

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wollstein hat am 22.03.2003 nach erfolgreicher Bekanntmachung des Bauplans am 22.03.2003, die Ausführung dieses Bauplans beschlossen. Der Bauplan wurde am 22.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag dem Zweck der vorgesehenen Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2003 bis 22.03.2003, einschließlich zu jedem Zeitpunkt öffentlich aus. Auslagerungen und -rücknahmen wurden am 22.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 1 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2003 bis einschließlich 22.03.2003 durchgeführt.

Die von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde am 22.03.2003 behandelt. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 22.03.2003 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wollstein hat am 22.03.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen und der dafür vorgesehenen Bekanntmachung am 22.03.2003 zugestimmt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2003 nach erfolgreicher Bekanntmachung des Bauplans am 22.03.2003, die Ausführung dieses Bauplans beschlossen. Der Bauplan wurde am 22.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wollstein hat am 22.03.2003 nach erfolgreicher Bekanntmachung des Bauplans am 22.03.2003, die Ausführung dieses Bauplans beschlossen. Der Bauplan wurde am 22.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.



- Als gesetzliche Grundlagen wurden vornehmlich:
- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. S. 2293), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (BGBl. I 1993 S. 468)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 25. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 295), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnlandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanV) in der Fassung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 26)
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 25. März 1987 (GVBl. S. 70)
 - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I 1987 S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (BGBl. I 1993 S. 468)
 - Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)
 - Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)
 - Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (BGBl. I 1993 S. 468)

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	NUTZUNGSSCHABLONEN	
	Baugebiet	Vollgesondene
0,5	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl	Dachform
II	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
BAUWEISE, BAUGRENZEN	Biotopfunkt (Zonenzahl)	
0	offene Bauweise	
GH ₁ max	maximale Gesamthöhe bei geneigten Dächern mit Dachneigung mindestens 20° (außer Sphätdächer)	
GH ₂ max	maximale Gebäuhöhe bei geneigten Dächern mit Dachneigung unter 20° (auch Flachdächer, Sphätdächer)	

VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - öffentliche Grünfläche
 - Kennzeichnung von Grünflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen eines Baumes (geringfügige Standortverschönerung möglich)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: Sichtschutz für Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - vorgesehene Grundstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 9 BauNVO)
 - Maßangaben in Meter
- PLANZEICHEN DES BESTANDES**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnr.

0,5	10	0,5	10	0,5	10
GENEIGTES DACH/BEGRÜNTES FLACHDACH	0	GENEIGTES DACH/BEGRÜNTES FLACHDACH	0	GENEIGTES DACH/BEGRÜNTES FLACHDACH	0
GH _{max} =10m	GH _{max} =7m	GH _{max} =10m	GH _{max} =7m	GH _{max} =10m	GH _{max} =7m
BFZ=0,7		BFZ=0,7		BFZ=0,7	
GE ₃	II				
0,5	10				
GENEIGTES DACH/BEGRÜNTES FLACHDACH	0				
GH _{max} =12,5m	GH _{max} =8,5m				
BFZ=0,7					

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beilage zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Städtebau
Landschafts- und
Ortsplanung
Verkehrsprüfung
Straßen- und
Platzgestaltung
Hochbau

Dieter Wild
Ingrid Schwarz-Meier
Hans-Jürgen Wolf
Felix Dietz
Dipl.-Ingenieur
freischaffende
Planer

WSW
Wollsteinstraße 26
67659 Kaindlshausen
Telefon 06301 1811
Telefax 06301 32931

Auftraggeber:
ORTSGEMEINDE WOLLSTEIN

Projekt/Maßnahme/Objekt:
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KRÜMMUNG"


Inhalt:
BEBAUUNGSPLAN

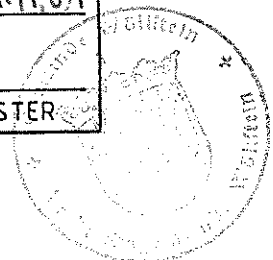
Gezeichnet/Datum:	Geprüft/Datum:	Maßstab:
ST 04/93 01/94	S.-M. 04/93 01/94	1:500
Ergänzt/Geändert/Datum:	Geprüft/Datum:	Blatt Nr.: 10 10 x 95
		215

BEBAUUNGSPLAN "IN DER KRUMMGEWANN"

WÖLLSTEIN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
BEGRÜNDUNG**

AUSGEFERTIGT:
WÖLLSTEIN den 14.11.01

ORTSBÜRGERMEISTER



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.03.1995 (AVBL.NR.4 S.19-53)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1976 (BGBl. S. 3574), berichtigt (BgBl. S. 650), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl. S. 205)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
in der Fassung vom 01.Mai 1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GE₁

In dem mit GE₁ gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebietes sind wegen der verkehrstechnisch günstigen Lage auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO nur die im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment im wesentlichen aus Lebensmitteln besteht, und dazugehörige Tankstellen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im GE₁ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da es aufgrund der bestehenden Kläranlage zu Geruchsbelästigungen kommen kann, sollen Wohnungen soweit wie möglich von der Kläranlage entfernt auf dem Grundstück errichtet werden.

Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen, sind nicht zulässig.

GE₂

In den mit GE₂ bezeichneten Gebieten sind auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO keine Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelverkauf zulässig.

Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen, sind nicht zulässig.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des § 8 BauNVO.

GE₃

In den mit GE₃ bezeichneten Gebieten sind keine reinen Einzelhandelsbetriebe, keine Geschäftsgebäude und keine Tankstellen zulässig.

In Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben ist zugehöriger Einzelhandel zulässig.

Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen, sind nicht zulässig.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des § 8 BauNVO.

- 1.1.2 **Grünflächen** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.
- 1.1.3 **Nebenanlagen** gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 **Grundflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,5 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen für Stellplätze, Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen um maximal 0,25 (auf insgesamt 0,75) ist zulässig.
- 1.2.3 **Geschoßflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich bei 1 Vollgeschoß auf 0,5 und bei 2 Vollgeschossen auf 1,0 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, ist dabei nicht anzurechnen.
- 1.2.4 **Anzahl der Vollgeschosse** Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO entsprechend Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.
- 1.2.5 **Höhe der baulichen Anlage** Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale Gesamthöhe von Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 20° gemäß Planeinschrieb in GE₁, GE₂ und im höher gelegenen Teil von GE₃ auf maximal 10 m und im restlichen Teil von GE₃ auf 12,50 m begrenzt. Hierzu zählen keine Gebäude mit Sheddach (Sägezahndach).

Gebäude mit Flachdach, Sheddach oder geneigtem Dach mit weniger als 20° Neigung dürfen gemäß Planeinschrieb in GE₁, GE₂ und im höher gelegenen Teil von GE₃ maximal 7 m und im restlichen Teil von GE₃ maximal 8,50 m hoch sein.

Dabei wird in der Mitte der Straßenfront gemessen von Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine und Masten können diese Höhe ausnahmsweise überschreiten.

- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Offene Bauweise Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3.3 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 1.5.1 Sichtdreiecke Die im Plan eingetragenen Flächen sind von Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,8 m Höhe freizuhalten.
- 1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.6.1 Straße Das Plangebiet wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Sie soll mit einem einseitigen Geh- und Radweg versehen werden, der durch einzelne Baumpflanzungen von der Fahrbahn getrennt ist. Fahrbahn und Geh- und Radweg sind in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt.
- 1.6.2 Wirtschaftsweg Der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg dient zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Er bleibt in seinem Bestand erhalten.

- 1.7 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.7.1 Private Grünflächen In den entlang der Planstraße festgesetzten privaten Grünflächen ist eine lockere Bepflanzung mit im Straßenraum wirksamen Bäumen entsprechend den Pflanzfestsetzungen unter Ziffer 1.9.1 vorgesehen.
- Die privaten Grünflächen, die an die öffentliche Ortsrandbepflanzung (Feldgehölzstreifen) angrenzen, sind entsprechend den Pflanzfestsetzungen unter Ziffer 1.9.1 dicht zu begrünen.
- Bei der Bepflanzung aller privaten Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. den beigefügten Listen zu verwenden. Eine Versiegelung und/oder Überbauung von Flächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.
- 1.7.2 Öffentliche Grünflächen Die größeren öffentlichen Grünflächen sind als Gehölzflächen anzulegen. Bei der Bepflanzung sowohl dieser Flächen als auch der kleineren Flächen für Straßenbegleitgrün sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Flächen für Straßenbegleitgrün sind mit einem straßenraumwirksamen Baum mit Unterpflanzung zu versehen. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen Straßenbegleitgrün unter Pkt. 1.9.1. Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.8.1 Schutz des Bodens Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig (s. auch Ziff. 2.3.2).
- 1.8.2 Drainage- und Oberflächenwasser Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen dem separaten Regenwas

serkanal zuzuleiten. Dabei ist verschmutztes Oberflächenwasser, wie es beispielsweise auf Park- und Rangierflächen anfällt, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ölabscheider) vor der Einleitung zu reinigen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal dem Versickerungsbereich in der nördlichen Grünfläche zugeleitet.

1.8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

1.8.4 Pflanzenauswahl

Im gesamten Geltungsbereich sind für Bepflanzungen Pflanzen aus beiliegenden Empfehlungslisten oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

1.8.5 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich oder Ersatz für öffentliche Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; alle als Ausgleich oder Ersatz für priv. Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

1.8.6 Biotopfunktionszahl (BFZ)

Art und Umfang der auf den Grundstücken durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen wird durch die Biotopfunktionszahl (BFZ) festgesetzt. Den verschiedenen Begrünungsmaßnahmen werden dabei folgende Biotopfunktionsfaktoren (Bff) zugeordnet:

Maßnahme	Bff
übererdete Tiefgarage	0,2
Fassadenbegrünung	0,2
Dachbegrünung (extensiv)	0,2
Pflanzbeete ohne Sträucher mit bodendeckender Unterpflanzung sowie Pflanzbeete mit einer Breite von max. 3 Metern	0,3
Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 3 Metern und mindestens 3-reihigen Strauchpflanzungen	0,4
Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 3 Metern im Anschluß an bestehende Feldgehölze	0,6
großkronige Bäume (Mindestabstand zwischen großkronigen Bäumen 12 Meter)	0,7
Anlage eines Feuchtbiotops mind. 100 m ²	0,7 x Fläche

Die Mindestgröße der Pflanzbeete soll 30 m² betragen.

