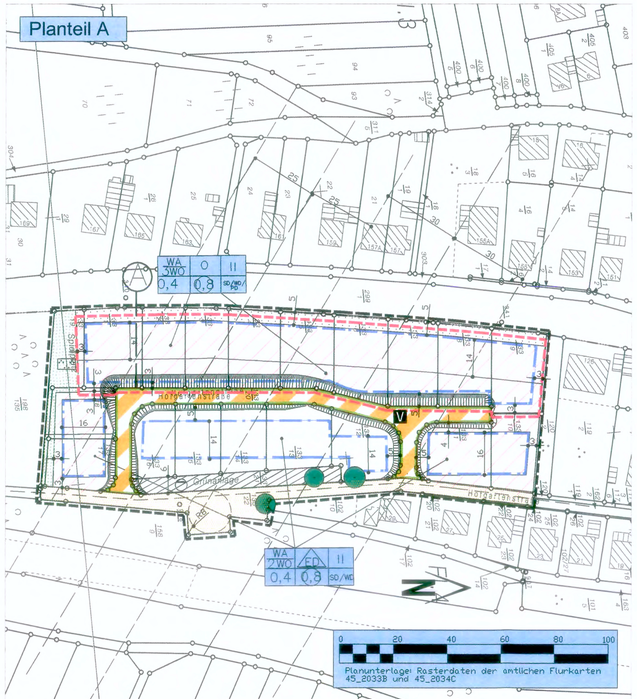
Bebauungsplan "Am Friedhof" (2. Änderung)

Ortsgemeinde Münster Sarmsheim



Legende

Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)

WA	Art der baul. Nutzung
2WO	Bauweise
ED	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Dachform
SD/WD	

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

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

Versickerungsfläche

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

Elektrizitäts-Freileitungen, einschließlich der Leitungsschutzzone; oberirdisch

Ortsnetz- Gasleitung; unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Parkanlage Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in seiner rechtskräftigen Fassung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Böschung

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Satzung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Friedhof' der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Ortsgemeinderat von Münster-Sarmsheim hat in seiner Sitzung vom 30.09.2004 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 24.05.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes 'Am Friedhof' werden folgendermaßen geändert:

1. An der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Westgrenze der Baufenster bis auf 5m von der Geltungsbereichsgrenze bzw. an den dort festgesetzten, 5m breiten Pflanzstreifen verlängert.
Dies betrifft folgende Flurstücke in Flur 4 der Gemarkung Münster-Sarmsheim (Auflistung von Nord nach Süd):
133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9.
Diese Flurstücke bilden somit den **Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung**

2. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wird der Abstand der Baufenster von der nördlich folgenden Grundstücksgrenze durchgängig auf 3,0m festgelegt.

3. An der Verschwenkung der Planstraße (Hofgartenstraße) etwa auf halber Höhe des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wird die Baugrenze an Stelle des hier rechtwinkligen Versprunges an die Oberkante der im Plan eingezeichnete Böschung verlegt.

4. An Stelle der Festsetzung 'ED' (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) wird für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung die offene Bauweise ('o') festgesetzt, wonach künftig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, als Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind.

5. Es sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung 3 statt der bisher festgesetzten 2 Wohneinheiten pro Gebäude (d.h. pro Einzelhaus, pro Doppelhaus - nicht pro Doppelhaushälfte - und pro Reihenhaus - nicht pro Haus einer Hausgruppe) zulässig, wonach nun 3-teilige Hausgruppen (Reihenhäuser) möglich sind

6. Es wird für Gebäudeteile, die im Bereich der ersten 14,0m von dem westlichen Baufensterrand errichtet werden, eine maximale Traufhöhe von 13,0m und eine maximale Firsthöhe von 18,0m festgesetzt. Für alle weiter zur Planstraße (Hofgartenstraße) hin gelegenen Gebäudeteile wird eine maximale Traufhöhe von 9,0m und eine maximale Firsthöhe von 13,0m festgesetzt.
Mit Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmasten, Werbeschildern u.ä. sowie mit Bäumen (Endwuchshöhe beachten!) darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten werden. Sämtliche Unterbauungen der Leitungsseile (Dächer, die vorgenannten und alle sonstigen Anlagen) dürfen nur mit feuerhemmenden Baustoffen hergestellt werden.

