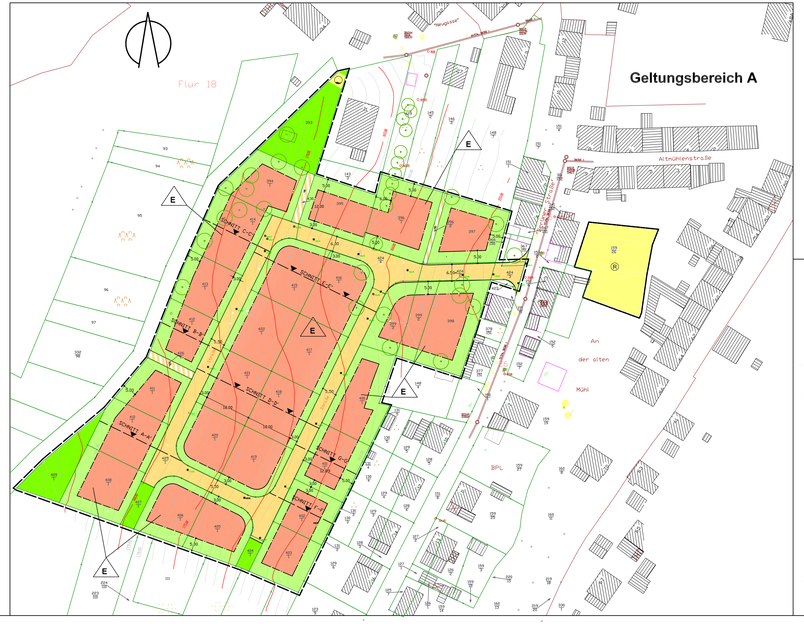
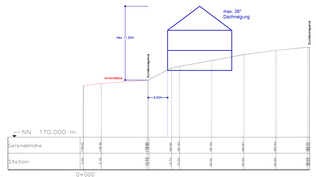
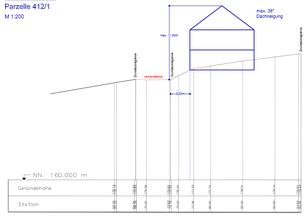
ORTSGEMEINDE STAUDERNHEIM BEBAUUNGSPLAN "AM URSBERG " M 1:500



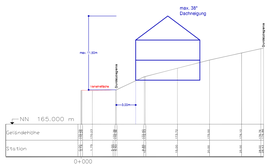
Schnitt A-A'
Parzelle 410/1
M 1:200



Schnitt B-B'
Parzelle 412/1
M 1:200



Schnitt C-C'
Parzelle 414/1
M 1:200



ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- E Einzelhaus
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
- Einzelbaum
- zentrale Regenwasserrückhaltefläche
- Versorgungsanlage Wasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksfläche (Hinweis)
- 165.00 Höhenlinien, vorhandene Geländehöhe über NN
- +8.23 Vermaßung, alle Maße sind in Meter angegeben
- vorhandenes Gebäude
- A5 1.2 Nummer der landespflegerischen Maßnahmenzuordnung

Kartengrundlagen

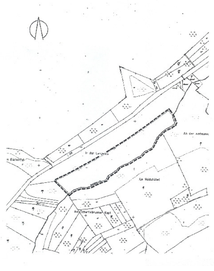
Kataster: Grundstücksentwicklung aus Umlegungsplan Gemarkung Staudernheim, Stand 2006
Umring Vermessungs- und Katasteramt Bad Kreuznach, Stand 10.03.2005
Katasterhintergrund / ALK - Daten, Stand März 2004

Digitale Grundlagen vom Ing. Büro IBU, Bad Kreuznach, Lageplan und Schnitte vom 17.12.2007

Geltungsbereich B 1
M 1 : 2 500

Gemarkung Staudernheim
Flur 25, Pr. 100/11 tw. „In der Langerlei"