Erläuterungen:

Die Biotopfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Anteil des vor dem Eingriff bestehenden Biotoppotentials auf der Fläche wieder geschaffen werden muß.

Beispiel:

Ist eine Biotopfunktionszahl von 0,7 festgesetzt, sind mindestens 70 % der ökologischen Ausgangswertigkeit auf dem Grundstück durch Pflanzmaßnahmen, Vermeidung von Versiegelung, Fassadenbegrünung u.ä. herzustellen. Diese Maßnahmen können sowohl auf der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Fläche durchgeführt werden.

Die ökologische Ausgangswertigkeit ergibt sich aus dem Produkt der vorhandenen Ausgangsfläche (in m²) und dem Biotopfunktionsfaktor (Bff).

Den im Plangebiet vorhandenen Ausgleichsflächen werden folgende Bff zugeordnet:

	Bff
wassergebundene Decke	0,1
Ackerland	0,3
Rebfläche	0,3
Böschungsbrache	0,7
extensives Grünland	0,7

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

1.9.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anlage eines dichten Feldgehölzes

Auf den mit I als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen des Geltungsbereiches ist ein dichter Feldgehölzstreifen anzulegen. Dazu sind je 100 m² mind. 2 großkronige Bäume, 8 mittelkronige Bäume sowie 40 Sträucher in stufigem Aufbau von Kraut-Grassaum (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen. Die Pflanzen sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu setzen. Die Mantelzonen (Sträucher) sollen mind. 4,5 m Tiefe aufweisen.

Der Kraut-Grassaum soll zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mind. 2 m, zu Wegen und sonstigen Flächen mind. 1 m breit sein.

Eine Einsaat des Kraut-Grassaumes erfolgt nicht.

Die Anlage eines dichten Feldgehölzstreifens wird als Ersatzmaßnahme für durch den Bebauungsplan vorbereiteten Verlust an Biototypenpotential vorgenommen. Es gelten die unter 1.8.5 festgesetzten zeitlichen Vorgaben.

- Gehölzstreifen** Auf der mit III bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein mind. 2-reihiger Gehölzstreifen anzulegen. Dazu ist je 2,25 m² ein Strauch anzupflanzen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster von 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden.
- Öffentl. Grünfläche an der Erschließungsstraße** Auf der mit II gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind im Abstand von 12,00 m großkronige Bäume, die im Straßenraum wirksam sind, anzupflanzen. Die Fläche soll mit einer bodendeckenden Unterpflanzung bis max. 0,8 m Höhe bepflanzt werden.
- Gehölzstreifen am Wirtschaftsweg und um die Versickerungsfläche** Die mit V gekennzeichneten öffentl. Grünflächen sollen mit Sträuchern im Raster 1,5 x 1,5 m als freiwachsende Hecke bepflanzt werden. Es sollen Sträucher aus den beiliegenden Empfehlungslisten verwendet werden.
- private Grünflächen (I)** Die mit I gekennzeichneten priv. Grünflächen dienen der Begrünung der Baukörper in der Landschaft. Sie sind als mind. 2-reihige Gehölzstreifen mit Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten in einem Raster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.
- priv. Grünflächen II** Die mit II gekennzeichnete priv. Grünfläche ist analog der öffentl. Grünfläche II an der Erschließungsstraße zu bepflanzen.
- Straßenbegleitgrün** Auf Grünflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gem. Plandarstellung Bäume 1. Ordnung mit einer bodendeckenden Unterpflanzung (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die max. bis zu 0,8 m hoch werden dürfen, anzupflanzen.

private Frei-
flächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die in den zeichnerischen Festsetzungen angegebene Biotopfunktionszahl muß durch die Summe der Begrünungsmaßnahmen, die auf den bebaubaren sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durchgeführt werden können, mindestens erreicht werden.

Versickerungs-
fläche

Die im Plan als Versickerungsbereich (VI) gekennzeichnete Fläche dient der Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächen- und Dränwassers. Die Fläche ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze, die nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten werden müssen, sind gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB zu einem Anteil von 25 % der Stellplatzgesamtfläche zu begrünen. Die Begrünung kann sowohl durch die Verwendung von weitfugigem Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder durch das Anpflanzen von großkronigen Einzelbäumen, bei denen die Kronenoberfläche zugrunde gelegt wird, hergestellt werden.

Außerdem sind je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche mindestens 2 großkronige Laubbäume zur Überkronung der Stellplätze zu pflanzen.

1.9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche IV ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bau-liche Anlagen auf dieser Fläche sind unzulässig. Handlungen, die die Fläche beeinträchtigen (z.B. Überfahren der Fläche mit Baufahrzeugen, Nutzung als Lagerplatz o.ä.) dürfen nicht vorgenommen werden.

Pflegemaßnahmen

Auf der im Bebauungsplan zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist anfallendes Totholz im Bestand zu belassen. Eine Düngung soll nicht erfolgen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer (Dachneigung flacher als 6 Grad) zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und glänzende Metalldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff.

Gewerbliche Hallen, deren Dach nicht begrünt ist und deren Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt, können mit einem anderen roten bis rotbraunen, nicht glänzendem Material eingedeckt werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

2.1.7 Putz und Sichtmauerwerk

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

2.2 Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.2.1 Standort der Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung statthaft.

Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Dabei wird in der Mitte der zugehörigen Straßenfront des Grundstückes gemessen von Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

2.3 Abstandsregelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB

Geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 1.9 ist von den betroffenen Nachbarn zu dulden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.4.1 Unbebaute Flächen Die unbebauten Flächen bebauter Grundbebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerflächen oder Zufahrten und Ausfahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

2.4.2 Aufschüttungen und Wallartige Aufschüttungen um die Abgrabungen ober- oder unter den Gebäuden sind nicht zulässig (siehe auch Ziffer 1.8.1).

Abgrabungs- und Auffüllungsböschungen dürfen max. im Neigungsverhältnis 1:4 ausgebildet werden. Hiervon ausgenommen sind die Böschungen von Lärmschutzwällen.

HINWEISE :

Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen oder hiermit nach § 73 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.

Dünger und Biozide

Auf den Einsatz chemischer Düngemittel und den Einsatz synthetisch hergestellter Biozide soll auch auf den privaten Freiflächen verzichtet werden.

Nachbarrechtsabstände

Die §§ 42 u. 44 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Funde

Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalpflegegesetz Rhld. Pf), Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege (evtl. über die Kreis-, Verbands-, oder Gemeindeverwaltung) zu richten.

Geruchsbelästigungen

In westlicher Richtung, ca. 200 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, befindet sich eine Kläranlage. Unter ungünstigen Umständen können zeitweise Geruchsbelästigungen auftreten.

PELANZLISTEN

Liste 1: Feldgehölz/Wallbepflanzung

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 2x v.		

Liste 2: Saatgut zur Anlage extensiver Grünflächen

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)

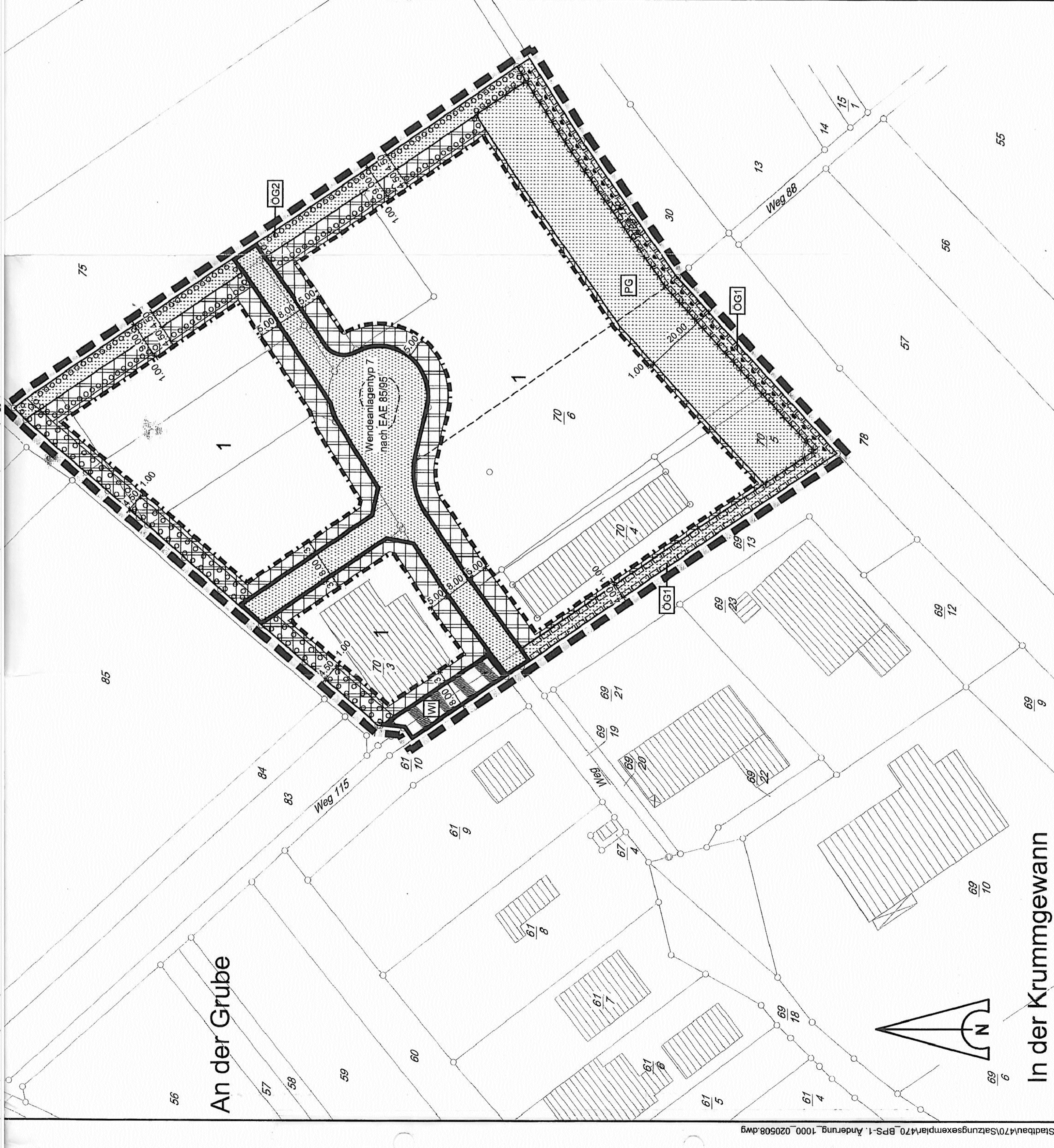
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