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung erschließenden Straßenverkehrsfläche (Hofgartenstraße), gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).
Im Rahmen von Bauanträgen ist jeweils der Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den das Plangebiet querenden Leitungen zu führen und mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen

Hinweis zur Festsetzung Ziffer 6:
Aufgrund der das Gebiet querenden 110-kV-Bahnstromleitung Bingen-Koblenz (mit beiderseits der Leitungsachse 30m breiten Schutzstreifen, s. Plan) sind die Ergebnisse einer von der Deutschen Bahn AG geforderten Sondervermessung (s. Begründung zu dieser Festsetzung) und die von der Deutschen Bahn Energie GmbH - Energieversorgung West (Bebra) in ihrem Schreiben vom 01.07.2003 formulierten sowie vom Vermesser konkretisierten Auflagen und Vorgaben bei der Realisierung zu beachten. Die Unterlagen sind bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe einsehbar.

7. Die bisherige Testfestsetzung II., Ziffer 2.1 (" *Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden* ") wird durch folgenden Text ersetzt: "**Der nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil** der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden."

8. Die bislang unter II., Ziffer 1.1. getroffene Festsetzung (" *Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)* ") wird geändert in folgende Festsetzung "Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) **und Pultdächer** ."

9. Die bislang unter II., Ziffer 1.2. getroffene Festsetzung (" *Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen* ".) wird geändert in folgende Festsetzung: "Die Dachneigung muss mindestens **20°** und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen."

10. In der unter I., Ziffer 4.1 getroffenen Festsetzung (" *Die pro Wohneinheit erforderlichen 2 KFZ-Stellplätze sowie sonstige* Stellplätze und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen ") werden die hier kursiv gesetzten Wörter am Anfang gestrichen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zur zeichnerischen Darstellung ist Plan 1 (im Maßstab 1:1.000) beigefügt. Zur Veranschaulichung des Zusammenhanges des Änderungsbereiches mit der Gesamtplanung wird darin der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes dargestellt.

§ 2

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und sowie der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Münster-Sarmsheim überein.
Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Münster-Sarmsheim, (Ort) (Datum)

(Unterschrift/Ortsbürgermeister)

§ 3

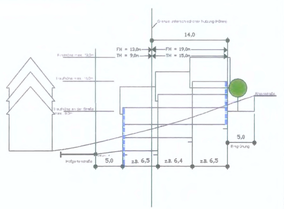
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Münster-Sarmsheim, 28. Okt. 2004
(Ort) (Datum)

(Unterschrift) Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim Verbandsgem. Rhein-Nahe

Systemschnitt (M = 1:500)



Verfahrensspiegel

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim hat in seiner Sitzung am 08.04.2003 die 2.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Friedhof" beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde am 07.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim am 13.05.2003 wurde dann beschlossen, diese Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Wohngebiet "Am Friedhof" der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim wurde mit dem Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB während der Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.06.2003 bis 04.07.2003 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe von 28.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2003 beteiligt.

Über die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim in seiner Sitzung am 30.09.2004 beraten und beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Friedhof - 2.Änderung" mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55424 Münster-Sarmsheim, den 28. Okt. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heinz)
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim Verbandsgem. Rhein-Nahe

Ausgefertigt:

55424 Münster-Sarmsheim, den 28. Okt. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heinz)
Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein - Nahe vom 03. Nov. 2004
Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Friedhof" in Kraft getreten.

55424 Münster-Sarmsheim, den 03. Nov. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

(Heinz)
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim Verbandsgem. Rhein-Nahe

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 187 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. Teil I S. 2304)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. Nr. 9 S. 275)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 350)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

3. Fertigung

Bauleitplanung – Landschaftsplanung – Objektplanung

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
06130/7091
06130/1087
info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
"Am Friedhof" (2. Änderung)

Plan:
Rechtsplan gemäß Satzungsbeschluss vom 30.09.2004

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	1	dp/ti	01.10.2004	820/03