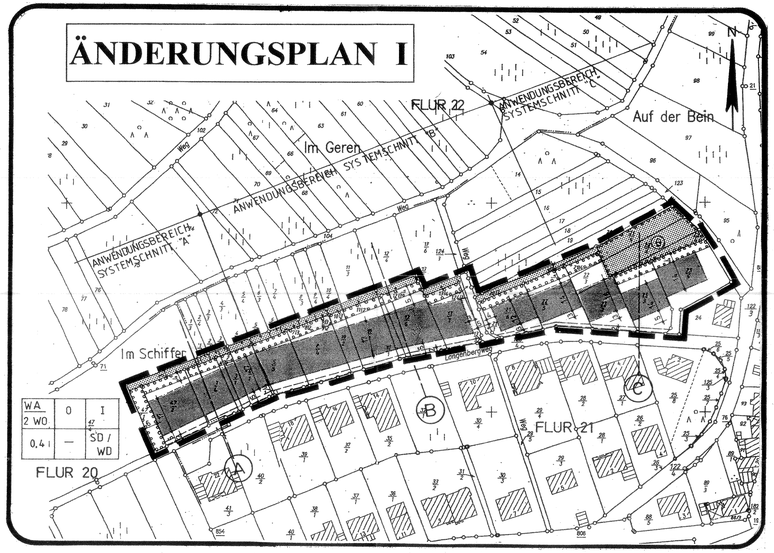
BEBAUUNGSPLAN MÜNSTER-SARMSHEIM "LANGENBERGWEG" M. 1:1000



1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. 1997 S. 2141)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
Baunutzungsverordnung-BauNVO
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. S. 466).

3. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)
In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBL. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. S. 481).

4. **Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Landespflegegesetz-LPflG)
In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL. S. 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBL. S. 280/282).

5. **Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)**
In der Fassung vom 8. März 1995 (GVBL. S 19)

6. **Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz (GemO)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL. S. 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1994 (GVBL. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991.

7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzVO 90)**
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBL 1991 S. 58)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim hat in seiner Sitzung am 14.07.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Langenbergweg" beschlossen.

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Gemäß § 13 BauGB erfolgte die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Bürger mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 27.07.1999

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 21.07.1999 beteiligt.

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB eingegangenen Anregungen der betroffenen Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim in seiner Sitzung am 05.05.1999 beraten und beschlossen.

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

In der Sitzung am 09.03.1999 wurde der Bebauungsplan „Langenbergweg - 1. Änderung" mit Begründung vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Ausgefertigt:

55424 Münster-Sarmsheim, den 05.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 12.05.1999 mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Langenbergweg - 1. Änderung" in Kraft getreten.

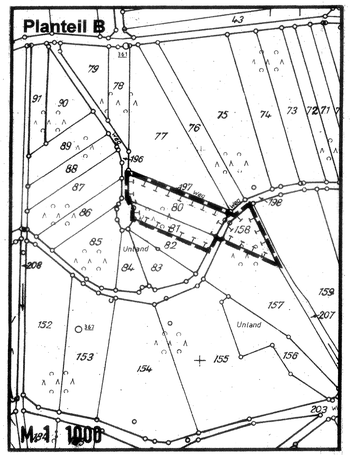
55424 Münster-Sarmsheim, den 12.05.1999
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heß)
Ortsbürgermeister

Planzeichen gemäß Planz V 90

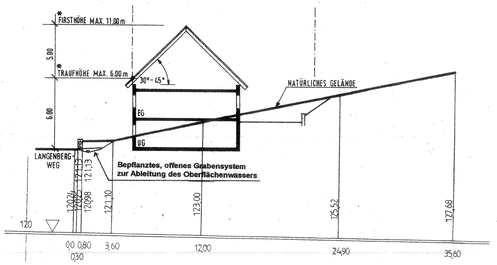
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - WA / 2 WD — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - 0,4 z.B. — Grundflächenzahl (GRZ (als Höchstmaß)
   - I z.B. — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
3. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   - WW — Wirtschaftsweg
5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung/ Wendeweg als Gras- und Krautsaum
   - Spielplatz
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25a BauGB)**
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)**
   - SD — Satteldach
   - WD — Walmdach
9. **Nachrichtliche Eintragungen**
   - 10 — Maßangabe in Meter (B) Siehe Textl. Festsetzung I 2.1
   - Grundstücksgrenze
   - (B) z.B. — Systemschnitte