BAUUNGSPLAN " IN DER KRUMMGEWANN - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG " ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN

TEILBEREICH 1 Maßstab 1 : 1000

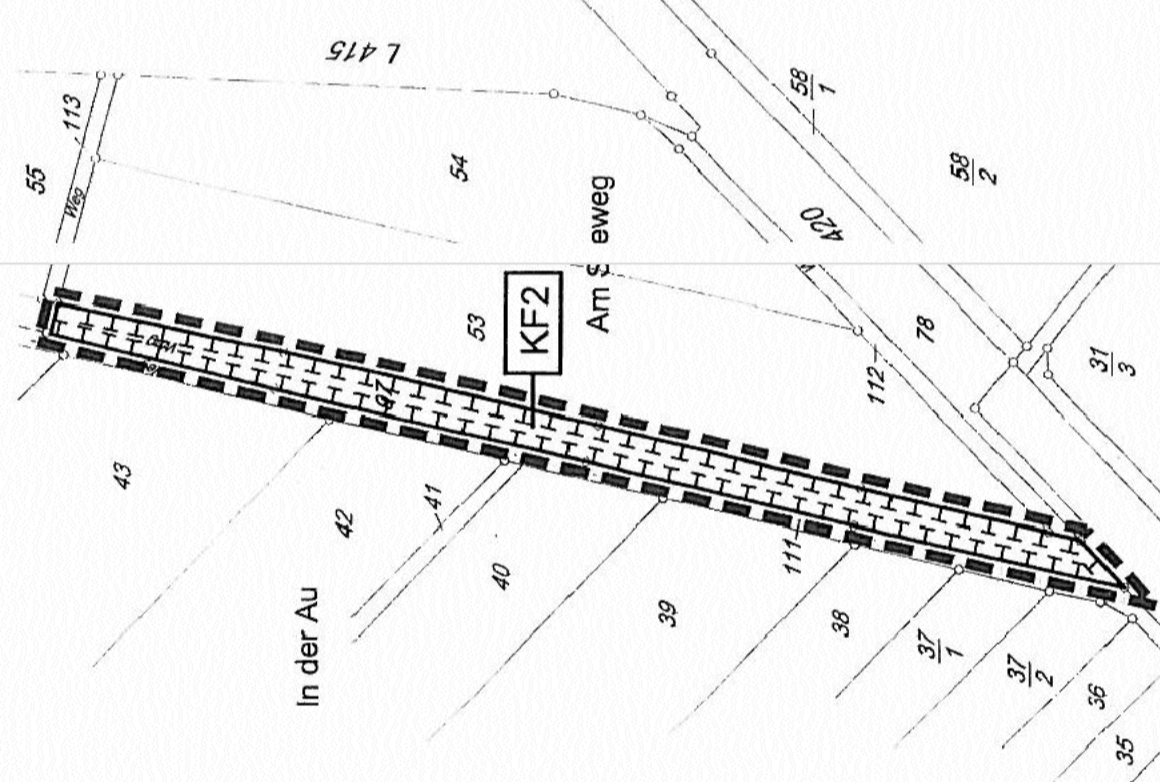
GF _g	0,60	1,00	0
Grünflächenanteil Grünflächenanteil	0,60	1,00	0

Auf der Grube

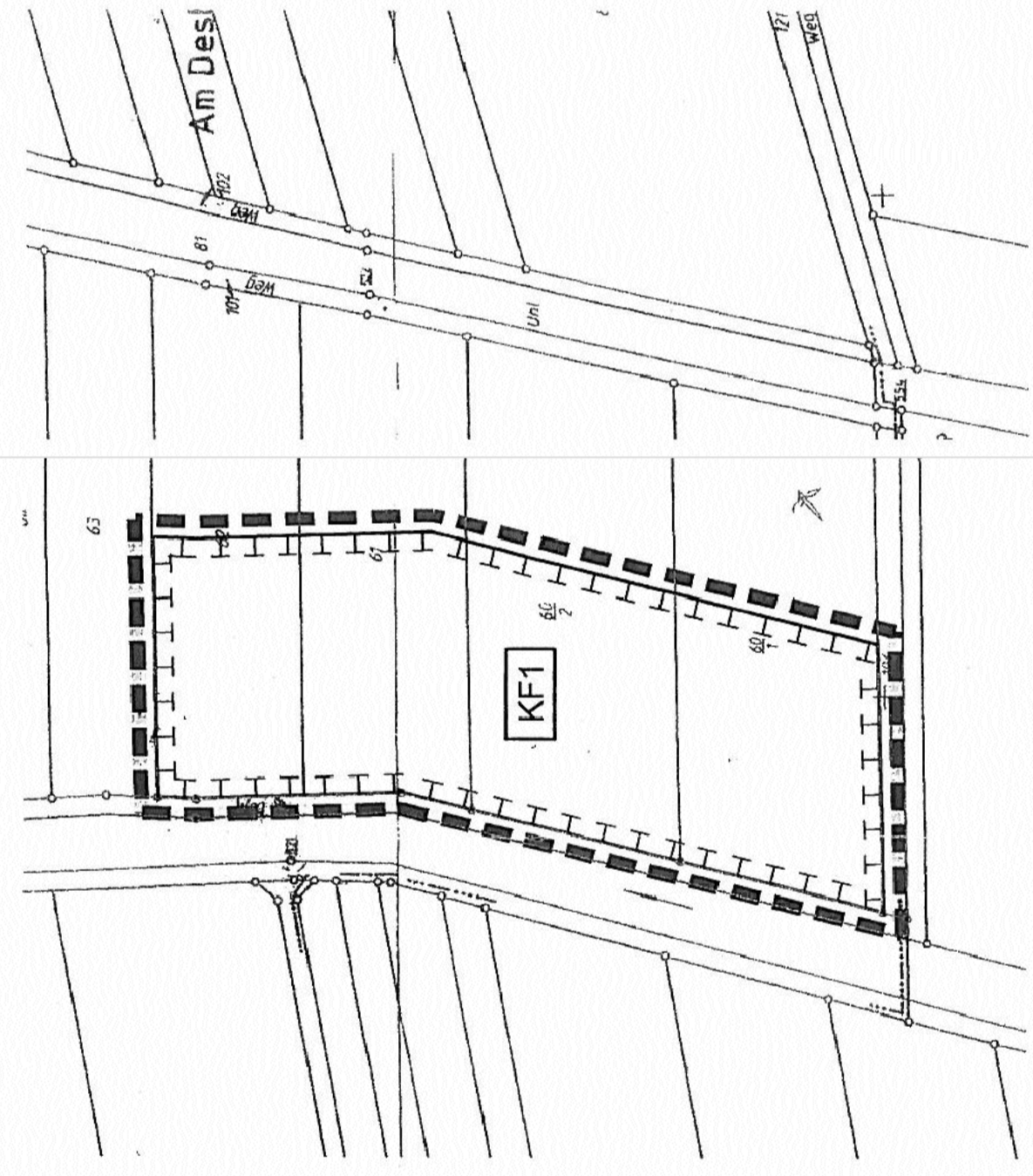


In der Krummgewann

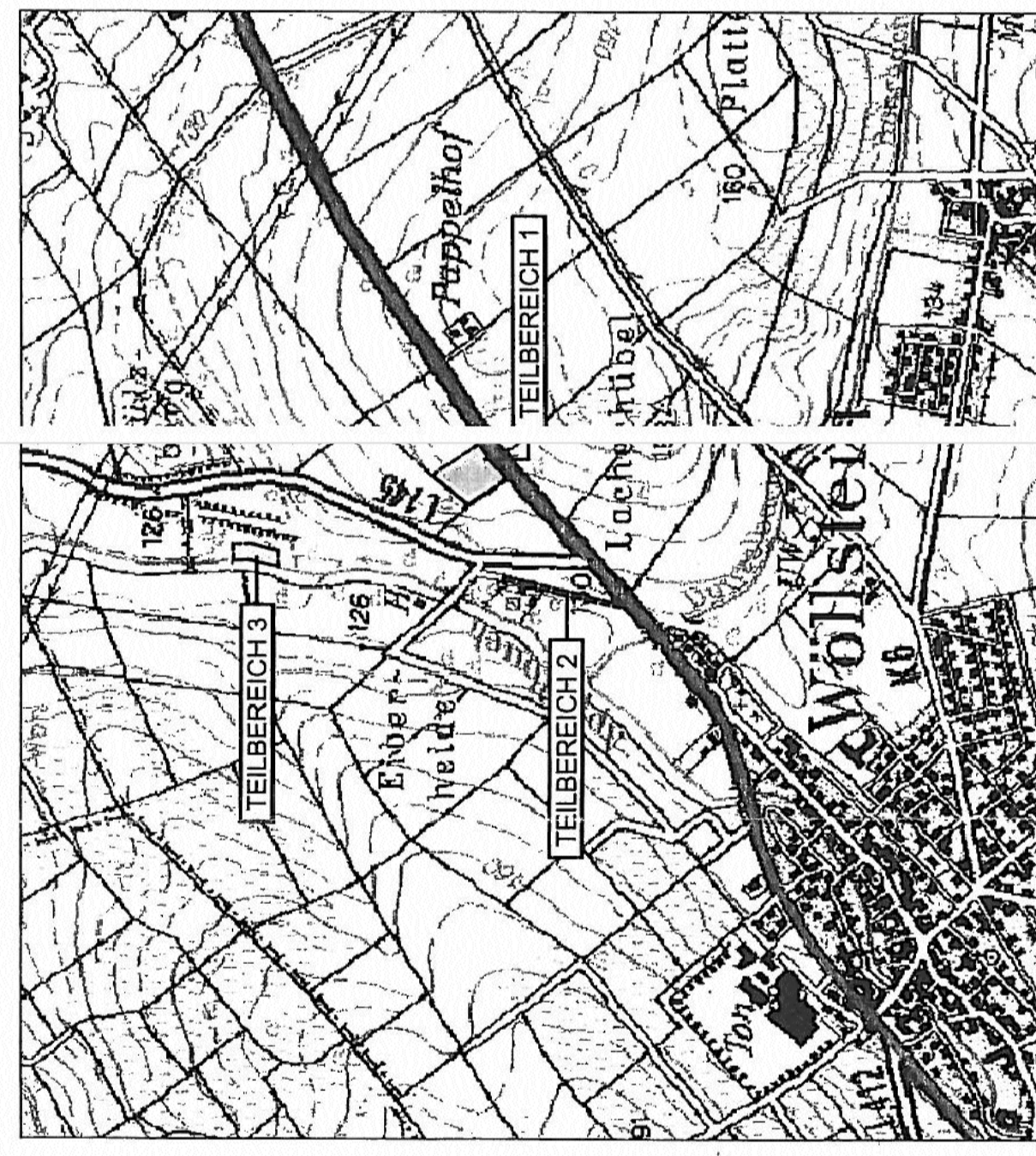
TEILBEREICH 2 Maßstab 1 : 2500



TEILBEREICH 3 Maßstab 1 : 2000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

GF_g 1,00

GRZ 0,60

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Grünflächenanteil

Der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein hat am 31.08.99 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.09.99 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein hat am 14.10.99 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 2.11.99 bis einschließlich 2.12.99 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 21.10.99 in der Zeit vom 2.11.99 bis einschließlich 2.12.99 zu jedermanns Einsicht in der Verbandsgemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 15 ausliegen.