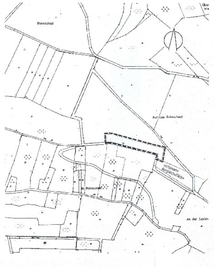
E b 1.1 A ö 1.1 Landespflegerische Maßnahmen



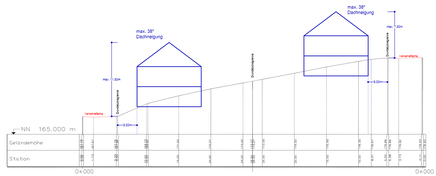
Geltungsbereich B 2
M 1 : 2 500

Gemarkung Staudernheim
Flur 8, Pr. 1 tw. und 3 tw. „Auf dem Rahescheid"

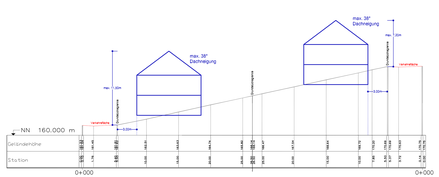
A ö 1.2 A ö 2.1 Landespflegerische Maßnahmen



Schnitt D-D'
Parzelle 418/1
M 1:200



Schnitt E-E'
Parzelle 410/1
M 1:200



Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1(2)BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Nutzungsart **„Allgemeines Wohngebiet" (WA)** festgesetzt.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1(5) BauNVO sind in der Verwaltung des Gebietes die nahen Läden, Schule- und Spielverschriften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig im Einvernehmen mit der Gemeinde sind nach § 4(3) BauNVO Betriebe der Beherbergungsgewerbes.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Bauweise (§9(1)2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Zulässig sind Einzelhäuser.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§9 (3) BauGB i.V mit § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V. m. § 88(6) LBauO)
Als Höhenbezugspunkt wird die mittlere Fahrbahnmitte des Gebäudes, gemessen über gebauter Straßen-, Wegekante an der Grundstücksgrenze (Mitte Grundstück) festgesetzt.

Firsthöhe (13.50 m über bestehender Straßenkante):
Baugr. 411/1; 411/3; 412/1; 413/1; 414/1; 416/1; 417/1; 418/1; 419/1

Firsthöhe (13.50 m über bestehender Wegekante) Umgrenzung Straße:
Baugr. 408/1 zu Pr. 407/1; Baugr. 405/1 zu Pr. 404/1
Baugr. 394/1 zu Pr. 430 ; Baugr. 395/1 zu Pr. 396/2

Firsthöhe 7,20 m über bestehender Straßenkante:
Baugr. 399/2; 399/3; 400/1; 401/1; 402/1; 403/1; 415/1; 420/1; 421/1; 422/1;

Firsthöhe 7,20 m über bestehender Wegekante:
Baugr. 397/1 zu Pr. 396/2
Baugr. 398 zu Pr. 430; Baugr. 397 zu Pr. 396/2

Firsthöhe 7,20 m über bestehender Grundstücksgrenze, gewachsener Boden, bei Parzelle:
Baugr. 398 zu Baugr. 396/2

Bei verletzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich. Die Höhen dürfen an keiner Stelle überschritten werden. Dies gilt auch für Dachaufbauten und zurückgesetzte Etäge bzw. Warmflächen.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§9 (3) BauGB i.V mit. 16(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO)
Die Höhenlage der Geländeoberkante entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Baugrundstücken 411/1 und 411/3 wird mit 170,00 m ü. NN festgesetzt.
Die Höhenlage der Geländeoberkante entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Baugrundstücken 410/1 und 410/1 wird nach Angabe Schnitt Nr. F -F festgesetzt.
Die Geländeoberkante ist mit Ausnahme der Stellbereiche und bereits der gewachsene Boden, 2 m vor der Grundstücksgrenze zum Unterlieger.

2.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu hinteren Baugrenze.

3. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)
Die zentrale Regenwasserrückhaltefläche für im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist als Erdbecken mit Landschaftsbau (DIN 18917) anzulegen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen.

4. Flächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) 26BauGB)

4.1 Böschungen
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu dulden. Die Kosten sind vom Anlieger zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungsfarben bleiben der Straßenentwurf vorbehalten.

4.2 Fläche für Rückenstütze Kantensteine
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Geländestreifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner verbleibt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachneigung
Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 52(1)BauO für den Hauptdachkörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 38° zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen sind. Ausnahmsweise ist die oberstmäßige Dachneigung entgegen dem Erdgeschossplan zugelassen werden.
Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Form und Neigung anzupassen.

2. Dacheindeckung
Als Dachdeckung ist die Verwendung der geneigten Dächer sind gem. § 9 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschließlich ziegelige Materialien als Dachziegel zulässig. Farbgebung in ziegelrot bis rotbraun, dunkelgrau bis anthrazit. Auf den Nebengebäuden sind die Dächer den Hauptgebäuden in Eindeckung anzupassen. Die Verwendung von Dachpappe ist nur zulässig bei Flachdächern und Garagendächern zulässig.
Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB bei Anwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.

3. Fassade
Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, hermisches Mauerwerk sowie Holz zulässig.

4. Stellplätze
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten gem. § 88(1) LBauO.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote
(§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1. Flächenbelastungen
Für die Zulässigkeit von Flächenbelastungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beeinträchtigen, gilt DIN 18300 und DIN 18320 (Erdarbeiten). Es ist ausschließlich das Material zu verwenden,Material zu beteiligen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes fordert. Geeignet sind z.B. Sickerflächen mit Fugenfüllung aus Edelsplit, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, breitfugige Rasenpflaster.

2. Niederschlagswasser
Das im Bereich der Parzellen der Außenanlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf der Grundstücken im Rahmen begrünten Erdreiches zurückzuhalten. Der Notüberlauf ist an die Regenwasserleitung des Trennsystems anzuschließen und dem zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l / m² versiegelter Fläche.

Von den Bischungen der Außenanlagen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten.

3. Hausbaum
Auf den Baugrundstücken ist je Wohngebäude ein „Hausbaum" unter Einpflanzung von Arten die begleitgrün Artenliste zu pflanzen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken
Nicht überbaubare sowie innerhalb von Baugebiet begrenzte nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d. h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenliste wird empfohlen.

5. Erhalt vorhandener Bäume auf Privatgrundstücken
Die im Plan eingetragenen vorhandenen Obstbäume auf Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6. Öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich A
Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu erhalten und zu pflegen ,zweimal gemähte Wiese, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September, keine Düngung.

7. Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B

7.1 Ausgleichsfläche B 1
Wiedeaufnahme der Bewirtschaftung von aufgelassenen, in Sukzession befindlichen Wiesenflächen keine Düngung, dauerhafter Erhalt durch Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September. Ein Einsatz von Geräteschwadenmähern, mit Ausnahme eines 10 m breiten Streifens direkt am Ufer neben der Grundbach.

7.2 Ausgleichsfläche B 2
Neuanlage von Wiesenflächen als Feldrain durch Umwandlung von Ackerflächen. Dauerhafter Erhalt durch Mahd oder Beweidung, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15.September.
Pflanzung einer Hecke, Anlegung von Geltungsbaum gem. § 9 Nr.25 Stück, heimische Laubgehölze mit Blüte und Fruchtsegem, 2 x
Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Mindestqualität von 2 x v, 60/100 bzw. als Heister, 2 x v, Co/H 125/150.

Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1a) Satz 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich B 1 und B 2 nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind den Eingriffen, die zu erwarten sind, sowie die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich A und den Baugrundstücken bzw. der öffentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich A anteilsmäßig als Sammelmaßnahmeme zuzuordnen.

