

Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Fläche



Allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

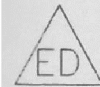
GFZ

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

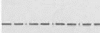
3. Bauweise, Baugrenzen



Einzel- und Doppelhäuser

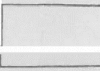
o

offene Bauweise



Baugrenze

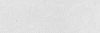
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Wirtschaftsweg



Fußweg

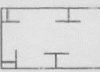


verkehrsberuhigter Bereich

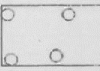


freizuhaltende Schutzfläche (Sichtfeld)

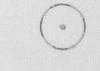
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

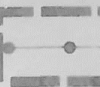


Pflanzgebot: Laubbaum I. Ordnung

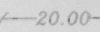


Pflanzgebot: Laubbaum II. Ordnung

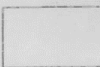
6. Sonstige Planzeichen und Darstellungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bemaßung in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



voraussichtliche Grundstücksgröße

SD

Satteldach

WD

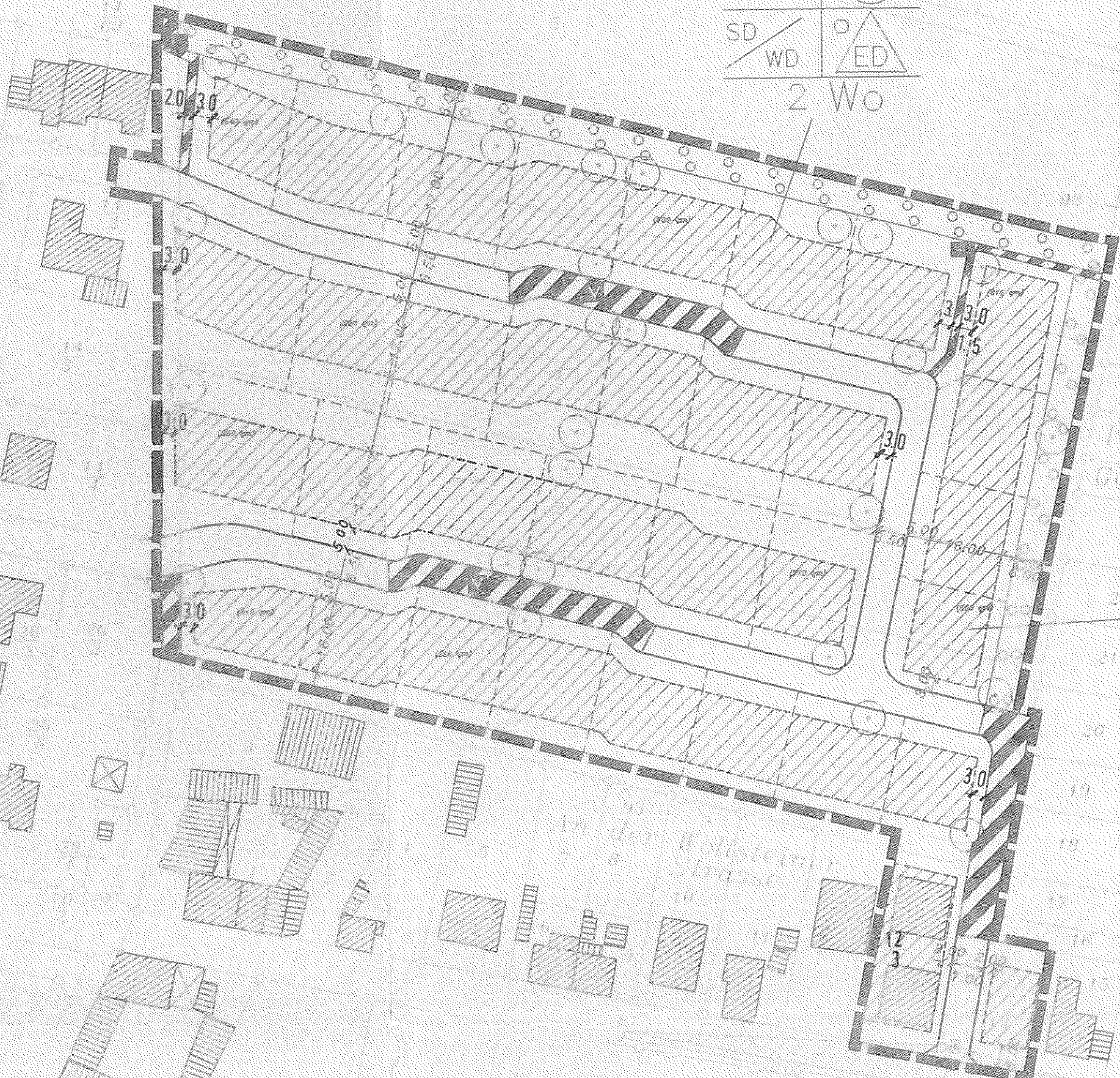
Walmdach

2 Wo

Zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

73

W A I	
0.4	0.4
SD / WD	o / ED
2 Wo	



W A I	
0.4	0.4
SD / WD	o / ED
2 Wo	

30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

In den Gärten

In der ...

12
3

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO):

Allgemein zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß §4 (3) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ: 0,4; GFZ: 0,4; Zahl der Vollgeschosse: I+D; Traufhöhe über dem neuen Straßenniveau: 5,0 m; Firsthöhe über dem neuen Straßenniveau: 11,0 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 19, 22, 23 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (offene Bauweise) mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone etc., ist zulässig, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Baukörpers betragen (§ 23 (3) BauNVO).

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Grundflächenzahl von 0,4 angelegt werden. Die Anwendung des § 19 BauNVO wird somit ausgeschlossen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In Nebenanlagen sind Aufenthaltsräume nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Struktur darf die Mindestgröße von Baugrundstücken folgende Grenzwerte nicht unterschreiten:

bei Einzelhäusern mindestens 400 m²

bei Doppelhäusern mindestens 260 m²

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten ist aus städtebaulichen Gründen pro Gebäude auf 2 beschränkt.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an diese Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischzone niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen.

