



# Bebauungsplan

## „In der Rammelsbach“

### Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen: Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErG) vom 17. Mai 1990 in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 28.11.1986

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§2 Abs.5 und §9 Abs.1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§23 Abs.3 BauNVO). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des §14 Abs.1 BauNVO nur bis zu einer max. Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

4. Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4, §12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Einzel- oder Doppelgaragen ist ein Mindestabstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von mindestens 5 m einzuhalten. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Abflußverhältnisse des Rammelsbaches sind diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Erschließung wird als Wohnstraße ausgeführt. Der Straßenraum ist als Mischfläche ohne trennende Hochborde zu gestalten. Eine freie Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20)

Zum Schutz der Uferbereiche des Rammelsbaches sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen nördlich des Rammelsbaches von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Errichten von Einfriedungen, Veränderungen der Bodenoberfläche und der Vegetation, sowie die Verwendung chemischer Mittel sind nicht zulässig.

Zulässig sind Maßnahmen zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers.

Die Breite des Schutzstreifens wird mit 5m, gemessen ab der Böschungsoberkante des nördlichen Ufers des Rammelsbaches festgesetzt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Fläche Parzellen-Nr. 65b in der Flur "In den Hirtäckern", Gemarkung Katzenbach (Teilplan B) in Extensiv-Grünland umzuwandeln.

Eine einmalige Mahd/Jahr, sowie Weidenutzung z.B. als extensive Schafweide ist zulässig. Das Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen ist zulässig. Eine Düngung des Extensiv-Grünlandes ist unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20)

Kfz-Stellplätze die nicht der Zuwegung dienen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, weifugiges Pflaster) befestigt werden.

9. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft festgesetzten Flächen nördlich des Rammelsbaches sind, um die erforderlichen Gewässerpfleßmaßnahmen durchführen zu können, mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf einem Flächenanteil von 15% geschlossene Gehölzbestandungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind Bäume aus der Pflanzliste A oder B und Sträucher aus der Pflanzliste C im Verhältnis 1:1 anzupflanzen

Die Mindestpflanzgrößen werden wie folgt festgesetzt:

- Laubbäume müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein und einen Mindeststammumfang von 10 cm aufweisen.

- Sträucher müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein und eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.

Auf der Fläche Parzellen-Nr. 65b in der Flur "In den Hirtäckern", Gemarkung Katzenbach (Teilplan B) sind 12 Obstbaumhochstämme aus der Artenliste B (Obstbäume) in Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§86 Abs.6 LBAuO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

1. Dächer (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO)

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung darf 28° - 45° betragen.

2. Dachaufbauten (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO)

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.

Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,20 m haben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Länge des Dachfirstes nicht überschreiten.

3. Dacheindeckung (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO)

Als Dacheindeckungsmaterial dürfen nur naturrotte oder rotbraune Dachziegel und Betondacheinen verwendet werden.

4. Kniestöcke (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO)

Kniestöcke sind bis max. 0,50 m - gemessen an der Außenwand - zulässig. Die Höhe des Kniestocks ergibt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußplatte.

5. Standplätze für Abfallbehälter (§86 Abs.1 Nr.3 LBAuO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder im Gebäude einzubringen oder mit Hecken abzufpflanzern.

6. Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.3 LBAuO)

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentl. Verkehrswege darf insgesamt eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind als lebende Hecke oder als einfache senkrechte Holzlatenzäune herzustellen. Drahtzäune oder sonstige Materialien werden in diesen Bereichen nicht zugelassen.

Bei Einfriedungen entlang Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bei Einfriedungen auf den Grundstücken entlang des Rammelsbaches ist ein Mindestabstand von 10m zur Uferkante des Rammelsbaches einzuhalten.

7. Gestaltung privater Freiflächen (§86 Abs.1 Nr.3 LBAuO)

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, unter Berücksichtigung der Zufahrten, als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbäumchen aus der Pflanzliste A oder B zu erhalten. Die Mindestpflanzgröße der Nr.10 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen - mindestens zweimal verpflanzt, Mindeststammumfang 10 cm).

Auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Arbeits- oder Lagerplätze nicht zulässig.

Auf den zur Straße hin orientierten nicht überbauten Teilen überbaubarer Grundstücksflächen sind Arbeits- oder Lagerplätze nicht zulässig.

Mindestens 40 % der Grundstücke sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten (§86 Abs.1 Nr.3 in Verbindung mit §19 Abs.4 BauNVO).

Monoton aufgereihete Pflanzungen (z.B. mit Thuja occidentalis (Lebensbaum) sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

C) HINWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist eine Gesamtplanung über die Gestaltung der Außenanlage beizufügen, die mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist.

2. Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind spätestens in der Planperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.

Die getroffenen Festsetzungen sind als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 LPlfG Rheinland-Pfalz zu verstehen. Ihre Umsetzung ist durch Auflagen oder Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsbescheid anzuordnen.

Rechtsgrundlagen hierzu sind § 17 in Verbindung mit § 5 LPlfG Rheinland-Pfalz sowie gegebenenfalls § 178 BauGB.

Eine Abweichung von der erteilten Baugenehmigung kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 40 Abs.1 Nr.31 und Abs.2 LPlfG Rheinland-Pfalz)

3. Nach §44 Nr.1a und Nr.2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Pflanzliste A angegebenen Baumarten einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Grundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß §46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Nach §44 Nr.1b und Nr.2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Pflanzliste B angegebenen Baumarten einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Grundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß §46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Nach §44 Nr.3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Straucharten einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Grundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß §46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

4. Bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder entlang von Wirtschaftswegen ist §42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

5. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.

