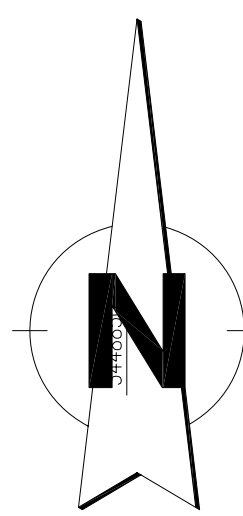


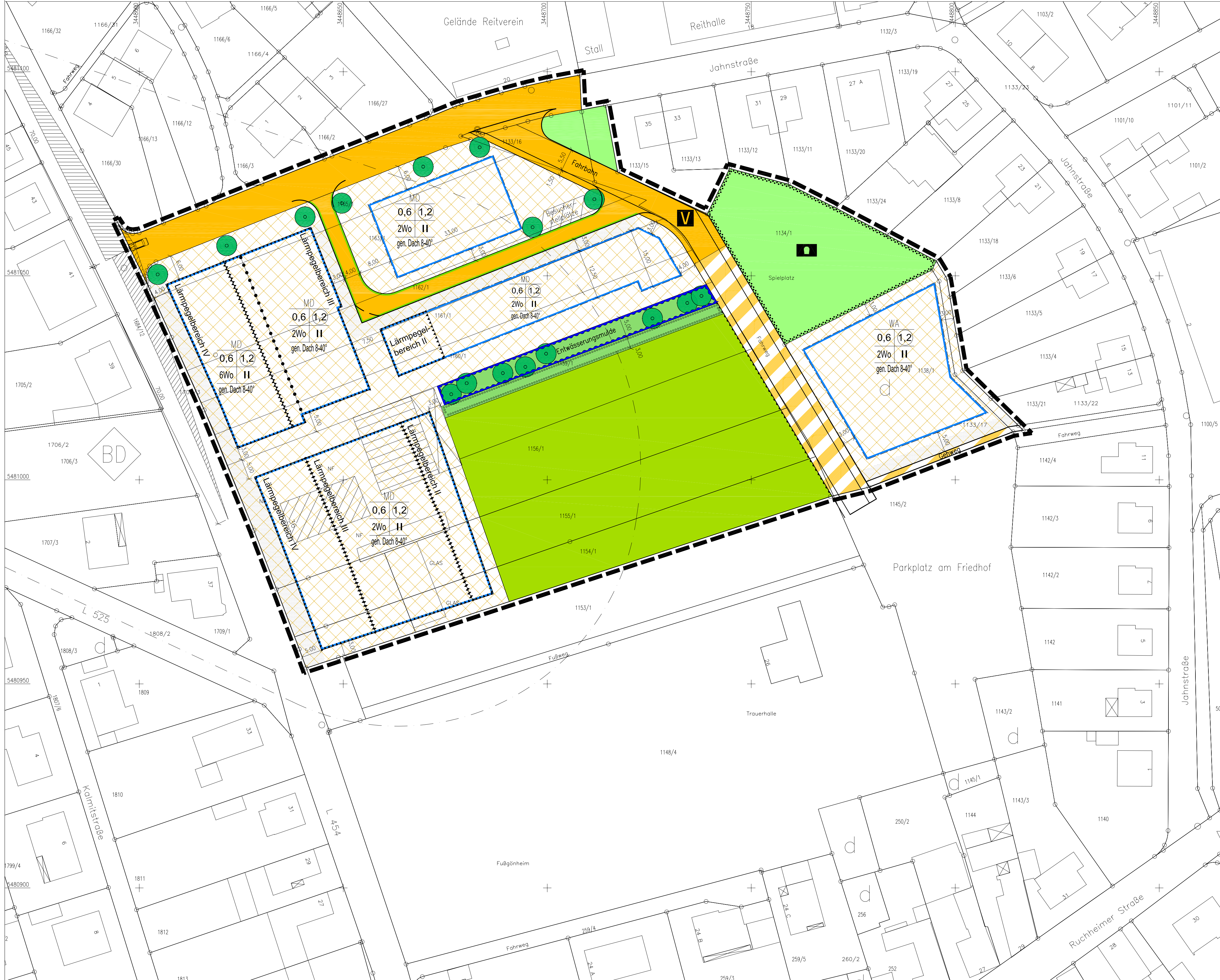
# BEBAUUNGSPLAN



## Fußgönheim



M 1 : 500



### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A1 Art der baulichen Nutzung**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5)  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.  
Abweichend von BauNVO § 5 Abs. 2 sind Tankstellen nicht zulässig. Gleichfalls sind Vergnügungszentren nicht zulässig.  
Im Bereich der planzonenrechtlich festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich 1-geschossige Gebäude für die landwirtschaftliche oder gartenbaugewerbliche Nutzung ohne Wohn- und Aufenthaltsfunktion zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO §§ 16-19)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß planzonenrechtlicher Festsetzung auf 2 bzw. 6 zulässige Wohnungen beschränkt.  
Im gesamten Plangebiet wird die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und Firsthöhe auf maximal 12,00 m über Oberkante Straße festgesetzt. Maßbezugspunkt ist die einschließende Straße (Hausengangsseite) in der jeweiligen Gebäudemenge.
- A3 Bauweise**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. BauNVO §§ 22-23)  
Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Abweichend von BauNVO § 22 Abs. 2 Satz 2 darf die Hauskippweite maximal 30 m Länge betragen.
- A4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)  
Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, unter Beachtung der Landesbauordnung (LBAO), um max. 1,5 Meter überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone und Erker.  
Die Gesamtbreite der vorangemeldeten Gebäude darf jedoch nicht mehr als 30 vom Hundert der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
- A5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)  
Nebenanlagen über Stellplätze hinaus sind im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten nicht zulässig. Ausdrücklich zulässig sind im Bereich der Vorgärten Schränke, Umbauten und gestalterische Einflüsse für Mülltonnen im urbedingten notwendigen Maß. Das unbedingt notwendige Maß definiert sich an der Anzahl und der Größe der für den jeweiligen Haushalt verwendeten Mülltonnenbehälter.
- A6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1)  
In den planzonenrechtlich festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenräumen technische Vorkehrungen vorzusehen. Zum Schutz gegen Außenlärm (Vorkettrale) sind die Außenbereiche eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes entsprechend den Anforderungen gemäß Kap. 5 der Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in aktueller Fassung auszuführen. In Abhängigkeit der im Bebauungsplan planzonenrechtlich gekennzeichneten Lärmgebiete sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 und 9 DIN 4109 und unter Berücksichtigung der in Kap. 11 des Beiblatts 1 zur DIN 4109 aufgeführten Rechenverfahren zu bestimmen.
- A7 Begrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 88 LBAO)  
Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten verwendet werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 v.H. der Vorgartenfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Begrünungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBAO). Die Entwässerung der befestigten Flächen hat in die umliegenden Pflanzstreifen zu erfolgen. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist zu vermeiden und darf nur in bautechnisch nicht anders lösbaren Fällen, nach Genehmigung, in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden (LWG § 2 i.V.m. WHG § 1a).
