



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

	Wohngebiet Überbaubare Grundstücksfläche Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
	Mischgebiet Überbaubare Grundstücksfläche Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
	Geschäftsbereich 0/2 Geschäftsbereich 0/3 Zahl der Vollgeschosse (im Vollgeschoss)	Masse der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)
	offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig Doppelhäuser	Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
	kollektivem Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)
	Kirche	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Festwehr	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)
	Strassenverkehrsfläche / Verkehrsfläche, Zone Fußweg	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Einzelne Parkfläche Straßenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Zufahrt	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Teilstation	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Fläche für Müllsammelbehälter	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Absenkeranlage	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen Waldpark Spielplatz Parkanlage	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Straßenzug und Einblickung max. 1,50 m hoch	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Stützmauer	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Abrüstung unterirdischer Nutzung	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Mit In- und Ausfahrt zugängliche Verkehrsfläche zu Verkehrsfläche	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	Bestandssituation für weitere Ordnungsziffer	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	reguläre Grundstücksgrenze; Flurgrenze	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	nicht reguläre Grundstücksgrenze; nicht reguläre Flurgrenze	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Stützmauer	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Böschung im Ursprungsland	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)
	Einzelne Kulturdenkmale	Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	WA	I	gen. Dächer
a	0,4	0,6	gen. Dächer
1	WA	II	gen. Dächer
b	0,4	0,6	gen. Dächer
2	MI	II	gen. Dächer
	0,6	1,0	gen. Dächer

Siehe Text gen. Dächer



- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141), unter Maßgabe der Überleitungsvorschrift des § 233 in Verbindung mit BauGB vom 08. Dezember 1986 in der zuletzt gültigen Fassung (BGBl. I S. 2253).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 15), in der derzeit geltenden Fassung.
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 24 bis 27.
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 8a bis 8c.
 - Landespflegegesetz (LPfG) vom 1. Mai 1987 (GVBl. S. 70), in der derzeit geltenden Fassung; insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17.

- ### TEXTFESTSETZUNGEN
- #### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist in den Ordnungsbereichen 1a und 1b "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Ordnungsbereich 2 des Bebauungsplans ist "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
 - ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
Im Ordnungsbereich 1a sind die in § 4 (3) BauNVO als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).
Im Ordnungsbereich 2 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO in Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 5 (Vergnügungsstätten) genannten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Zudem sind im Ordnungsbereich 2 die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)**
Im Ordnungsbereich 1a ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Ein Dachausbau als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig. In den Ordnungsbereichen 1b und 2 des Bebauungsplans ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
Eine Überschreitung der vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).
Eine maximale Traufhöhe (Traufe = Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut und Außenwand aufgehendes Mauerwerk) von 4,80 m – gemessen bei Erhebung von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche und bei Erschließung von der Talseite her ab höchstem angrenzenden natürlichen Gelände – darf im gesamten Geltungsbereich nicht überschritten werden.
 - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Im Ordnungsbereich 1a des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Im Ordnungsbereich 1b ist eine abweichende Bauweise festgeschrieben (§ 22 (4) BauNVO); es darf jeweils an eine Grundstücksgrenze angebaut werden.
Im Ordnungsbereich 2 wird mit Ausnahme auf den Flurstücken 340/6, 339/4, 337/1, 338/4 und 337/2 (Neusträße Nr. 9, 11, 13a und 13b) eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO); es darf jeweils an eine Grundstücksgrenze angebaut werden. Davon abweichend wird für die vorbestimmten Einzelgrundstücke eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, daß auf den Parzellen 340/6 - 339/4 und 338/4 - 337/2 nur eine Doppelhausbebauung und auf dem Flurstück 339/1 nur eine Einhausbebauung zulässig ist. Im Fall von Parzellenvereinbarungen gelten die einpaarigen dieses Absatzes beschriebenen allgemeinen Festsetzungen für den Ordnungsbereich 2.
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfrischrichtung) sind in der durch das Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stellplatz (Sturraum) von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)**
Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbestimmte Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

- ### TEXTFESTSETZUNGEN
- HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitig liegender Erschließungsstraße sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Verkehrsflächen nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitig liegender Erschließungsstraße darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.
- #### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- AUSSEITE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmörtel etc. zu verwenden.
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf 11 m nicht überschreiten, gemessen unter dem First des Gebäudes.
 - DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs oder Walmdachs zulässig. Für bauliche Nebenanlagen sind auch Pultdächer zugelassen.
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 25° bis 48° zulässig; abweichend davon darf auf der Südwestseite der Rheinblickstraße die Dachneigung zwischen 0° und 23° betragen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 7. Änderung (Neufassung) dieses Bebauungsplans bestehende Flachdächer dürfen auch bei Umbau/Sanierung mit Dachneigungen unter 25° hergestellt werden.
Dachstuhl (Kniestock = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Wand) von max. 1,10 m, sind nur bei eingeschossiger Bauweise, Erdgeschoss plus Dachgeschoss, erlaubt. Bei einer Bauweise, bestehend aus Erdgeschoss, 1. Obergeschicht und Dachgeschoss, sind Dachstuhl nur bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig und sind Dachaufbauten unzulässig.

- #### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- DACHAUFBAUTEN**
Dachaufbauten haben einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal zwei Drittel der Traufhöhe in Anspruch nehmen.
Dachneubauten (negative Dachgauben) haben einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Traufhöhe in Anspruch nehmen. Die Traufe ist durchzustehen.
 - DACHEINDECKUNG**
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (RAL-Farben 7000 bis 7026, 8011 bis 8022).
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)**
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Transparent wirkende Einfriedungen (z. B. überzogene, Maschendraht etc.) sowie naturbelassene Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und die Beschriftung der Flurstücke entspricht dem Nachweis des Liegenschaftskatasters über die Aufteilung dieses Bebauungsplans beschlossene. Der Bescheid wurde am 2.4. Sep. 98 öffentlich bekannt gemacht. Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Bauleitungsplanung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 9 (2) BauGB erhoben.	2. Änderungsbescheid Der Gemeinderat hat am 2.4. Sep. 98 gemäß § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht. Erpel, den 2.4. Sep. 98
3. Verfahren Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 2.4. Sep. 98 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Bearbeitung der von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die förmliche Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 2.4. Sep. 98.	4. Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Trichterzonen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.09.1998 bis 26.08.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Der Bescheid wurde am 16.04.1998 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß die öffentlichen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 20.04.1998 gemäß § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt. Erpel, den 2.4. Sep. 98
5. Satzungsbescheid Der Gemeinderat hat am 2.4. Sep. 98 gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Erpel, den 2.4. Sep. 98	6. Genehmigung Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 2.4. Sep. 98 genehmigt, daß der Bebauungsplan mit der Begründung nicht geltend gemacht werden können. Der Bebauungsplan ist genehmigt. Erpel, den 2.4. Sep. 98
7. Ausfertigung Es wird bescheinigt, daß die nachstehende Planzeichnung Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Herleitung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Erpel, den 2.4. Sep. 98	8. Inkrafttreten Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angehängt. Erpel, den 2.4. Sep. 98 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Erpel, den 2.4. Sep. 98

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ORSBERG"

ORTSGEMEINDE ERPEL
VERBANDSGEMEINDE UNKEL

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: 65 x 140 PROJ.-NR.: 10 867 DATUM: 23.09.98

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU + VERKEHRSWESEN + LANDSCHAFTSPLANUNG

52093 NÖRTERSHAUSEN
IM BIEREN WEG 1
TELEFON 0 22 55 76 34 0
FAX 0 22 55 76 34 26