Hinweise

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschälen und ordnungsgemäß zu lagern. Beim nutzbaren Zustand ist es erhalten und vor Verdichtung oder Vergeudung zu bewahren, ist eine Weiterverwendung im Baugebiet nicht möglich, ist er einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die Umfang der entsprechenden Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung und die Notwendigkeit der Kanalpumpe maßgeblich. In Tiefbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
Ein Anschluss von Grundstücksgrenzen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sollte für einzelne Gebäude ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation nicht möglich sein, sollte bei Bedarf das Gebäude dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Entsorchtuft durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser der Dachentwässerung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.

Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden

Bei der Errichtung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Es wird empfohlen, vorhandene Obstbäume auf Privatgrundstücken, die innerhalb der überbaubaren Flächer stehen, möglichst zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 88 und 89 der LBauO, jeweils geltender Fassung Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland – Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 Gemeindeordnung (GO) für Rheinland – Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2005, hat der Ortsgemeinde Staudernheim in seiner Sitzung am 14.12.2004 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Am Ursberg", Flur 2 als Satzung beschlossen.

§ 1
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

- Geltungsbereich A : umfasst den Bereich der geplanten Wohnbauflächen in der Gemarkung Staudernheim, Flur 18, Parzellen 394/1, 395, 396/1, 397, 398, 399/2, 399/3, 400/1, 401/1, 402/1, 403/1, 404/1, 405/1, 406/1, 407/1, 408/1, 409/1, 410/1, 411/1, 411/3, 412/1, 413/1, 414/1, 415/1, 416/1, 417/1, 418/1, 419/1, 420/1, 421/1, 422/1, 5/ die geplante Regenrückhaltefläche Parzelle 100/29 tw.
Die Strassen- und Wegeflächen umfassen Parzellen 396/2, 424/2, 424/3, 424/4, 425/1, 426/1, 430. Grünanlagen befinden sich auf Parzellen 393, 424/1, 407/1, 409/1.

- Geltungsbereich B : Gemarkung Staudernheim
Ausgleichsfläche B 1 Flur 25, Parzelle 100/11 tw.
Ausgleichsfläche B 2 Flur 8, Parzelle 1 tw. und 3 tw.

§ 2
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft.

Staudernheim, den .....
Der Ortsbürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom .....
der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum

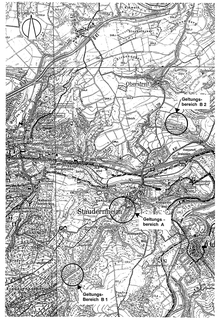
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom .....

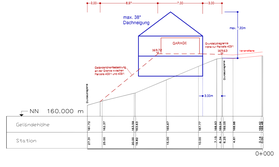
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl I S. 1359)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2005 (GVBl. S. 507).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1873).
6. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1361)
7. Landeskulturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 28.September 2005.

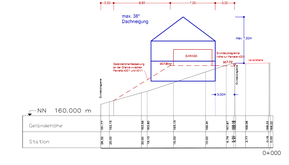
Übersichtslageplan
M 1 : 25.000



Schnitt F-F'
Parzelle 402/1
M 1:200



Schnitt G-G'
Parzelle 401/1
M 1:200



06.12. 2011	Satzung
April 2011	Änderung Textfestsetzungen, Höhenzuordnung Gebäude
April 2011	Änderung im Plan: Höhenzuordnung der Gebäude, Schnitte
April 2011	Aktualisierung: Kataster, Fußwege
Dezember 2004	Satzung
April 2004	Entwurf
Oktober 2003	Vorentwurf

Ortsgemeinde Staudernheim

Bebauungsplan " Am Ursberg"

1.Änderung

Im Auftrag der IRIP-Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz GmbH
Ein Unternehmen der LBBW Immobilien GmbH
Am Brand 41
55116 Mainz

Bearbeitung SCHMITZ + WÜNSCH
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Ingenieure
55543 Bad Kreuznach Prebgoestraße 7
Tel.: 0671 / 43929 Fax.: 0671 / 43989