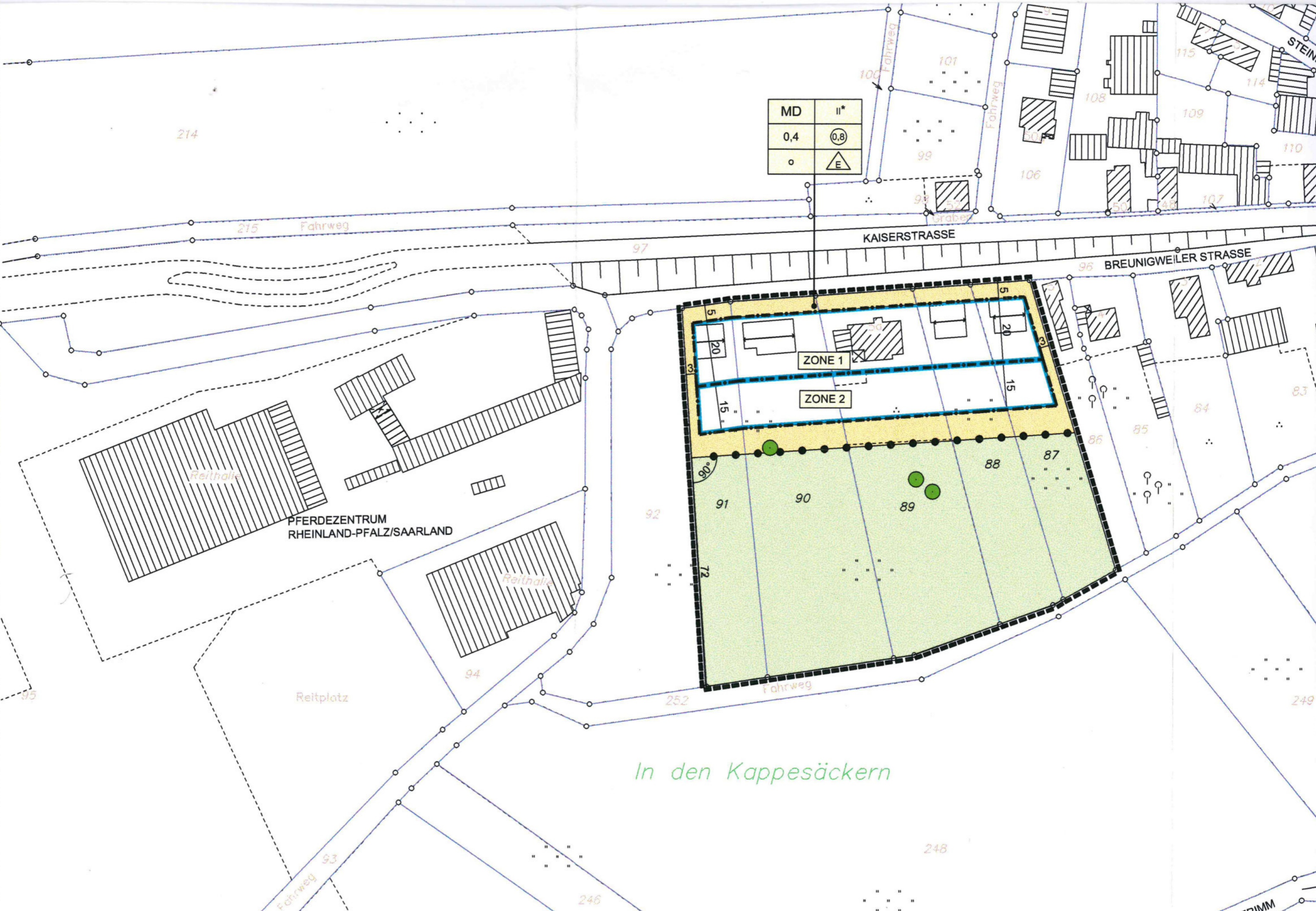


Ortsgemeinde Standenbühl

Bebauungsplan „In den Kappesäckern“

MD	II*
0,4	⊙(0,8)
o	△E



PFERDEZENTRUM
RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

Reithalle

Reithalle

Reitplatz

In den Kappesäckern

GRIMM

ZEICHENERKLÄRUNG zu den Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

MD

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO

||* Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1
(* = ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl

} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren
Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Bauweise (s. Nutzungsschablone), Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

 Überbaubare Grundstücksfläche mit Angabe der Zonenbereiche (Zone 1-2)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

 Flächen für die Landwirtschaft gem. Textziff. A 5.3

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Erhaltung: Bäume gem. Textziff. A 5.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Stellung der baulichen Anlagen -zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Rechter Winkel

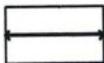
Zeichnerische Hinweise



Grundstücksgrenze vorhanden



Gebäude vorhanden (Haupt-und Nebengebäude)



Vorgeschlagenes Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung

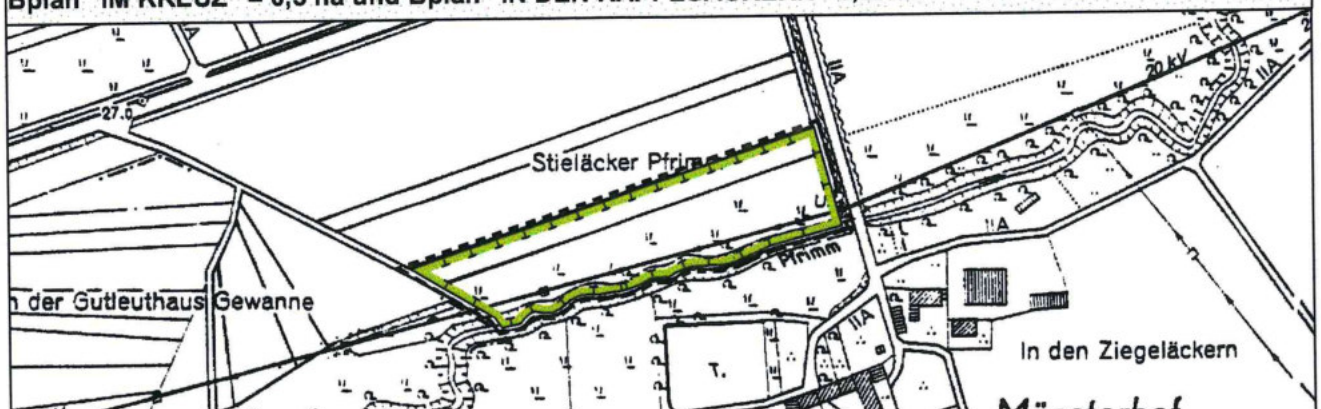


Flächen für Ausgleichmaßnahmen (Ökokonto der Verbandsgemeinde Göllheim)
gem. Textziff. C 19
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-

FLÄCHEN FÜR ÖKOLOGISCHE AUSGLEICH (ÖKOKONTO der VG GÖLLHEIM) M. 1:5000
GEMARKUNG DREISEN, GEWANNE "STIELÄCKER", 1. FLST. NR. 2295 (0,99 ha),
2. FLST. NR. 2297 (0,35 ha) zusammen = 1,34 ha davon für
Bplan "IM KREUZ" = 0,5 ha und Bplan "IN DEN KAPPESÄCKERN" = 0,25 ha



Bebauungsplan „In den Kappesäckern“ der Ortsgemeinde Standenbühl

Textliche Festsetzungen

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. 1998 Nr. 22 S. 365)
 - C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
 - D. **ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird wie folgt untergliedert:

- nördlicher Bereich: Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- südlicher Bereich: „Flächen für die Landwirtschaft“
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

1.2 Innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden die überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der Nutzung in eine Zone 1 und eine Zone 2 gegliedert.
In der Zone 2 sind Wohngebäude und Gebäude mit Wohnräumen nicht zulässig.

