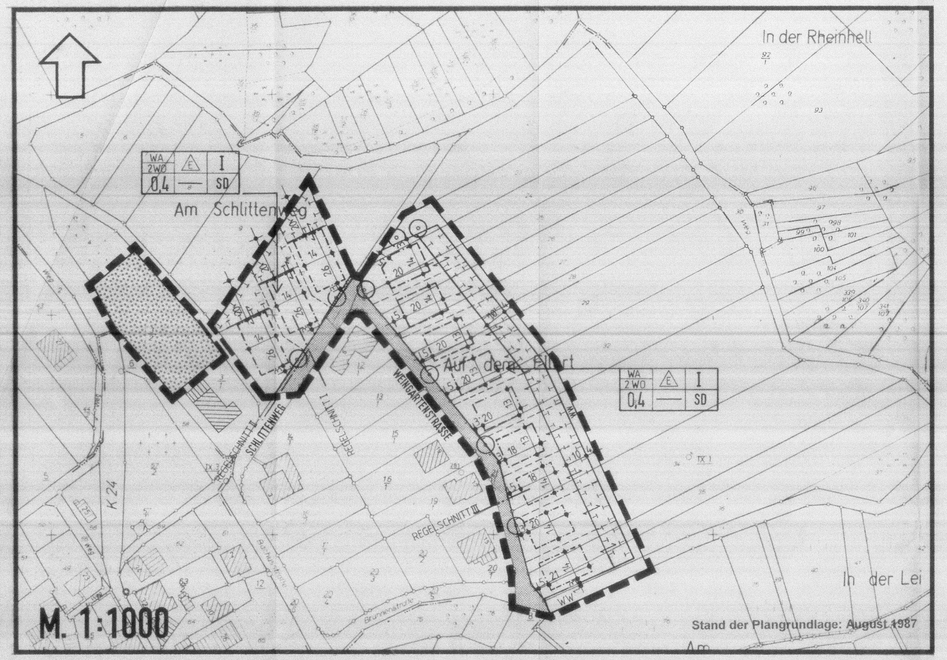
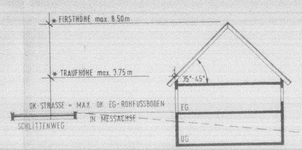
BACHARACH OT. MEDENSCHEID BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM ELLERT"



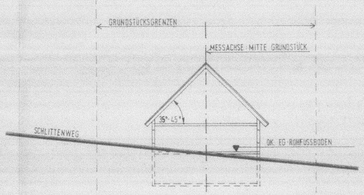
Planzeichen gemäß Planz V 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   - 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   - 0,4 z.B. — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
   - I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - E — Nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - WW — Wirtschaftsweg
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Private Grünflächen
5. Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 ~~und/o.~~ u. 25 a, 25 b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - anzupflanzende Bäume
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
   - SD — Satteldach
7. Hinweise
   - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
   - 10 — Maßangaben in Metern
   - Regelschnitte

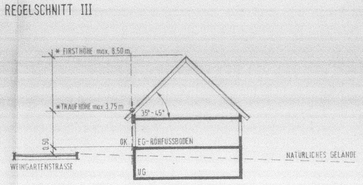
REGELSCHNITT I



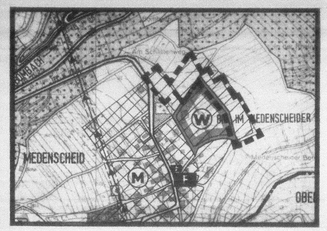
REGELSCHNITT II



REGELSCHNITT III



AUSZUG AUS DEM FNP M. 1:5000



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

2.1 **Traufhöhe**
Die Traufhöhe darf max. 3,75 m über dem Erdgeschoßfußboden (Oberkante Rohdecke) betragen.

*Definition Firsthöhe:
Höhenlage der äußeren Schnittkante der fertigen Außenwand mit fertiger Dachhaut. (Siehe Regelschnitt I und III).

2.2 **Firsthöhe**
Die Firsthöhe darf max. 8,50 m über dem Erdgeschoßfußboden (Oberkante Rohdecke) betragen.

*Definition Firsthöhe:
Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bei fertiger Dacheindeckung. (Siehe Regelschnitt I und III).

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Rohdecke) der Bebauung an der Weingartenstraße darf maximal 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen (Bezugspunkt: Meßachse Mitte Grundstück, siehe Regelschnitt III).

4.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Rohdecke) der Bebauung an dem Schlittenweg darf nicht über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche liegen (Bezugspunkt: Meßachse Mitte Grundstück (siehe Regelschnitte I+II).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Die nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesene Fläche des Bebauungsplans ist gemäß den Ausführungen im landespflegerischen Planungsbeitrag (Pkt. 8.2.1) als Obstwiese zu entwickeln.

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

5.3 Bäume im Seitenraum der Planstraßen sind mit mindestens 1,5 x 1,5 m großen Baumscheiben und Stammschutz zu versehen.

6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Im Seitenraum der Planstraßen des Bebauungsgebiets sind an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Nordwestlich des Baugrundstückes auf Fs. 23 sind im Bereich des neu anzulegenden Wendeweges an den im Plan bezeichneten Stellen zwei hochstämmige, großkronig sich entwickelnde Obstbäume auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Für die Anpflanzungen kann eine Auswahl aus der nachfolgenden Artenliste getroffen werden.

6.2 Unbebaute Flächen der privaten Grundstücke
Mindestens 50% der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50% betragen. Die Gehölzflächen sind zu 70% mit standortgerechten heimischen Gehölzarten aus der folgenden Pflanzliste anzulegen. Grundsätzlich unzulässig ist die Anpflanzung von Koniferen mit Ausnahme von Taxus baccata-Eibe.

