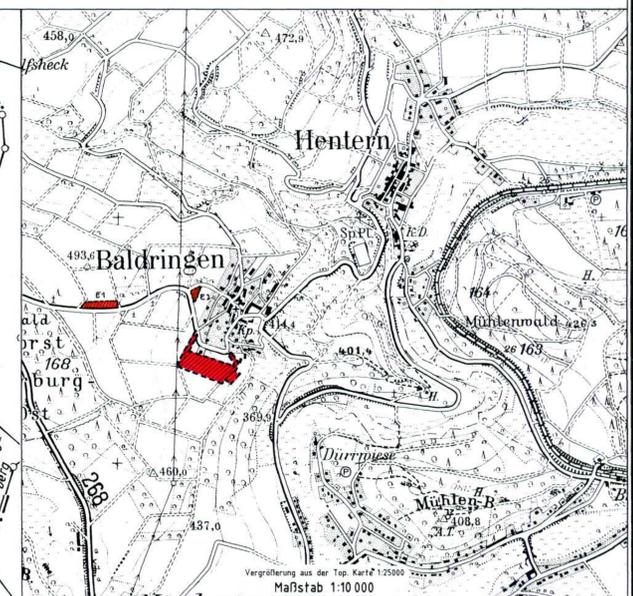
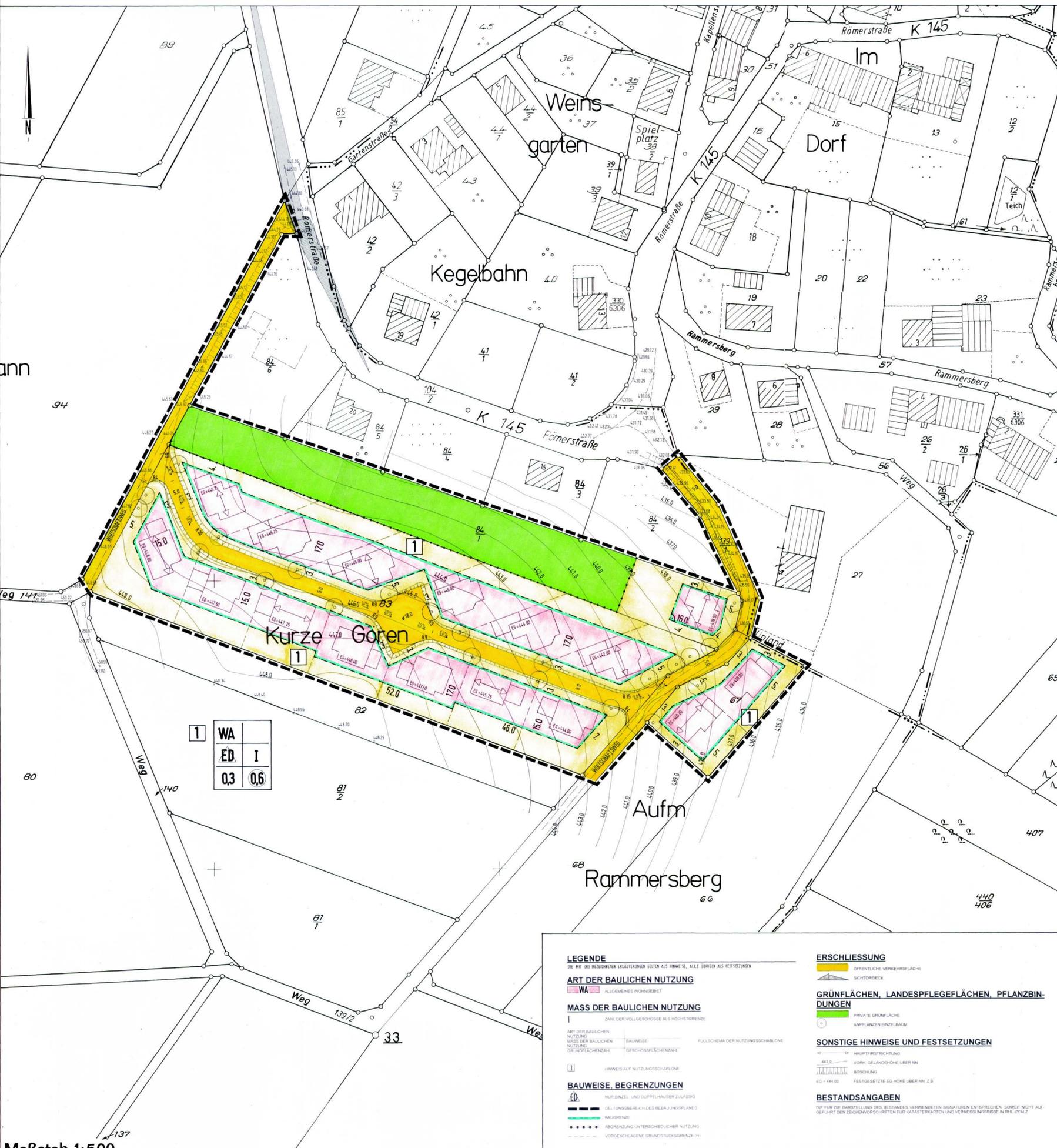