Die während der Auslegung, bzw. im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, vorgebrachten Anregungen, wurden vom Gemeinderat am 9.03.2000 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.01 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein hat am 24.04.01 die erneute Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 18.07.01 in der Zeit vom 30.07.01 bis einschließlich 14.08.01 zu jedermanns Einsicht in der Verbandsgemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 15 ausliegen.

Die während der Auslegung, bzw. im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, vorgebrachten Anregungen, wurden vom Gemeinderat am 25.10.01 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1.11.01 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein hat am 25.10.01 gemäß § 88 BauO Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Grundstücke sowie über die Gestaltung und Höhe von Werbeanlagen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO wurden diese Regelungen als Festsatzung in den Bebauungsplan übernommen.

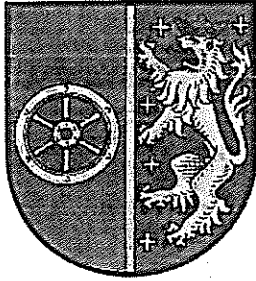
Der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein hat am 25.10.01 den Bebauungsplan " in der Krummgewann - 1. Änderung und Erweiterung ", nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wöllstein, den 11.11.2003
Plegacki, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit
a) den Festsatzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Gemeinde Wöllstein) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.
Wöllstein, den 11.11.2003
Plegacki, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab 11.11.2003 in der Verbandsgemeindeverwaltung, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 16 während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Wöllstein, den 11.11.2003
Plegacki, Bürgermeister



GEMEINDE WÖLLSTEIN
VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

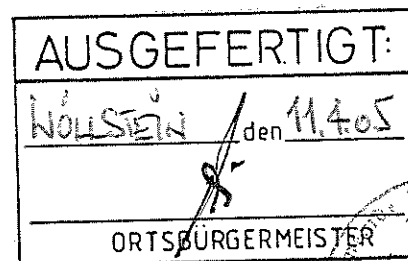
„IN DER KRUMMGEWANN – 1. ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Satzungsexemplar



April 2002

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-ÄndRL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPfIG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen, nicht zulässig.

Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Da es aufgrund der bestehenden Kläranlage zu Geruchsbelästigungen kommen kann, sollen ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soweit wie möglich von der Kläranlage entfernt auf dem Grundstück errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16, 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in Satz 1 genannten Anlagen um 0,2 (bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8) zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

Gebäudehöhen GH_{max}

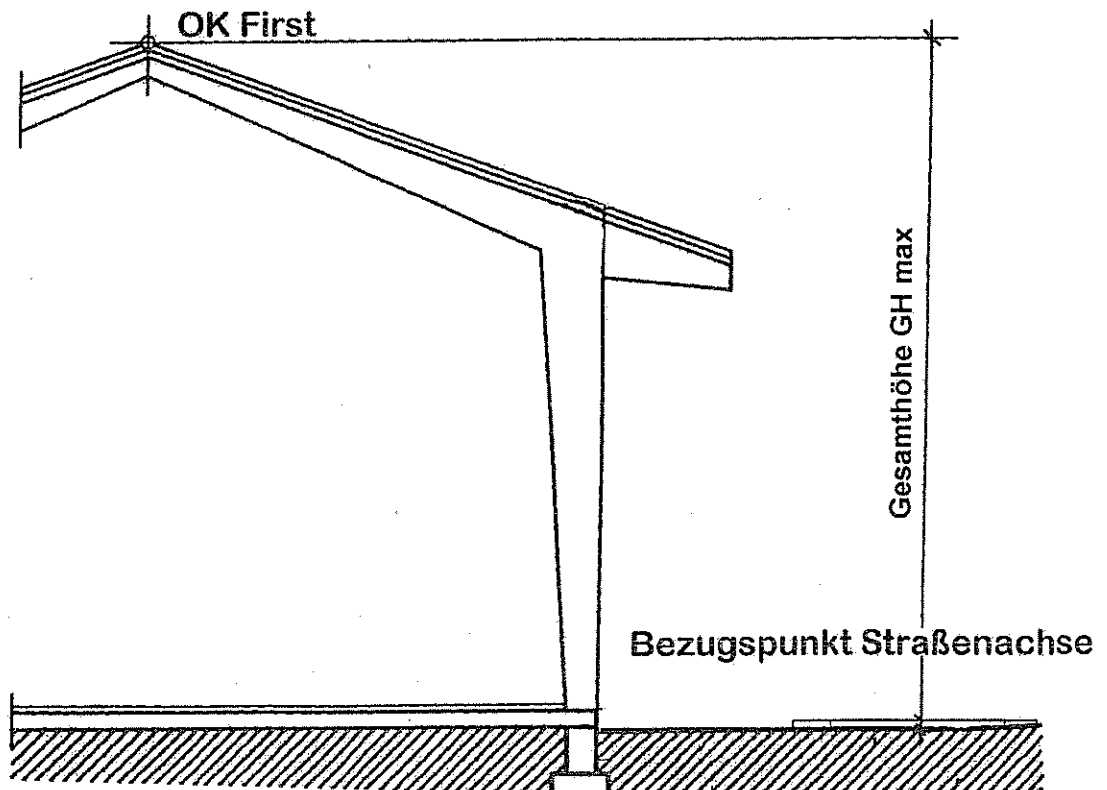
Im Gewerbegebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Dabei werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

Ghmax1: Gebäude mit Flachdach, Sheddach oder geneigtem Dach mit einer Dachneigung $< 20^\circ$: maximal 7,00 m

Ghmax2: Gebäude mit einer Dachneigung $> 20^\circ$: maximal 10,00 m

Gebäude mit geneigtem Dach



Diese Darstellung ist eine Systemdarstellung und nicht maßstäblich

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünflächen

1.5.1.1 ÖG 1

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist ein Grasweg anzulegen.

1.5.1.2 ÖG 2

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist ein mind. 2-reihiger Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist im Mittel je 2,25 qm ein Strauch oder Baum I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm vorzugsweise aus den beigefügten Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Die Pflanzung soll als freiwachsende Hecke im Raster von 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden.

1.5.2 Private Grünfläche PG

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein dichtes Feldgehölz anzulegen. Dazu sind je 100 qm mind. 2 großkronige Bäume, I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, 8 mittelkronige Bäume sowie 30 Sträucher in stufigem Aufbau von Kraut-Grassaum (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen. Die Pflanzen sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu setzen. Die Mantelzonen (Sträucher) sollen mind. 4,5 m Tiefe aufweisen.

Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Stellplätze

Stellplätze sind zu einem Anteil von 25 % der Stellplatzgesamtläche zu begrünen. Die Begrünung kann sowohl durch die Verwendung von breittufigem Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbarem oder durch das Anpflanzen von großkronigen Einzelbäumen, bei denen die Kronenoberfläche zugrunde gelegt wird, hergestellt werden. Zusätzlich sind im Bereich der Stellplätze je angefangenen 1000 qm Grundstücksfläche mindestens 2 großkronige Laubbäume anzupflanzen.

Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist auf den wasserdurchlässig gestalteten Stellplatzflächen zu unterlassen.

1.6.2 Kompensationsfläche KF 1

Die Kompensationsfläche KF 1 ist als Feuchtwiese auf einer Fläche von 8.000 qm zu entwickeln. Dazu ist eine geeignete Wiesenmischung einzusäen. Eventuell vorhandene Dränagen sind zu schließen. Zur Pflege soll eine jährlich 1 bis 2 malige Mahd der Wiese vorgenommen werden.

1.6.3 Kompensationsfläche KF 2

Auf der Kompensationsfläche KF 2 ist eine Baumreihe anzulegen. Hierzu ist max. alle 20 m vorzugsweise eine Winterlinde anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche befinden sich bereits mehrere Leitungen. Daher wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.8.2 Private Freiflächen -Gehölzpflanzungen-

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht an öffentliche Straßen bzw. an die private Grünfläche i.S.d. Festsetzung 1.5.2 grenzen, Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite und entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 4,5 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die externe Ausgleichsfläche sowie der Pflanzstreifen ÖG2, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 84,7 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet. Die Gemeinde Wöllstein legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Gewerbegrundstücke verteilt.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2. PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyrastra Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2 x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 2 x v.		

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
 Briza media (Zittergras)
 Campanula patula (Wiesenglockenblume)
 Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
 Carex caryophylla (Frühlingsegge)
 Dianthus superbus (Prachtnelke)
 Inula britannica (Wiesenalant)
 Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
 Meum athamanticum (Bärwurz)
 Lotus corniculatus (Hornklee)
 Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
 Pastinaca sativa (Pastinak)
 Trollius europaeus (Trollblume)

Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.2 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer (Dachneigung 0 – 6 Grad) zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände entgegenstehen und wenn zum Ausgleich zusätzlich Wand- oder Mauerflächen im Verhältnis 1 : 3 begrünt werden.

Alternativ können zum Ausgleich auch dichte Strauchpflanzungen als Rasterpflanzungen (siehe Ziffer 1.8.2) im Verhältnis 1 : 1 zusätzlich zu den sonstigen Pflanzverpflichtungen hergestellt werden.