In Vorgärten mit einer Mindesttiefe von 5 m ist ein Baum II.Ordnung zu pflanzen in Hausgärten hinten mit einer Mindesttiefe von 8 m ein Obstbaum (Hochstamm) aus der folgenden Pflanzenliste.

6.3 Gehölzartenliste für Anpflanzungen (Mindest-Pflanzqualitäten in Klammern)

a) **Bäume I.Ordnung (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm)**

Acer platanoides - Spitzahorn	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche	Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche	Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Ulmus minor - Feldulme
Ulmus ssp. - Hybridulme	

b) **Bäume II. Ordnung (Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm)**

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

c) **Landschaftssträucher (2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)**

Berberis vulgaris - Berberitze	Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn	Crataegus oxyacantha-Zweigriffl Weißdorn
Euonymus europaea-Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum-Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe	Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

d) **Obstbäume (Hochstamm, ab 7 cm Stammumfang,Stammhöhe 160-180 cm)**

Apfel	
Winterrambour	Erbacher Mostapfel
Landsberger Renette	Bohnapfel
Rote Sternrenette	Ontarioapfel
Baumann Renette	Oldenburger
Birne	
Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne
Stuttgarter Geishirtle	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Weilerer Mostbirne
Conference	
Kirschen	Zwetschge:
Büttners rote Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetschge
Große Prinzessin	Wangenheimer
Große schwarze Knorpel	Hauszwetschge
Hedelfinger	
Schneiders späte Knorpel	Walnuß (Juglans regia)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m.§ 86 LBauO)

1. Dächer

1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD). Als Ausnahmen sind Walmdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung muß mindestens 35° und darf max. 45° betragen.

1.3 Für die Dacheindeckung sind nur kleinformatige Bedachungsmaterialien zulässig. Das Höchstmaß der Dacheindeckungsformate darf in der Länge 50 cm und in der Breite 45 cm betragen.

1.4 Als Dacheindeckung sind braune oder anthrazithfarbige Materialien zu verwenden.

1.5 Dachaufbauten in Form von Gaupen sind auf max. 1/3 der Dachlänge zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 0,80 m betragen.

3. Vorgärten

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

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenleistungen zulässig.

5. Fassaden

5.1 Zur Fassadengestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden.

5.2 Zur Fassadengestaltung sind reflektierende Materialien (z.B. Metallverkleidungen, Fliesen etc.) unzulässig. Ausgenommen sind Fensterflächen und Wintergärten.

III. Hinweise

1. Einfriedungen müssen gegenüber den Grenzen von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 0,5 m zurückbleiben (§ 42 Nachbarrechtsgesetz).

2. Die Ableitung des Drainagewassers in den nächsten Vorfluter bzw. ins Kanalnetz ist nicht gestattet. Das Drainagewasser kann über separate Kanäle und Versickerungsanlagen abgeleitet werden. Wird hierauf verzichtet, empfiehlt es sich, wasserdichte Keller (als Wanne) vorzusehen.

3. 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.

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

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

3. FERTIGUNG

Bebauungsplan Bacharach OT. Medenscheid

"Auf dem Ellert" M. 1:1000

DORHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Dipl.-Ing. Monika Dorhofer
Dipl.-Ing. Peter Dorhofer
Jugenheimerstrasse 23, 55270 Engelstadt Tel. 06130/ 6091

ISI INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
55411 BINGEN PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/16002

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Art.2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl.S.3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.(BGBl.I.S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) sowie DIN 18003.
4. Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen-G) vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.622),wirksam begrenzt bis 31.12.1997.
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl.S.19)
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl.S.153)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl.I.S.889), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
8. Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl.S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl.S.280).
9. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnbauerleichterungsgesetz) vom 17.5.1990 (GVBl.I.S.826) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl.I.S.466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466). 16.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16.BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl.I.S.1036).
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz und Pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Landesarchivgesetz (LArchG) vom 05.10.1990 (GVBl.S.277)

Der ~~Ortsgemeinderat~~ Stadtrat hat am 13.12.1984 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 06.02.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und nachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

55422 Bacharach, den 26.02.1996
Siegel — Im Vertretung:
Reiter - Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 28.04.1994 bis 11.05.1994 (Kürzel) im Rathaus der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe und der Stadt Bacharach statt.

55422 Bacharach, den 26.02.1996
Siegel — Im Vertretung:
Reiter - Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.1995 bis 28.09.1995 (Kürzel) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.06.1995 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

55422 Bacharach, den 26.02.1996
Siegel — Im Vertretung:
Reiter - Beigeordneter

Der ~~Ortsgemeinderat~~ Stadtrat hat am 04.11.1995 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz in der letztgültigen Fassung und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

55422 Bacharach, den 26.02.1996
Siegel — Im Vertretung:
Reiter - Beigeordneter

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: ... Az.: 610-13810/1
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 9 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Ingelheim, 31.05.1996

Ausgefertigt:
55422 Bacharach, den 14.06.1996
(Stadtbürgermeister)
Siegel

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 19.06.1996 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (5), 215 BauGB sowie § 24 Abs. 6 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

53422 Bacharach, den 19.06.1996
(Stadtbürgermeister)
Siegel

Bingen, den 25.11.1993
Dr.-Ing.Siegfried Imlau

gez: 25.11.1993 / AM
gea: 05.04.1994 / MAR
gea: 22.03.1995 / MAR
gea: 05.06.1995 / MAR
gea: 11.01.1996 / MAR