D) PFLANZLISTEN

Pflanzliste A: Baumarten 1. Ordnung

- Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Gemeine Esche, Sommerlinde, Winterlinde, Walnuß, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Juglans regia

Pflanzliste B: Baumarten 2. Ordnung

- Hainbuche, Weißbuche, Feldahorn, Zitterpappel, Mehlbeere, Elsbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Holzapfel, Wildbirne, Traubenkirsche, Carpinus betulus, Acer campestre, Populus tremula, Sorbus aria, Sorbus torminalis, Sorbus aucuparia, Prunus avium, Malus silvestris, Pyrus pyraeaster, Prunus padus

Hochstämmige Obstbäume wie:

- Gartenapfel, Gartenbirne, Süßkirsche, Mirabelle, Zwetschge, Sauerkirsche, Malus domestica, Pyrus communis, Zuchtformen von Prunus avium, Prunus domestica x cerasifera, Prunus domestica, Prunus cerasus

Pflanzliste C: Straucharten

- Hartiegeel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsröse, Bibernelle, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche, Berberitze, Kornelkirsche, Faulbaum, Salweide, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Gemeine Beinwäide, Heckenkirsche, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Rosa canina, Rosa spinosissima, Prunus spinosa, Crataegus spec., Lonicera xylosteum, Berberis vulgaris, Cornus mas, Rhamnus frangula, Salix caprea, Viburnum opulus, Sambucus nigra, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum

TEILPLAN A



TEILPLAN B / ÜBERSICHTSPLAN



TEILPLAN B

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und PlanzV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

0,7 Geschöflichenzahl §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl §16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

1+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §17 Abs.4 BauNVO i.V.m. §2 Abs.4 LBAuO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o Offene Bauweise §22 Abs.1 BauNVO

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §22 Abs.2 BauNVO

↔ Hauptgebäudeorientierung (Firstrichtung)

— Baugrenze §23 Abs.3 BauNVO

3. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs.1 Nr.10 BauGB

□ Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

WSTR Zweckbestimmung: Wohnstraße

WIWEG Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

□ Privater Nutzgarten

6. Flächen für die Wasserwirtschaft §9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. §9 Abs.6 BauGB

□ Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

□ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Die mit einem Geh- Fahrrecht zu belastenden Flächen §9 Abs.1 Nr.21

□ Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen §9 Abs.1 Nr.25b

○ Zu erhaltende Bäume

10. sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

— Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

— Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschöflichenzahl

Bauweise Offene Bauweise

— Aufzuhebende Flurstücksgrenze

— Neu zu schaffende Flurstücksgrenze

11. Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen §9 Abs.1 Nr.25a

□ Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen



BESCHLUSS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat hat am 25.04.1990 ... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde nach §2 Abs.1 BauGB am 18.04.1990 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Katzenbach, den 18.06.1993

Gemeinderat Katzenbach, In Vertretung (Denne) Beigeordneter

BESCHLUSS ZUR PLANAULEGUNG

Der Rat hat am 29.01.1991 ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beim Planungsausschuss der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen vom 23.02.1991 bis zum 21.03.1991 ... öffentlich aus.

Durch eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine erneute Planauslegung erforderlich.

Der Rat hat am 29.03.1993 ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beim Planungsausschuss der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen vom 13.04.1993 bis zum 13.05.1993 ... öffentlich aus.

Katzenbach, den 18.06.1993

Gemeinderat Katzenbach, In Vertretung (Denne) Beigeordneter

SÄTZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 01.06.1993 nach § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Katzenbach, den 18.06.1993

Gemeinderat Katzenbach, In Vertretung (Denne) Beigeordneter

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Katzenbach, den 23.10.1996

Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Auftrag Gundlach (Baufraktion)

REPERTOIRES

Der Bebauungsplan "In der Rammelsbach" der Ortsgemeinde Katzenbach ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat Katzenbach am 01.06.1993 als Satzung beschlossen worden.

Die Kreisverwaltung in Koblenz hat nach diesem Bebauungsplan mit Verfügung vom 07.10.1996, Az.: 610-13 keine Rechtsbedenken geltend gemacht.

Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

Katzenbach, 23. Oktober 1996

Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Bescheidungsplans "In der Rammelsbach" der Ortsgemeinde Katzenbach und dessen Genehmigung durch die Kreisverwaltung in Koblenzabteilungen mit Verfügung vom 07.10.1996 (Az.: 610-13) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ist (nach Ausfertigung durch den Ortsbürgermeister am 22.10.1996) am 30.10.1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz, Bad Kreuznach, Rockenhausen und Wittlicher erfolgt.

Rockenhausen, 31.10.1996

Verbandsbürgermeister

Klaus Kroll

ORTSGEMEINDE KATZENBACH BEBAUUNGSPLAN

WA - ALLEMEINES WOHNBEZIEH

"IN DER RAMMELSBACH"

Bearbeitet: FA Bauherr: Ortsgemeinde Katzenbach

Gezeichnet: NE

Format: 73 x 103 Architekturbüro Peter Gläser & Partner

Blatt Nr.: Gutenbergstraße 8

6760 Rockenhausen

Tel.: 06361 / 601 Fax.: 5826