1.3 Im Dorfgebiet (MD) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bauliche und sonstige Anlagen, die einer gewerblichen Tierhaltung dienen, nicht zugelassen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude	max. 5,20 m
Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude	max. 4,00 m

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB i.V. mit § 17 LPflG (Landespflanzengesetz) i.d.F. vom 14.6.1994)

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind sie nach DIN 18020 und RAS LP 4 zu sichern.
- 5.2 Auf privaten Grundstücken ist wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
- 5.3 Die Flächen für die Landwirtschaft sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Hier sind Nebengebäude und Lagerflächen nicht zulässig.
- 5.4 Vegetationsauswahl

Für die Gehölzpflanzungen kommen folgende Bäume und Sträucher zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m), 3xv., StU 16/18

Spitzahorn	Walnuss	Speierling
Hainbuche	Wildkirsche	Winterlinde
Gemeine Esche	Stieleiche	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m) 3xv., StU 16/18

Feldahorn	Wildbire
Wildapfel	Eberesche

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Heimische Sträucher, 2xv. H 60/100

Feldahorn	Haselnuss	Heckenkirsche
Hainbuche	Eingriffl. Weißdorn	Wildrosen
Kornelkirsche	Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball
Hartriegel	Liguster	

Unterstreichung: Besondere Bedeutung für den Vogelschutz

B. GESTALTUNGSSATZUNG /ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 6. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

6.1 Dachform und -neigung:

Wohngebäude	: Satteldach	35°- 45°
Wirtschafts-/Betriebsgebäude	: Satteldach oder flachgeneigtes Dach	8°- 25°
Garagen und Nebengebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Dach, oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	8°- 25°

6.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $\frac{1}{2}$, die Breite jeder Einzelgaube $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

6.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis altrot zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

7.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

7.1 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie geschlossene Wände aus Mauerwerk oder Beton (außer für Stützmauern gem. Ziff. 7.2) nicht zulässig.

7.4 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2,0 m betragen. Die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie geschlossene Wände aus Mauerwerk oder Beton (außer für Stützmauern gem. Ziff. 7.2) ist nicht zulässig.

B 8. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche einnehmen.

8.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

8.3 Für die Pflanzenauswahl gilt Textziffer A 5.4 entsprechend. Zusätzlich sind Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

B 9. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 10. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.**
- C 11. Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Es ist heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden.**
- C 12. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. befestigt oder als wassergebundene Decke angelegt werden.**
- C 13. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder in Abstimmung mit der „Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd“ Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Es ist ein Notüberlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal mit Ableitung zur Pfrimm vorzusehen.**
- C 14. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.**
- C 15. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) zu beachten.**
- C 16. Bei Bau und Betrieb von Erdwärmesonden sind folgende Auflagen des Geologischen Landesamtes Mainz zu beachten:**
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen unter einer Lößüberdeckung die Ständenbühl-Schichten (Nahe-Gruppe) des Rotliegend.
 - Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein und muss mind. der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen.
 - Abdichtung gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschichten.

C 17. Die Pflanzabstände für Bäume und Sträucher gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu berücksichtigen. Des weiteren sind die Grenzabstände von Einfriedungen gegenüber Wirtschaftswegen nach § 42 Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

C 18. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Westen des Plangebietes das Pferdezentrum Rheinland-Pfalz/Saarland sowie Zellertaler-Donnersberger Reit- und Fahrverein e.V. befinden, von denen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen können.

C 19. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Flächen aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Göllheim

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für die innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes im Bereich "Stieläcker" in der Gemarkung Dreisen eine rd. 0,25 ha große Fläche auf den Grundstücken Flst. Nr. 2297 und 2295 aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Göllheim zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wird als Ersatzfläche für das Plangebiet "In den Kappesäckern" zugeordnet. Die Flächen sind bereits angelegt und werden als extensive einschürige Wiesen bewirtschaftet.

D. **ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6
- Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. 1998 Nr. 22 S. 365)
- Landespflegegesetz (LPfIG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG- vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), geändert am 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)
- Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.1998 (GVBl. S. 108)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 27.10.1986