- A8 Pflanzbindungen**  
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)  
Bis zu 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum je 250 qm zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzenspezifikation ist der Pflanzentabelle unter Ziffer C. anzuhängen. Die Mindestpflanzhöhe beträgt (gem. den „Gebäbestimmungen für Pflanzent“ des Bundes Deutscher Baumschulen) Hochstamm 3xv 12-14.  
Mind. 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen.
- A9 Bauebot**  
(BauGB § 176)  
Erweiterte Grundstücke sind innerhalb von 3 Jahren nach Datum des Kaufvertrages der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuzuführen. Als bauliche Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt der fertig gestellte Hochbau.

#### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B1 Dächer**  
(§ 81 LBAO i.V.m. BauGB § 9 Abs. 4)  
Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten  
Hauptgebäude: geneigtes Dach mit 8-40° Neigung  
Garagen und Nebengebäude: begrüntes Flachdach (Neigung 0° bis 8°) oder integriert in das Dach des Hauptgebäudes  
Gäuben und Dachvorsprünge haben einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäuden einzuhalten. Die Summe der Länge der Gäuben und Dachvorsprünge darf die Hälfte der Traufbreite nicht überschreiten. Ausdrücklich zugelassen sind Dachterrassen, wenn diese der Wohnung als Freibereich zugeordnet sind.  
Technische Aufbauten wie z. B. Klimaanlagen etc. dürfen die Dachhaut nicht durchdringen oder auf dem Dach montiert werden. Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Gabeln, Schornsteinen, Be- und Entlüftungsröhren, Satellitenantennen und Solaranlagen, grundsätzlich nicht erlaubt. Gleichfalls dürfen technische Anlagen nicht sichtbar an der von den Erschließungsstraßen einsehbare Fassaden angebracht werden.  
Als Dachdeckung für Satteldächer sind ausschließlich Dachpfannen oder -ziegel in den Farben rot bis braun erlaubt. Für alle weiteren Dächer und Dacheile sind keine glänzenden Materialien sowie Kunststoffdachdeckungen erlaubt.
- B2 Einfriedungen und Werbeanlagen**  
Die Gesamthöhe der Einfriedungen innerhalb des Bauebietes darf einschließlich Sockel eine Höhe von 1,50 Meter, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Im Bereich der planzonenrechtlich festgesetzten Vorgärten dürfen als Einfriedung ausschließlich Sandsteine oder Pflanzsteine mit einer maximalen Höhe von 0,20 m über der Erschließungsstraße errichtet werden.  
Vorgartenbereiche dürfen nicht als Lager- und Arbeitsflächen benutzt werden.  
Freistehende Werbeanlagen, Werbeschilder und Leuchtreklamen auf Dächern sind nicht zugelassen.  
Bleischilder Werbeanlagen müssen blendfrei sein und dürfen die Verkehrssicherheit anliegender Straßen sowie benachbarte Wohn- und Aufenthaltsräume nicht negativ beeinflussen. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sind unzulässig.
- B3 Stellplätze und Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 88 LBAO)  
Neu zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdrächtigen Belägen mit einer Wasserdrächtigkeit von mindestens 70 vom Hundert auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### C Hinweise