Übersicht der Ersatzflächen Flur 11, Parz. 80, 81 und 158

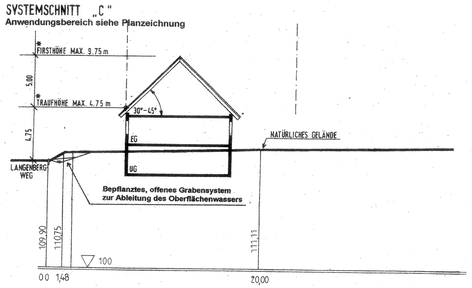


Systemschnitte

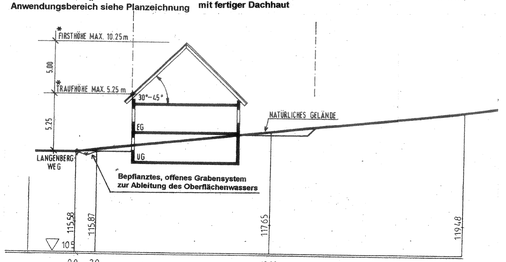
SYSTEMSCHNITT „A"
Anwendungsbereich siehe Planzeichnung



SYSTEMSCHNITT „C"
Anwendungsbereich siehe Planzeichnung



SYSTEMSCHNITT „B"
Anwendungsbereich siehe Planzeichnung



***Definition Firsthöhe:**
Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bei fertiger Dacheindeckung

***Definition Traufhöhe:**
Höhenlage der äußeren Schnittkante der fertigen Außenwand mit fertiger Dachhaut

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Aufgrund der unterschiedlichen, Geländeneigungen innerhalb des Plangebietes darf die Traufbzw. Firsthöhe betragen:
- siehe Systemschnitte -
Bezugspunkt: Achse Mitte Grundstück zur OK Langenbergweg

Ausnahme:
Bei dem östlichen Baugrundstück (im Plan mit (A) gekennzeichnet), darf die festgesetzte Traufbzw. Firsthöhe wegen der längeren privaten Erschließung und des steilen Gefälles des Langenbergweges in diesem Bereich um 1 m überschritten werden. Bezugspunkt für dieses Grundstück ist die Mitte der Grundstückszufahrt.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) (2) BauGB)

3.1 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist rechtwinklig oder parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen auszuführen.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m².

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) 20 BauGB)

-Geltungsbereich A: -
5.1 Kfz-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

5.2 Die nach § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesene öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes ist einmal jährlich zu mähen, bis sich eine geschlossene Gründecke entwickelt hat und anschließend durch 1-2-schürige Mahd als Gras- und Krautsaum zu pflegen und zu erhalten.

- Geltungsbereich B: -
5.3 Die als Geltungsbereich B des Bebauungsplans ausgewiesenen Flurstücke 80, 81 und 158 in Flur 11 der Gemarkung Münster-Sarmsheim sind als Ersatzflächen im Sinne von § 5 (3) LPflG entsprechend den Vorgaben in Text und Plan 1 des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen.

6. FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) 25 a BauGB

6.1 Die nach § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesene Fläche vor der nördlichen Grenze der privaten Grundstücke ist je Grundstück mit mindestens 2 Bäumen 1. oder II.Ordnung oder alternativ mit Obstbäumen zu bepflanzen. Mindestens 50% der Flächen sind mit Landschaftsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist anderweitig gärtnerisch zu gestalten (Ansaat mit Landschaftsrasen (Empfehlung: Typ RSM 7), Staudengarten etc). Es sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbare heimische Arten zu verwenden.

6.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Mindestens 50% der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mind. 50%, also 25% der unbebauten Grundstücksfläche, betragen. Flächen mit Pflanzauflagen nach Pkt. 6.1 können dabei angerechnet werden. Für die Anpflanzung der Gehölzflächen sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden, wie sie in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind. Je Vorgarten ist ein heimischer Baum II.Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbarer Art zu pflanzen.

6.3 Auf der 6 m breiten öffentlichen Grünfläche an der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes sind 3 Kernobstbäume (Hochstamm) auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist zu etwa 30% - vor allem in den Randbereichen - mit gruppenweise angeordneten Landschaftssträuchern zu bepflanzen, ansonsten mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.2.1 anzusäen und zukünftig durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Es sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbare heimische Arten zu verwenden. Bei den Anpflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6.4 Grüngestaltung des geplanten Spielplatzes
Die nördlichen und östlichen Randbereiche des Spielplatzes zur offenen Landschaft sind mit 2-reihig aufgebauten Gruppen von Landschaftssträuchern aus der nachfolgenden Pflanzenliste einzugrünen, denen zur optischen Aufwertung bis zu max. 20% Ziersträucher beigemischt werden können. Innerhalb der Gruppen ist ein Abstand von ca. 1,5 m zwischen den Pflanzen einzuhalten, die bepflanzte Fläche muß ca. 20% der gesamten Spielplatzfläche entsprechen. Es dürfen nur ungiftige Straucharten verwandt werden.