3.1.3 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen.

Gewerbliche Hallen, deren Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt, können mit sonstigen roten bis rotbraunen, nicht glänzendem Material eingedeckt werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei der Gestaltung sind die Einzelelemente bzgl. Positionierung und Einzelkubatur einheitlich zu gestalten.

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1,5 m betragen. Die Breite einzelner Dachflächenfenster darf max. 0,8 m betragen. Dabei ist ein Mindestabstand des Dachaufbaues, des Dacheinschnittes bzw. des Dachflächenfensters von 0,8 m zuzüglich zu dem Abstand des Ortgangs zur aufgehenden Wandkonstruktion vom Ortgang einzuhalten.

3.1.5 Fassadengestaltung

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung statthaft. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Oberkante (OK) der Straßenoberfläche der vorgelagerten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wallartige Aufschüttungen im Bereich der Gebäude sind nicht zulässig. Abgrabungs- und Auffüllungsböschungen dürfen maximal im Neigungsverhältnis 1:4 ausgebildet werden.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasserbehandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden. Dazu sind auf dem Grundstück Mulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

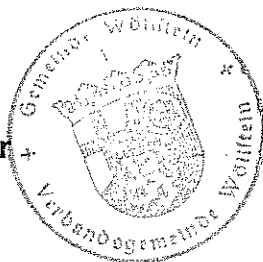
Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein am 25.10.01 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wöllstein, den 11.4.2005

.....
Piegacki, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In der Krümmgewann, 1. Erweiterung" der Gemeinde Wöllstein. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 25.10.01 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

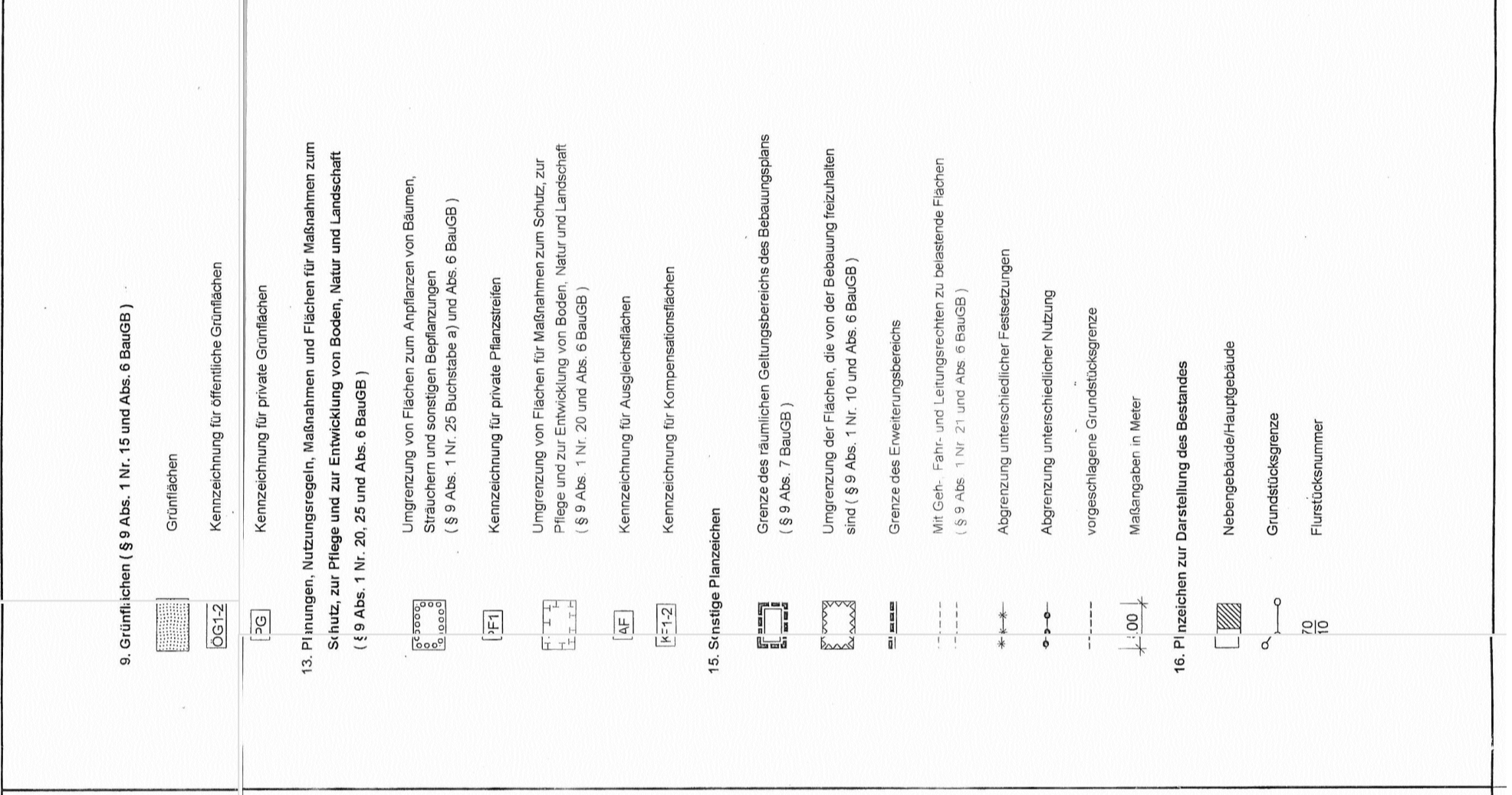
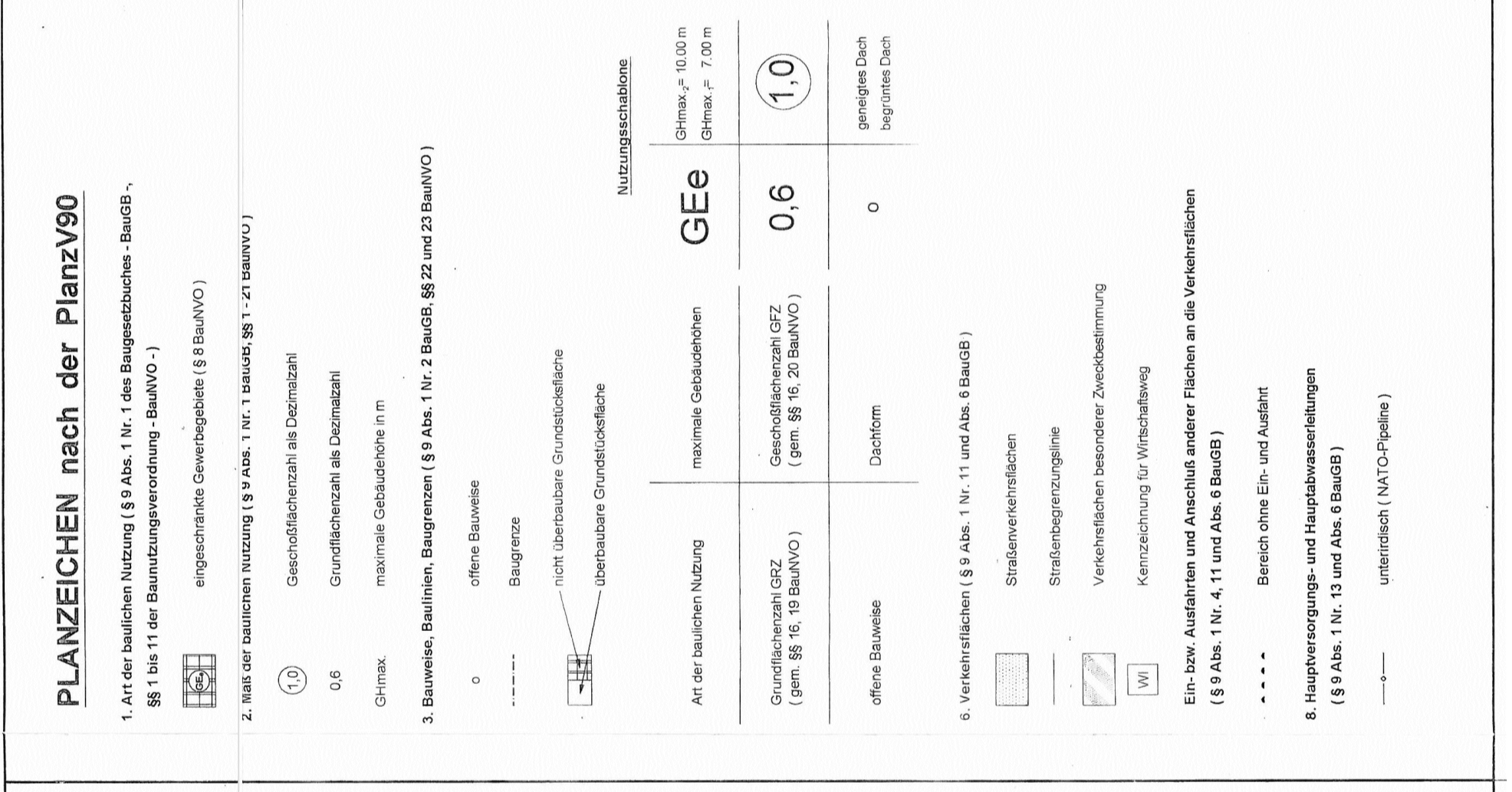
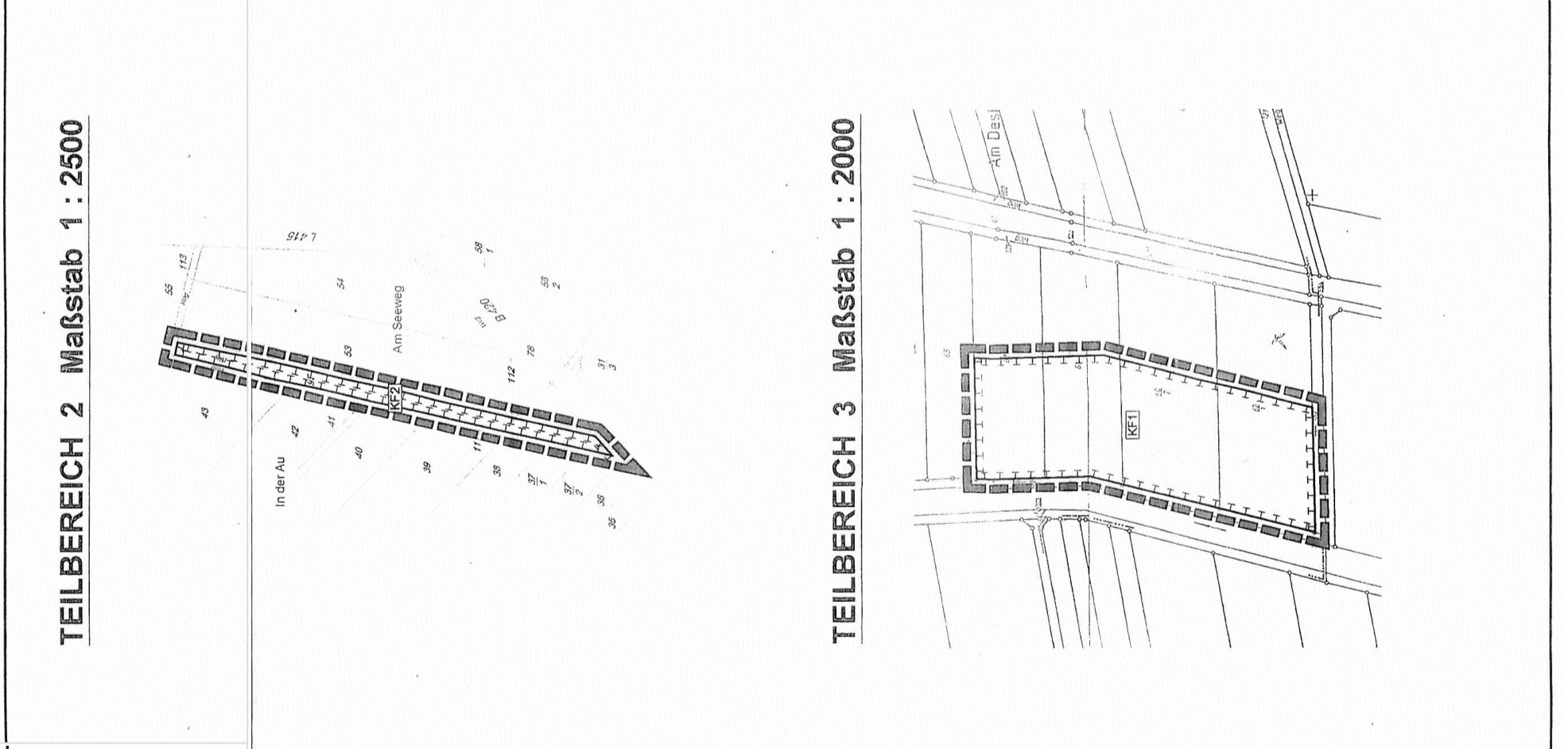
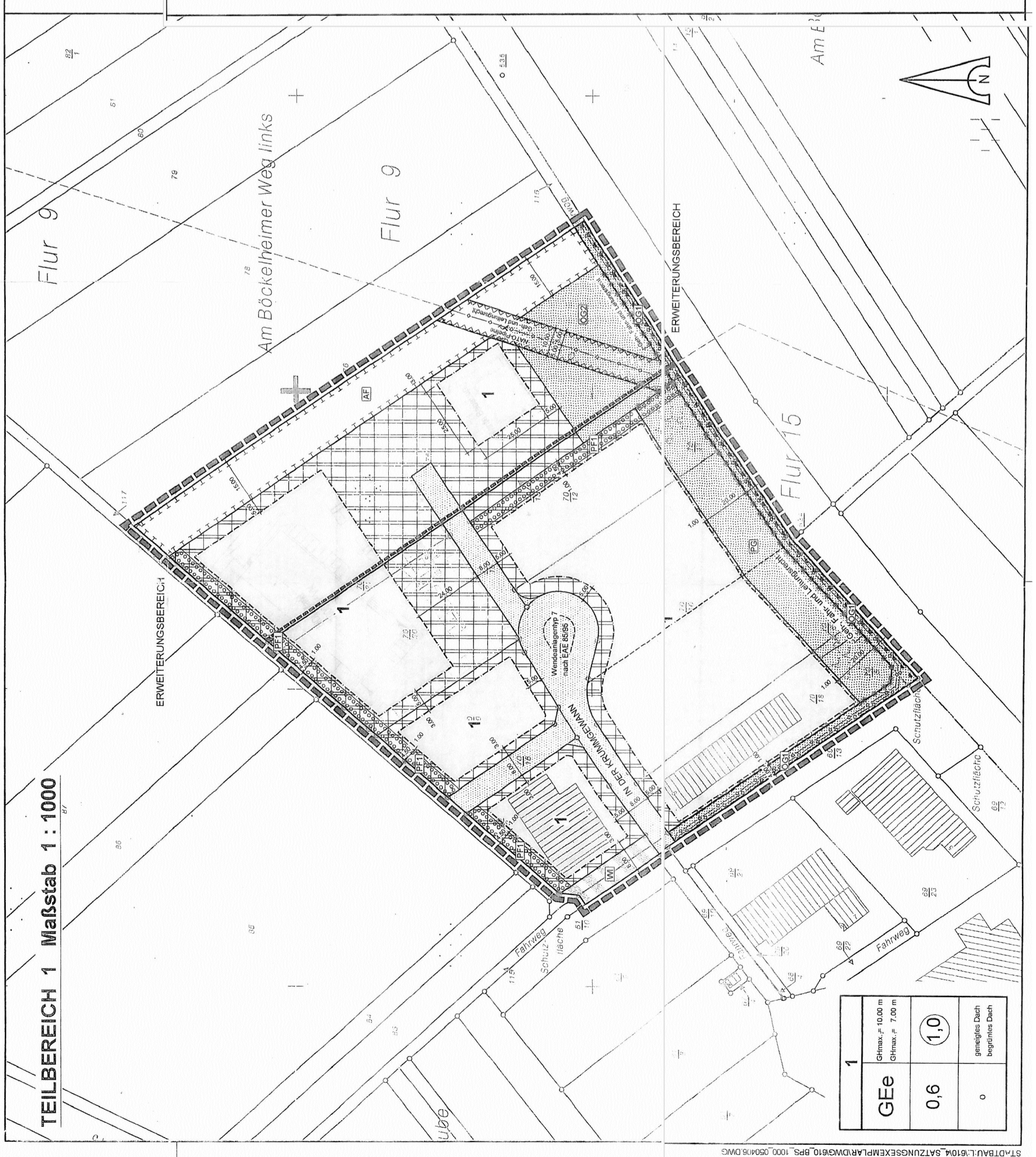
Wöllstein, den 11.4.2005