Die mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ausgewiesene Verkehrsfläche bleibt als untergeordnete Verkehrsfläche für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße K5 sind die gekennzeichneten Sichtdreiecke von Bewuchs und Bebauung über 0,8 m freizuhalten.

7. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es wird eine Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) von max. 5,0 m, gemessen am Niveau der neuen Straße, festgelegt. Sie darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

8. 1. Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet I

8.1.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 (1) 15 und 20 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche zur nördlichen Ortsrandeingrünung (A1, "Gehölzstreifen") ist mit Laubbäumen II. Ordnung bzw. Obstbaum-Hochstämmen und Sträuchern aus den Gehölzartenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil beträgt 40% Bäume: 40% Sträucher: 20% Krautsaum. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Krautsaum ist als Extensivbereich einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

Auf der ausgewiesene Fläche zur östlichen Ortsrandeingrünung (A2, "Freiwachsende Hecke) sind Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbaum-Hochstämme und Sträucher aus den Gehölzartenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil beträgt 20% Bäume: 50% Sträucher : 30% Krautsaum. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Der Krautsaum ist als Extensivbereich einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

8.1.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) 25a BauGB)

Pro Grundstück ist je 100 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Gehölzartenliste zu pflanzen, langfristig zu unterhalten und zu pflegen. Davon ist im Vorgarten mindestens einer der geforderten Baumstandorte auszuführen.

Entsprechend dem Planeintrag ist ein Obstbaum oder ein Laubbaum I. Ordnung gemäß Gehölzartenliste zu pflanzen, langfristig zu unterhalten und zu pflegen. Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume sind mit einer Abweichung von +/- 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Standort-Festsetzung abgewichen werden. Die Gemeinde Gumbsheim verzichtet auf die Einhaltung der Grenzabstände bei diesen Baumpflanzungen.

Flachdächer (Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Die Stärke der Substratschicht beträgt mindestens 0,08 m.

8.2. Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet II

8.2.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 (1) 15 und 20 BauGB)

Die Fläche ist der Entwicklung als Sukzessionsfläche parallel zum Dunzelbach zu überlassen. Entlang des Ackerlandes sind 5-reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Das Dunzelbachufer ist unter Berücksichtigung des Baumbestandes aufzuweiten. Ziel ist die Biotopvernetzung gewässer- und frisch- bzw. feuchtwiesenbezogener Standorte, eine verbesserte Wasser-Land-

Verzahnung, die Erhöhung der Selbstreinigungskraft des Baches und ein Gehölzflächenanteil von min. 40%.