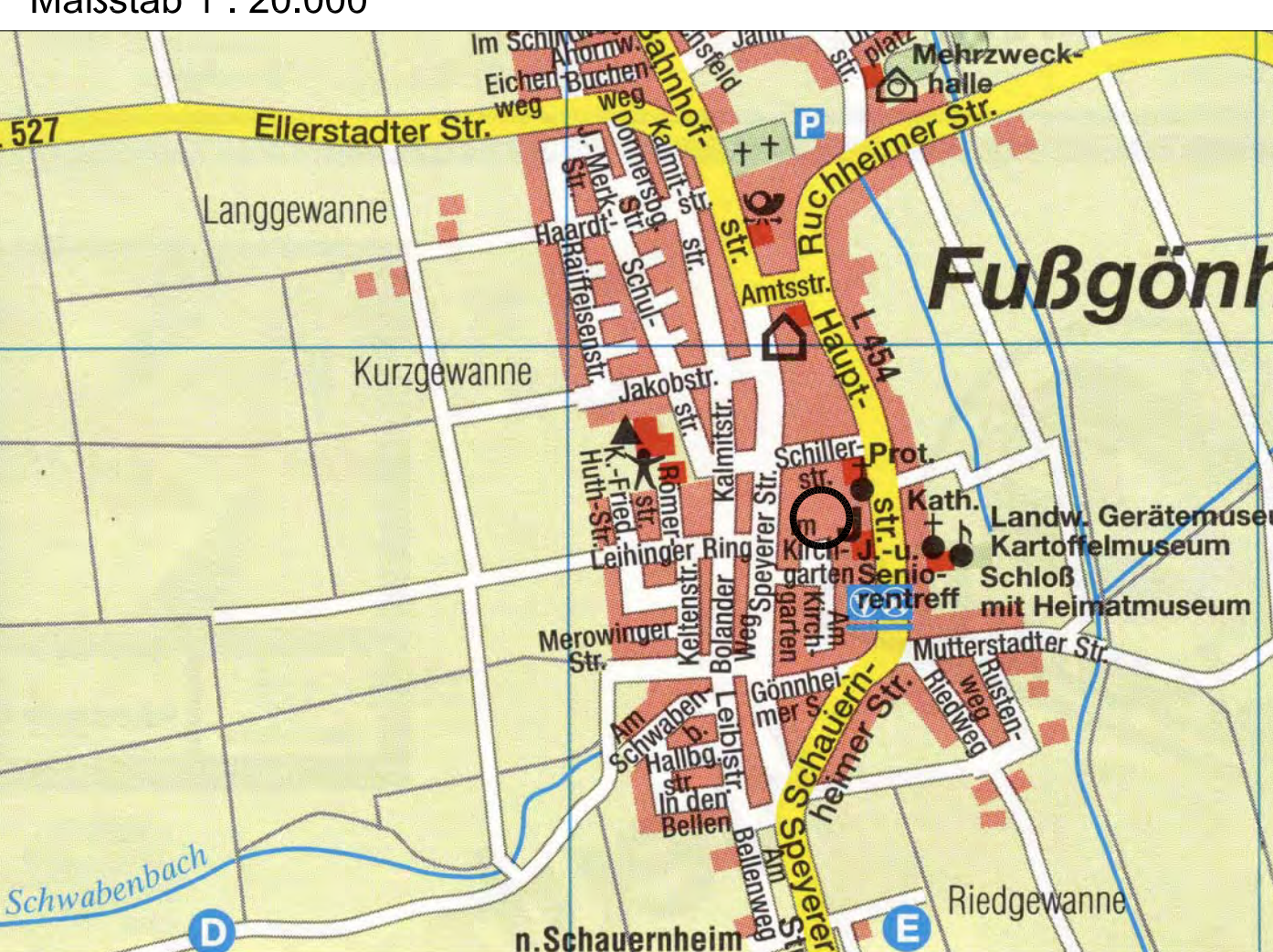
- Ordnungswidrigkeiten**  
(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - § 24 Abs. 5)  
Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einen Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollstreckten Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzehnhundert Euro geahndet werden. Verwehrgelder können in Höhe des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Gemeindeverwaltung.
- Befriedung und Einfriedungen**  
Bei Befriedung und Einfriedungen der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNKG) zu beachten.  
**Archäologische Funde**  
Im Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten. Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalrecht - DschPHG -) vom 23.3.1978, zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.  
**Wassergefährdende Stoffe**  
Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieseldieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
**Versorgung mit elektrischer Energie**  
Das Baugewerbe wird hoch- und niederspannungsgemäß mittels Erdkabelnetzen mit elektrischer Energie versorgt.  
**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anteil von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Bauebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mäuten bis 35 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen. Entsprechende Entwässerungsgesuche sind bei der Verbandsgemeinde Mandorf einzureichen.  
Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.  
**Bewässerungsanlagen und Abdeckung**  
Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Gegebenenfalls vorgesehene Unterflurabwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anteil von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Bauebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mäuten bis 35 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen. Entsprechende Entwässerungsgesuche sind bei der Verbandsgemeinde Mandorf einzureichen.  
**Freiflächenplanung**  
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenbeurteilungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die beplanten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lagen, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur/Landschaftsplaner oder vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterschreiben.  
**Plananzwänge für standortrechtliche Planungen:**