Zusätzlich sind im innenbereich des Spielplatzes mind. 5 Bäume der folgenden Arten zu pflanzen:

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Juglans regia - Nußbaum
Quercus robur - Stieleiche
Erforderliche Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

6.5 Mindest-Pflanzqualitäten für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB:
Soweit nicht bereits anders angegeben, gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume I. und II.Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

6.6 Gehölzartenliste für Anpflanzungen:
a) Bäume I.Ordnung:

Fagus sylvatica - Rotbuche	Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche	Ulmus minor - Feldulme

b) Bäume II.Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn	Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus torminalis - Elsbeere
Prunus avium - Wildkirsche	Sorbus domestica - Speierling
Pyrus pyraster - Birne	

c) Landschaftssträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze	Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Cornus mas-Kornelkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea-Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica-Kreuzdorn
Corylus avellana-Waldhasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonymus europaeus-Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa-Weinrose
Ligustrum vulgare-Rainweide	Viburnum lantana-Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum -Heckenkirsche	

d) Obstbäume:

Äpfel

Winterrambour	Erbacher Mostapfel
Landsberger Renette	Bohnapfel
Rote Sternrenette	Ontarioapfel
Baumanns Renette	Oldenburger

Birne:

Boso's Flaschenbirne	Pastorenbirne
Stuttgarter Geishirtle	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Weilerer Mostbirne
Conference	

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Zwetschge:
Große Prinzessin	Bühler Frühzwetschge
Große schwarze Knorpel	Wangenheimer
Hedelfinger	Hauszwetschge
Schneiders späte Knorpel	Walnuß (Juglans regia)

7. ZUORDNUNG NACH § 9 BauGB i.V. mit § 8 a BNatSchG DER FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICHS- BZW. ERSATZMASSNAHMEN

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB (öffentliche Grünfläche) sowie gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Ersatzfläche) werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die auf Grund der genannten Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 8a BNatSchG anteilig von den Grundstückseignern erhoben, auf deren Grundstücken Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 30 (1) BauGB i.V. mit § 23 BauNVO.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V. mit § 86 LBauO)

1. DÄCHER

1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD).

1.2 **Die Dachneigung muß mindestens 30° und darf maximal 45° betragen.**

2. STELLPLÄTZE

2.1 Die pro Wohneinheit erforderlichen zwei Kfz-Stellplätze dürfen nur mit breitfugigem Pflaster oder wassergebunden befestigt werden.

3. VORGÄRTEN

3.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. HINWEISE

1. Einfriedungen müssen gegenüber den Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 0,5 m zurückbleiben (§ 42 Nachbarrechtsgesetz). Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach §§ 44-46 Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

2. Funde bei Erd- und Bauarbeiten müssen nach § 17 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind, am besten telefonisch, an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege in Mainz oder an die betreffende Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung zu richten, die die Meldung unverzüglich weiterleiten.

3. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund ist zu beachten.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden ausschließlich in den privaten Bereichen angelegt und bleiben weiterhin der Nutzung des jeweiligen Eigentümers überlassen. Der Flächenbedarf für Aufschüttungen und Abgrabungen wird erst im Rahmen der Straßenplanung konkret ermittelt. Die Grundstücke müssen im Rahmen des Straßenbaus betreten werden.

5. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.

6. Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

3. Fertigung

BEBAUUNGSPLAN

Projekt:
LANGENBERGWEG - ÄNDERUNGSPLAN I

Auftraggeber:
GEMEINDE MÜNSTER - SARMSHEIM

Büro für Bautechnik, Seykora / Krause Dipl. Ing. (FH)
Rieslingweg 2, 67146 Deidesheim
Tel: 06326 - 8049 Fax: 06326 - 7349

DÖRHÖFER
Dipl.-Ing. Monika Dörhöfer
Dipl.-Ing. Peter Dörhöfer
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Jugenheimerstrasse 23, 55278 Engelstadt Tel. 06130/ 6091

Planerstellung erstellt:
Deidesheim, den 19.10.1998 Maßstab: 1 : 1 000