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BALDRINGEN

Teilgebiet "Kurze Gören"

Original

Beauftragte: 1. Änderung
(Kohlwärfing ab 30.10.97)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 Abs 1 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig.
- Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Baulflächen dargestellt sind.
- Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
- Garagen:
 - Talstraßen dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
 - Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
 - Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt.
- Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind bis zu einem Bruttoarbeitsinhalt von 30 m³ pro Grundstück außerhalb der Baugrenze zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem § 9(4) BauGB i.V.m § 86(6) LBauO

- Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfächrichtung festgesetzt.
- Es sind geneigte Dächer bis 35° Dachneigung zulässig.
- Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- Die Firsthöhe wird auf max. 7,0 m festgesetzt.
- Die Traufhöhe wird auf max. 3,5 m festgesetzt.
- First- und Traufhöhe werden gemessen von OKFF Erdgeschoß bis zum Scheitelpunkt Außenwand / Dachstuhl.
- Bei Dachaufbauten (Dachgauben) ist gegenüber dem seitlichen aufgehenden Mauerwerk ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,50 m einzuhalten.
- Geringfügige Abweichungen hiervon sind bei Errichtung von Doppelhäusern, Grenzverschiebung o.ä. nach Vorlage von Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.
- Grundstückseinfriedungen sind aus Holz auszuführen. In Verbindung mit Natursteinmauern oder lebender Hecke zulässig.
- Der Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche muß mind. 0,5 m betragen.
- Abgrabungen gem § 2(1) LBauO sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten gem A4 auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
- Für Wege, Zufahrten, Terrassen u.ä. sind nur wasserdrurchlässige Beläge zulässig (offenliegende Pflaster, wassergebundene Decke o.ä.).

C) Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9(1)20 BauGB

- Die in der Begründung unter Kap. 6 dargelegten Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen.

D) Pflanzbindungen - Pflanzpflichten

- Je 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 hochstämmiger Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Die im Plan dargestellten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu pflanzen. Für die Artenauswahl gilt D 5.
- Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrund ist nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die freie Feldflur anschließen, sind zur Eingrünung folgende alternative Bepflanzungen durchzuführen:
 - 1 - 2-reihige Einzelbaumpflanzung (einheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm im Abstand zwischen 8 und 10 m).
 - Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Die gem D 1 zu pflanzenden Gehölze können angerechnet werden.
- Zur Eingrünung sind einheimische Laubgehölze zu verwenden, geeignete Arten sind z.B.:
 - Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Hanbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Wildbirne (Pyrus pyralis), hochstämmige Obstbäume u.ä.
 - Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), C. laevigata, Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Ackerrose (Rosa agrestis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) u.ä.
- Bei der Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ist in den Folgehängen durch einen Pflanz- und Erziehungsschnitt der Aufbau einer typischen Kronenform sicherzustellen.