Baum I / Ordnung	Baum II / Ordnung
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Strauchweide, Hängebirke, Warzenbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Acer compestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche, Hagbuche
Pinus communis	Wildbirne
Milvus sylvestris	Zierspitzel, Holzspitzel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus mahaleb	Steinweissel
Prunus pedunculata	Traubenkirsche, Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Melhlbeere

#### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.04.2002
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.05.2002
- Annahme des Bebauungsplanaufwerfes, Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur frühzeitigen Unterrichtung und Auforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden am 12.07.2006
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Es gingen keine Stellungnahmen ein. 31.07.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB: Planauflage auf die Dauer von 1 Monat von bis einschließlich 31.07.2006 Öffentliche Bekanntmachung hierzu am 30.08.2006 Während der Auslegung gingen 3 Anregungen ein. 21.07.2006 Beschlusfassung hierüber am 18.10.2006 Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom 11.12.2006
- Frühzeitige Unterrichtung und Auforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2006 Beschlusfassung hierüber am 11.12.2006 Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom 11.12.2006
- Annahme des geänderten Bebauungsplanaufwerfes und Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschluss vom 18.10.2006
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 2 BauGB: Planauflage auf die Dauer von 1 Monat von bis einschließlich 27.12.2006 Öffentliche Bekanntmachung hierzu am 26.01.2007 Während der Auslegung ging 1 Anregung ein. 15.12.2006 Beschlusfassung hierüber am 28.02.2007 Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom 01.03.2007
- Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2006 Beschlusfassung hierüber am 28.02.2007 Mitteilung der Entscheidung mit Schreiben vom 01.03.2007
- Annahme des geänderten Bebauungsplanaufwerfes mit Beschluss vom (Die Grundzüge der Planung werden von den Änderungen nicht betroffen; eine erneute Planauflage wird daher nicht erforderlich.) 28.02.2007
- Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gem § 10 BauGB i.V.m. § 86 LBAO i.V.m. § 24 GemO 28.02.2007

Übersichtsplan Fußgönheim Maßstab 1 : 20.000



#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 58 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

### Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung
  - Dorfgebiete
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - MD Art des Bauebietes; Hier: Dorfgebiet
  - 0,6 (1,2) Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
  - 3Wo II Beschränkung der Zahl der Wohnungen | Zahl der Vollgeschosse (maximal)
  - gen. Dach 8-40° Dachform, Neigung
  - Baugrenze
- 3. Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Spielanlagen
- 4. Verkehrsflächen
  - öffentl. Straßenverkehrsflächen
  - Fahrweg
  - Straßenbegrenzungslinie / priv. Straße
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Vorgärten
- 6. Wasserflächen
  - Flächen für den Wasserabfluss, Versickerungsfläche
- 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
  - Flächen für die Landwirtschaft
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Flächen für die Anpflanzung
- 9. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Anfahrtsnach RAS-K-1

Bodenkenntnis (nachrichtlich übernommen aus Flächennutzungsplan)

## BEBAUUNGSPLAN "FLIEßGARTEN I" FUßGÖNHEIM

Entwurfsverfasser: **Ingenieurbüro L.O.P.**

Gepplant: UH  
Gezeichnet: DD  
Worms, 28.02.2007

LANDSCHAFTS- & lop  
OBJEKT-PLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Hoek, Weinsheimer Hauptstr. 23, 67551 Worms, Tel. 06241/93091-0, Fax. -18