9. Zuordnung der Einzelmaßnahmen § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG i. V. mit § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) 15, 20 und 25 festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen sind den festgesetzten privaten Bauflächen und öffentlichen Erschließungsflächen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a BNatSchG zugeordnet.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen und Maßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO)

1. Bebauung

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind auf den Hauptgebäuden geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Sie sind mit roten Ziegeln einzudecken. Sonnenkollektoren sind gestattet.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von max. 25° zu versehen.

Die Gesamtbreite von Dachfenstern und -gauben darf pro Gebäudeansicht maximal die Hälfte der betreffenden Gebäudelänge betragen.

Dachgauben / Zwerchgiebel sind nur als Einzelgauben bzw. Einzelgiebel mit einer Breite bis max. 1,5 m / 5,0 m zulässig; Dachform und Dachneigung müssen dem Hauptdach entsprechen.

Dachfenster und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m, Zwerchgiebel von 2,0 m zum Ortsgang einhalten.

Dachflächenfenster sind nur mit einer Glasfläche von max. 1,14 m Breite x 1,40 m Höhe zulässig.

1.2. Baukörper und Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierte Naturstein- und Holzverkleidungen sowie nicht glänzende, strukturierte Keramikplatten zulässig. Unzulässig sind Fassaden aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff oder glänzenden Materialien.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reines Weiß oder Volltonfarben sind nicht zulässig. Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen. Der Sockel (Abstand der Oberkante Kellerdecke zur Straßenoberfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes) darf max. 1,00 m hoch sein, ein Kniestock (Abstand der Oberkante der Geschosdecke zum Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Dachhaut) ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig. Beide Maße sind an der Außenseite des Gebäudes zu messen.

2. Freiflächen

2.1. Öffentliche Freiflächen

Mit Kraftfahrzeugen befahrbare Verkehrsflächen sind mit einer Oberflächenbefestigung auszustatten, deren Belag Niederschlagsversickerung zuläßt.

Nicht durch Kraftfahrzeuge befahrbare Verkehrsflächen (Fußwege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster mit 2 cm Fugenbreite). Die Wirtschaftswege sind als Gras- / Schotteroberflächen zu belassen bzw. auszuführen.

2.2. Private Freiflächen

Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden,

gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit freiwachsenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Gehölzartenliste einzufrieden, wobei der Anteil von immergrünen Gewächsen 25% nicht übersteigen darf.

Als Beläge für befestigte Grundstücksflächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster oder wassergebundene Decken sowie Schotterrasen zulässig.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen Holzzäune und lebende Hecken sowie verputzte, aus unpoliertem Naturstein oder mit Sichtmauerwerk hergestellte Einfriedungsmauern bis 1,50 m Höhe zulässig. Mauern sind nur entlang der Erschließungsstraße zulässig. Seitliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Antennen, Satellitenempfänger

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Niederschlagswasser

Zur Schonung der Grundwasserreserven für den Trinkwasserbedarf sollte Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken versickert oder in Zisternen für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung, aufgefangen werden. Für 1 m² Dach- bzw. versiegelte Fläche sollten 19 Liter Rückhaltung geschaffen werden.

2. Bodendenkmale

Funde müssen unverzüglich der Denkmalfachbehörde gemeldet werden (§ 17 DSch PflG).

3. Freianlagen

Bei der Pflege der Grünflächen sollte auf die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden verzichtet werden.

4. Schutz des Bodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weitere Ausführungen bzgl. des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege gemäß § 42 NachbarrechtsG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

6. Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden sowie Garagenwände sollten dauerhaft durch Kletterpflanzen gemäß Gehölzartenliste begrünt werden. Je 30 m² Wandfläche sollte eine Kletterpflanze in einem Pflanzloch von 0,5 x 0,5 m gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Pflanzenliste 1: Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Lonicera nitida</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Felsenkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	-	Bibernellrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	-	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Echter Schneeball

Pflanzenliste 2: Bäume:

Bäume I. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
Obstbäume in Sorten		

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen:

Clematis- Hybriden	-	Waldrebe
Clematis montana	-	Bergwaldrebe
Clematis vitalba	-	Echte Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolium	-	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Dreilappige Zaunrebe
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Spalierobst		
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Vitis vinifera	-	Weinrebe

Kletterpflanzen:

Clematis- Hybriden	-	Waldrebe
Clematis montana	-	Bergwaldrebe
Clematis vitalba	-	Echte Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelier
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolium	-	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Dreilappige Zaunrebe
Rosa spec.	-	Kletterrosen
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Spalierobst		
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Vitis vinifera	-	Weinrebe