.....
Piegacki, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "IN DER KRUMMGEWANN - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN



PLANZEICHEN nach der PlanzVO

1. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

2. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

3. Bauweise, Bauweise, Baugruppe (Part 91 Nr. 22 BauVO)

4. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

5. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

6. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

7. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

8. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

9. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

10. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

11. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

12. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

13. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

14. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

15. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

16. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

17. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

18. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

19. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

20. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

21. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

22. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

23. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

24. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

25. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

26. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

27. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

28. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

29. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

30. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

31. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

32. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

33. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

34. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

35. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

36. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

37. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

38. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

39. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

40. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

41. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

42. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

43. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

44. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

45. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

46. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

47. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

48. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

49. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

50. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

51. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

52. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

53. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

54. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

55. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

56. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

57. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

58. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

59. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

60. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

61. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

62. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

63. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

64. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

65. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

66. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

67. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

68. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

69. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

70. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

71. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

72. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

73. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

74. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

75. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

76. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

77. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

78. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

79. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

80. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

81. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

82. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

83. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

84. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

85. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

86. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

87. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

88. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

89. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

90. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

91. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

92. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

93. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

94. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

95. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

96. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

97. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

98. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

99. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

100. für die Maßnahme (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen werden verwendet:
Bauordnung (BauVO)
Bauordnungsverordnung (BauVO-V)
Bauordnung (BauVO) (Part 91 Nr. 22 BauVO)
Bauordnungsverordnung (BauVO-V) (Part 91 Nr. 22 BauVO)

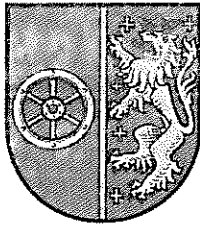
VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wöllstein hat am 15. Juli 2009 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 1.0/03, in dem die Ortsgemeinde Wöllstein, Ortsteil Wöllstein, an das Verwaltungsverfahren übergeben hat.
Der Gemeinderat hat am 15. Juli 2009 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 1.0/03, in dem die Ortsgemeinde Wöllstein, Ortsteil Wöllstein, an das Verwaltungsverfahren übergeben hat.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN
KRUMMGEWANN - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN
M 1:1000
Juli 2009

Projektleitung	ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN
Projektleitung	WÖLLSTEIN
Projektleitung	WÖLLSTEIN
Projektleitung	WÖLLSTEIN
Projektleitung	WÖLLSTEIN
Projektleitung	WÖLLSTEIN



GEMEINDE WÖLLSTEIN
VERBANDSGEMEINDE WÖLLSTEIN


BEBAUUNGSPLAN

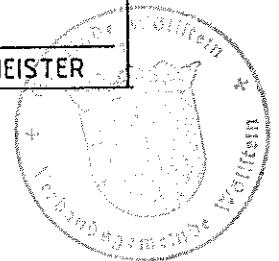
„IN DER KRUMMGEWANN, 2. ÄNDERUNG UND ERWEI- TERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEI-
TRAG

AUSGEFERTIGT:
WÖLLSTEIN den 11.4.05

ORTSBÜRGERMEISTER



März 2005

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
In der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2004, BGBl. I S. 1578.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPFIG)**
In der Fassung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen vom 16.12. 2002, GVBl. 2002 S. 481 ff.
- **Gemeindeordnung (GemO)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 390.
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 396.

- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36. Zuletzt geändert am 12. Mai 2004, GVBl. S. 275.
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 21. Juli 2003, GVBl. S. 155.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**
In der Fassung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen, die einer Genehmigung nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen, nicht zulässig.

Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 31 BauGB sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Da es aufgrund der bestehenden Kläranlage zu Geruchsbelästigungen kommen kann, sollen ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soweit wie möglich von der Kläranlage entfernt auf dem Grundstück errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16, 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in Satz 1 genannten Anlagen um 0,2 (bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8) zulässig.