Hinweise

- Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Bezugshöhe des Hauses durchzuführen.
- Die Durchführung der Festsetzungen ist von der Gemeinde spätestens nach 3 Jahren zu kontrollieren.
- Die vorgesehene Pflanzung und deren Bepflanzung ist in Form eines Gestaltungsplans mit dem Bauantrag einzureichen.
- Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- Die im Plan eingetragenen Bepflanzungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.
- Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Hausvorfläße, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Verfasser: **STOLZ + KINTZINGER**
STADTPLANER SRL ARCHITECTEN BDA
MAARSTR. 26 TRIER T. 24026 F. 24028

BIELEFELD+GILICH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA
W. 36114 3197-46 (25) 41 41
Kaiserstraße 12 - 33429 Paderborn

SEBASTIAN LT. SCHNEIDER
BILDUNG
V. 8.8.94
24/03/94

LEGENDE
DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERKLÄRUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINES WOHNBEZIEH

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ZAHLE DER VOLLGESCHOESSE ALS HOCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDSTÜCKENZAHL GESCHOESSEZAHL

BAUWEISE, BEGRENZUNGEN
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ERSCHLIESSUNG
OFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGE SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ANPFLANZEN EINZELBAUM

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN
HALBSTRICHTUNG
VORN- GELÄNDEHOHE ÜBER NN
BOSCHUNG
EG + 444,00 FESTGESETZTE EG HOHE ÜBER NN ± 0

BESTANDSANGABEN
DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF GEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRIESEN IN RH.-PALZ

Maßstab 1:500

Gemarkung Baldringen

1. Baugleichheit (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2225), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 33, 35 und 172

2. Maßstabgesetz zum BauG (BauG-MaßstabG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 33, 35 und 172

3. Baugleichheit (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 33, 35 und 172

4. Planungsrecht (PlanR) gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 des Landesgesetzes für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

5. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 28.11.1990 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (GVBl. S. 118)

6. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

7. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

8. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

9. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

10. Landesgesetz für Rheinland-Pfalz (LanG) vom 08.04.1993 (GVBl. S. 118)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Gemeinderat hat am **10.03.1994** gem. § 2 (1) BauG die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Am **10.03.1994** wurde dieser Bebauungsplanverordnungsentwurf gebilligt und seine Offertlegung gem. § 3 (2) BauG beschlossen, nachdem gem. § 4 BauG die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauG den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung/Grenzregulierung werden keine Gebühren gegen die Offertlegung gem. § 3 (2) BauG erhoben.

Kat. Nr. 17/000

den
Katastramt

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **21.04.1994** bis zum **21.05.1994** zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. In dieser Zeit der Auslegung wurden am **31.03.1994** mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Behörden und Anzeigen während der Auslegung entgegengehalten werden können.

den
Gemeinderat

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am **06.04.1994** dem Bebauungsplan gem. § 9 (1) BauG durch Verlegung von Böschungserosion/Tier-/Kreiselverwallung

den
Gemeinderat

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am **14.12.1973** dem Bebauungsplan gem. § 9 (1) BauG durch Verlegung von Böschungserosion/Tier-/Kreiselverwallung

den
Gemeinderat

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am **14.12.1973** dem Bebauungsplan gem. § 9 (1) BauG durch Verlegung von Böschungserosion/Tier-/Kreiselverwallung

den
Gemeinderat

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat am **14.12.1973** dem Bebauungsplan gem. § 9 (1) BauG durch Verlegung von Böschungserosion/Tier-/Kreiselverwallung

den
Gemeinderat

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde (Beschlüsse sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans) wird bescheinigt.

Mit dieser Bescheinigung wurde der Bebauungsplan

den
25.03.94

RECHTSVERBINDLICH

den
21.04.94

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB angeordnet.

den
25.03.94