1.2.2 Grundfläche GR (§§ 17, 19 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes wird die maximale Grundfläche GR auf 1.850 m² begrenzt.

1.2.3 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

1.2.4 Geschossfläche GF (§ 16 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes wird die Geschossfläche GF auf maximal 1.850 m² begrenzt.

1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.5.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

Gebäudehöhen GH_{max}

In den Baugebieten ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Ghmax1: Gebäude mit Flachdach, Sheddach oder geneigtem Dach mit einer Dachneigung < 20°: maximal 7,00 m

Ghmax2: Gebäude mit einer Dachneigung > 20°: maximal 10,00 m

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes gilt die offene Bauweise.

1.3.2 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise a1. Gebäude sind ohne Längenbegrenzung zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifens NATO-Pipeline sind keine Gebäude, Anpflanzungen von Bäumen oder tiefwurzelnden

Sträucher oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden, zulässig. Pflanzmaßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünflächen

1.6.1.1 ÖG 1

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist ein Grasweg anzulegen.

1.6.1.2 ÖG 2

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 ist mit Hochstämmen einheimischer Obstsorten aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei ist je 150 m² Grünfläche 1 Obstbaum anzupflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

1.6.2 Private Grünfläche PG

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein dichtes Feldgehölz anzulegen. Dazu sind je 100 qm mind. 2 großkronige Bäume, I. Ordnung, Stammumfang 14-16 cm, 8 mittelkronige Bäume sowie 30 Sträucher in stufigem Aufbau von Kraut-Grassaum (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen. Die Pflanzen sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu setzen. Die Mantelzonen (Sträucher) sollen mind. 4,5 m Tiefe aufweisen.

Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Stellplätze

Stellplätze sind zu einem Anteil von 25 % der Stellplatzgesamtfläche zu begrünen. Die Begrünung kann sowohl durch die Verwendung von breitfugigem Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder vergleichbarem oder durch das Anpflanzen von großkronigen Einzelbäumen, bei denen die Kronenoberfläche zugrunde gelegt wird, hergestellt werden. Zusätzlich sind im Bereich der Stellplätze je angefangenen

1000 qm Grundstücksfläche mindestens 2 großkronige Laubbäume 1. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, anzupflanzen.

Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist auf den wasserdurchlässig gestalteten Stellplatzflächen zu unterlassen.

1.7.2 Kompensationsfläche KF 1

Die Kompensationsfläche KF 1 ist als Feuchtwiese auf einer Fläche von 8.000 qm zu entwickeln. Dazu ist eine geeignete Wiesenmischung einzusäen. Eventuell vorhandene Dränagen sind zu schließen. Zur Pflege soll eine jährlich 1 bis 2-malige Mahd der Wiese vorgenommen werden.

1.7.3 Kompensationsfläche KF 2

Auf der Kompensationsfläche KF 2 ist eine Baumreihe anzulegen. Hierzu ist max. alle 20 m vorzugsweise eine Winterlinde anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.4 Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung mit AF gekennzeichnete Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mehrreihige Gehölzstreifen als Rasterpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind in der jeweils festgesetzten Mindestbreite im Mittel 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung aus den beigegebenen Pflanzenlisten pro 10 m² neu anzupflanzen. Die Gehölzstreifen sollen insbesondere zur freien Landschaft hin durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Innerhalb der Pflanzungen sind Hochstämme der Arten 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, in einem Abstand von höchstens 30 m untereinander zu pflanzen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ÖG 1 befinden sich bereits mehrere Leitungen. Daher wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf den mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, 55743 Idar-Oberstein, zum Betrieb, zur Unterhaltung und Wartung der bestehenden Kraftstofffernleitung Fürfeld-Pfungstadt festgesetzt. Dem Betreiber ist jederzeit die Betretung zur Wartung zu gewähren.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen. Dabei sind, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.9.2 Private Freiflächen -Gehölzpflanzungen- PF 1

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht an öffentliche Straßen bzw. an die private Grünfläche i.S.d. Festsetzung 1.5.2 grenzen, Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite und entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 4,5 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5 m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind innerhalb dieser Pflanzstreifen nicht zulässig.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, STU 12 - 14 cm, 3 x v	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.		

Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für öffentliche Grünfläche ÖG 2)

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>	<u>Sonstige</u>
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Gr. schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. Von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.2 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer (Dachneigung 0 – 6 Grad) zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände entgegenstehen und wenn zum Ausgleich zusätzlich Wand- oder Mauerflächen im Verhältnis 1 : 3 begrünt werden.

Alternativ können zum Ausgleich auch dichte Strauchpflanzungen als Rasterpflanzungen (siehe Ziffer 1.8.2) im Verhältnis 1 : 1 zusätzlich zu den sonstigen Pflanzverpflichtungen hergestellt werden.

3.1.3 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze, blaue und graue Dacheindeckungen.

Gewerbliche Hallen, deren Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt, können mit sonstigen roten bis rotbraunen, nicht glänzendem Material eingedeckt werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei der Gestaltung sind die Einzelelemente bzgl. Positionierung und Einzelkubatur einheitlich zu gestalten.

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1,5 m betragen. Die Breite einzelner Dachflächenfenster darf max. 0,8 m betragen. Dabei ist ein Mindestabstand des Dachaufbaues, des Dacheinschnittes bzw. des Dachflächenfensters von 0,8 m zuzüglich zu dem Abstand des Ortgangs zur aufgehenden Wandkonstruktion vom Ortgang einzuhalten.

3.1.5 Fassadengestaltung

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung statthaft. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Oberkante (OK) der Straßenoberfläche der vorgelagerten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wallartige Aufschüttungen im Bereich der Gebäude sind nicht zulässig. Abgrabungs- und Auffüllungsböschungen dürfen maximal im Neigungsverhältnis 1:4 ausgebildet werden.

4 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasserbehandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden. Dazu sind auf dem Grundstück Mulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

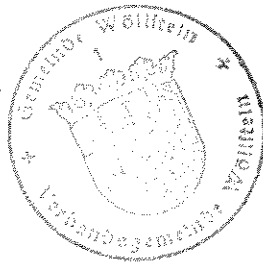
Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Gemeinderat der Gemeinde Wöllstein am 10.3.2005 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wöllstein, den 11.4.2005

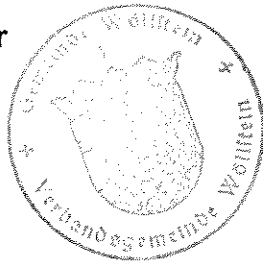
.....
Piegacki, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In der Krümmgewann, 2. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Wöllstein. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.3.2005 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Wöllstein, den 11.4.2005

.....
Piegacki, Bürgermeister



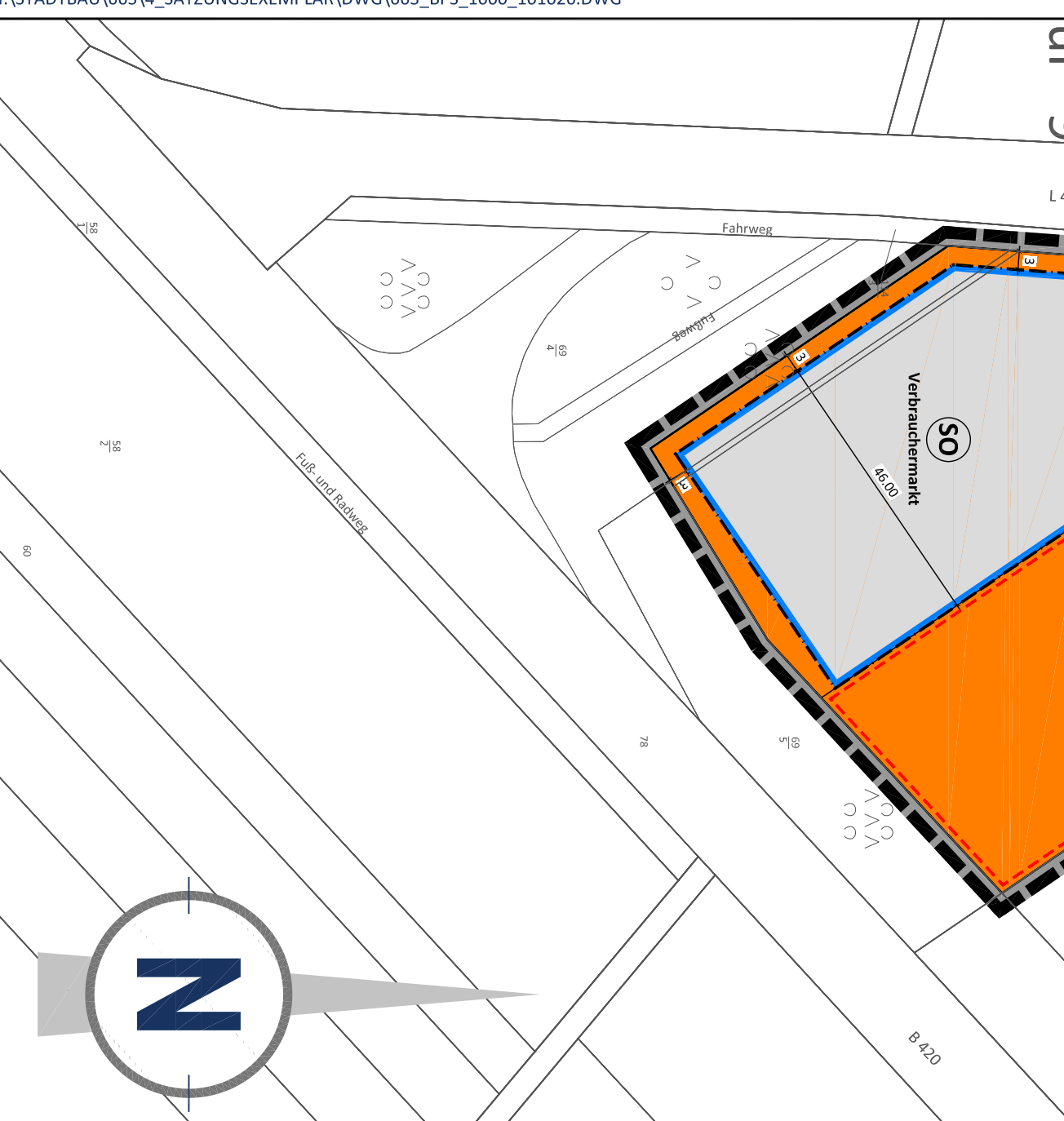
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KRUMMGEWANN - 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN

PLANZEICHEN nach der PlanzVG90

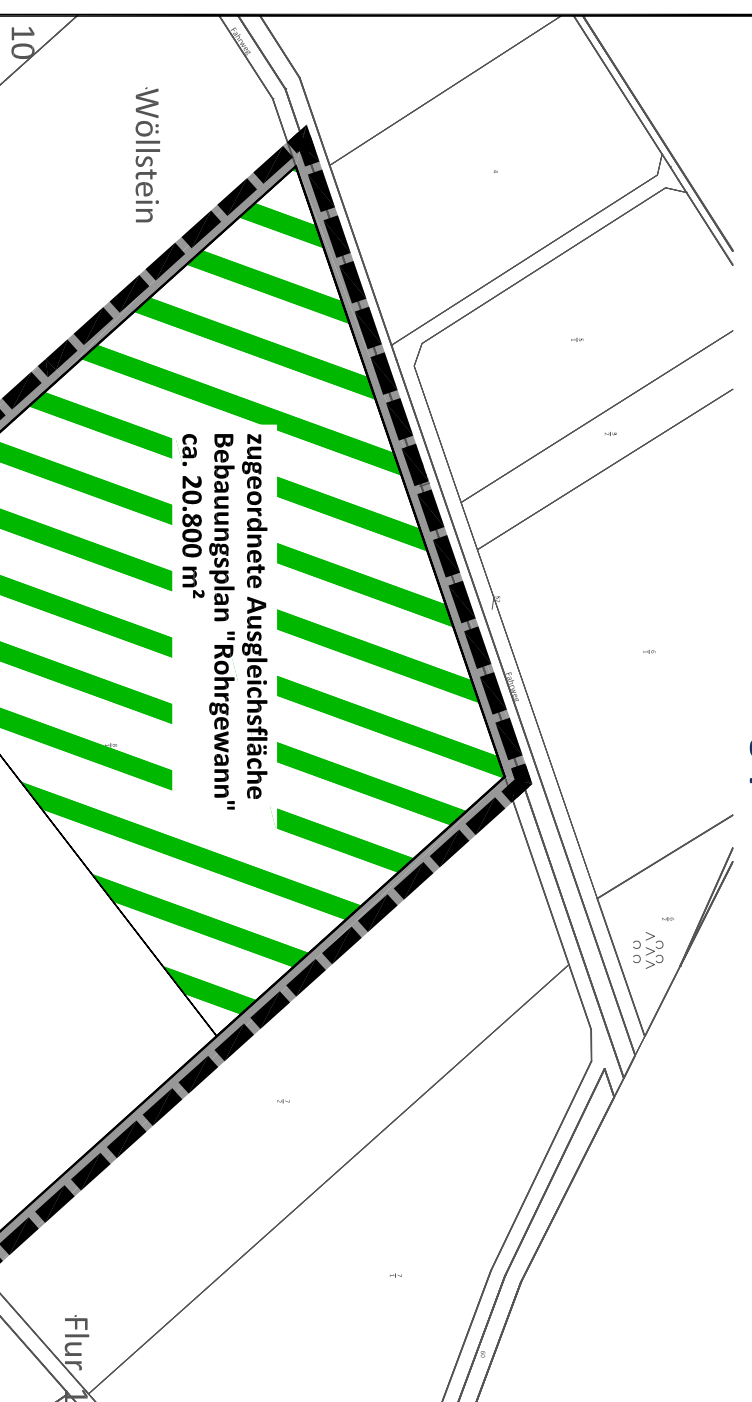
SO	Gehmax. = 10,00 m
SO	Gr * 2.550 m ² VK 1.651 m ²
a	gehöhere Gebäude Dachneigung > 8°

*siehe Textliche Festsetzungen
Ziffer 1.2.1



Zugeordnete Ausgleichsfläche (Ökokonto)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Maßstab 1 : 2000



zugeordnete Ausgleichsfläche
Bebauungsplan "Rehgewann"
ca. 20.800 m²

zugeordnete Teilfläche aus der
verbliebenen Ausgleichsfläche
ca. 895 m²

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beilagen zu dem Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

STÄDTBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m ²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	7.415	0,74	100,00
Baufläche gesamt	7.415	0,74	100,00
Sonstige Sondergebiete	7.415	0,74	100,00

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wöllstein hat am 26.10.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am 16.11.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 statt. Der Unterrichtungstermin wurde am 20.12.2007 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2007 bis einschließlich 04.02.2008 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Anregungen am 19.02.2008 geprüft.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wöllstein hat am 19.02.2008 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 19.02.2008 in der Zeit vom 20.10.2008 bis einschließlich 24.11.2008 zu jedermanns Einsicht im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 1.03 ausgelegen.

Die während der Auslegung vorgedachten Anregungen, wurden vom Gemeinderat am 11.12.2008 geprüft.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 UbaudO wurden diese Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wöllstein hat am 11.12.2008 den Bebauungsplan "in der Krummgewann - 3. Änderung und Erweiterung" nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wöllstein, den

Lucia Müller, Ortsbürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Wöllstein) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Wöllstein, den

Lucia Müller, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmer 1.03 während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wöllstein, den

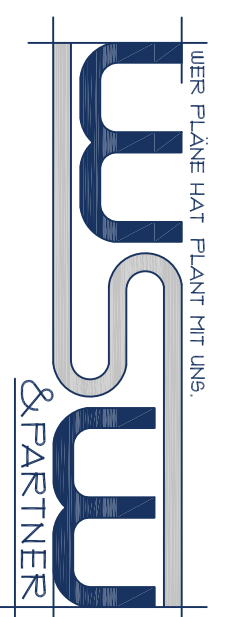
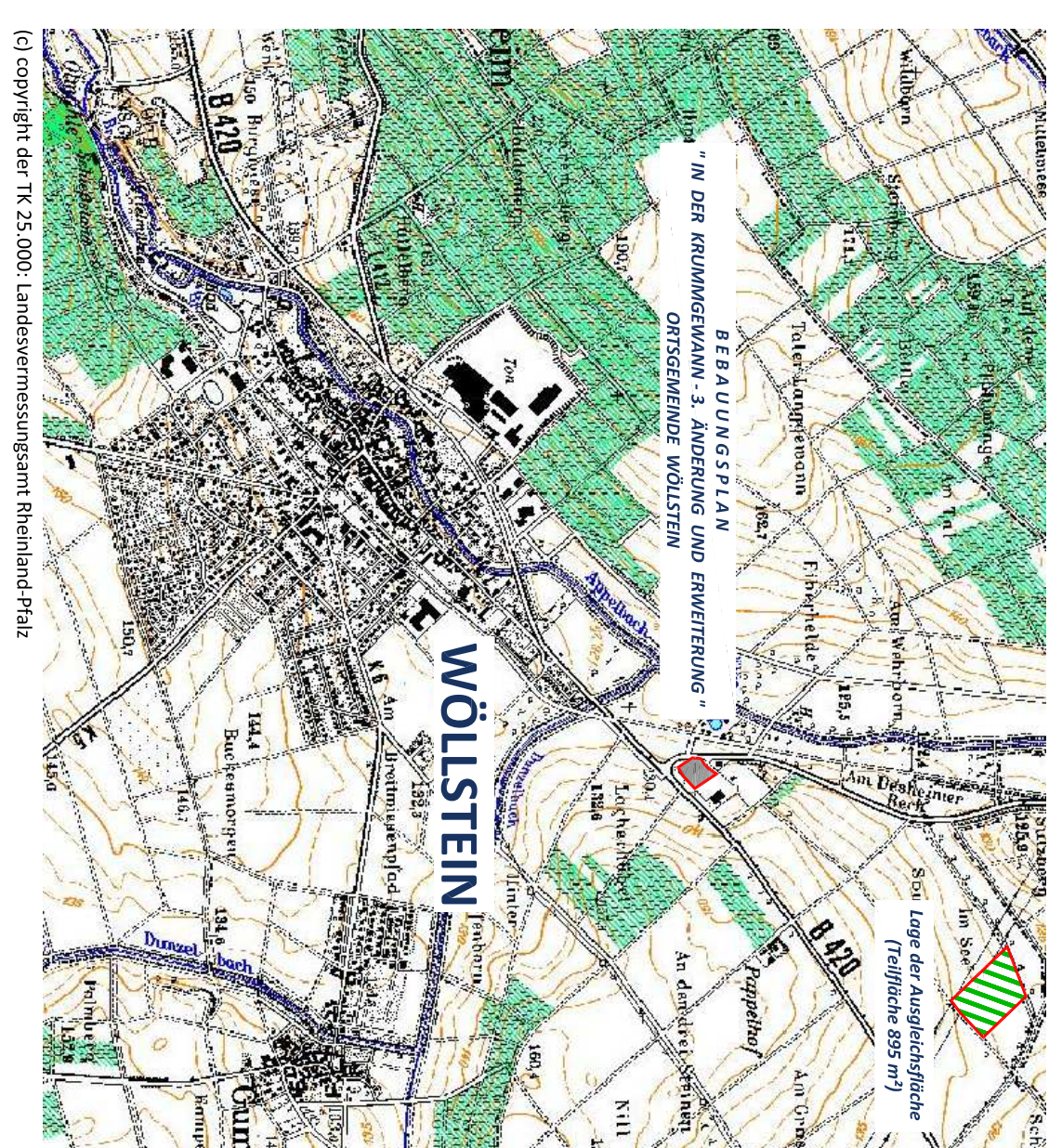
Lucia Müller, Ortsbürgermeisterin

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
Der Beschluss wurde am 16.11.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2942).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZ)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2009 (GVBl. S. 339).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (Gemo)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (UbaudO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1990 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
- **Landesstrabengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrVG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



PROJEKT/MAßNAHME/OBJEKT
BEBAUUNGSPLAN "IN DER KRUMMGEWANN - 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

AUFTRAGGEBER
ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN



INHALT

BEBAUUNGSPLAN

Gezeichnete/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VÄTTER 10/10	STREY 10/10	1 : 1000	1,16/0,42	663-BP-S
Index	Änderungen			Geändert/Geprüft
				Datum

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt / Städtebau / Architektur
Hertelstr. 10/11, 55575 Kaiserlautern | T 0651 3423-0 | F 0651 3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de