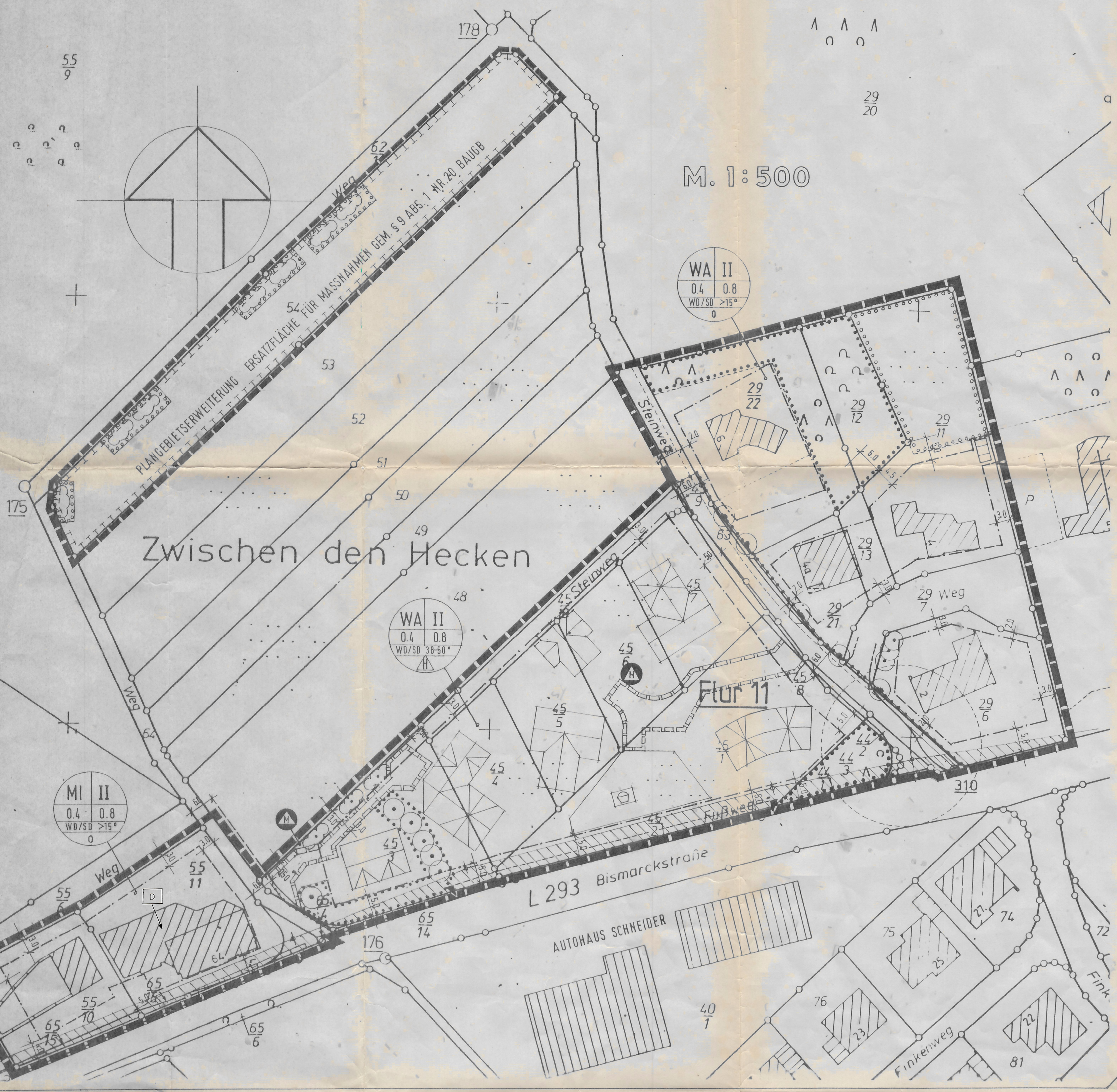


BEBAUUNGSPLAN AM BASALTPARK BAD MARIENBERG



AUFSTELLUNG: Aufgestellt gem. § 2, Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Bad Marienberg am ... beschlossen. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg	AUSLEGUNG: Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am ... bis einsch. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg
BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB, wurde für das Aufstellungsverfahren am ... durchgeführt. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg	SATZUNG: Der Stadtrat Bad Marienberg hat den Bebauungsplan "Am Basaltpark" gem. § 10 BauGB, am ... als Satzung beschlossen. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg
BEHÖRDENBETEILIGUNG: Die Beteiligung der Behörden und Stellen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sind erfolgt mit Schreiben vom ... und ... Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg	INKRAFTTRETEN: Der Bebauungsplan tritt nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB, und dessen öffentlicher Bekanntmachung am ... in Kraft. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg
ENTWURF: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am ... vom Stadtrat Bad Marienberg beschlossen. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg	ANZEIGEVERFAHREN: Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 11, Abs. 1 BauGB, von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg der Kreisverwaltung Montabaur mit Schreiben vom ... angezeigt. Die Kreisverwaltung Montabaur hat im Bescheid vom ... mitgeteilt, daß Rechtsvorschriften nicht verletzt worden sind. Bad Marienberg, den ... Stadt Bad Marienberg

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG V. 18.12.90

1. ART D. BAULICHEN NUTZUNG: WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet	5. FLÄCHEN F. VER-/ENTSORG., ABWASS., ABLAGER.: Müllentsorgungs-Standort
2. MASS D. BAULICHEN NUTZUNG: (0,8) Geschossflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl II Geschosszahl als Höchstgrenze	6. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN GEM. LPFL. BEITRAG: Umgrenzung von Flächen f. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. Abs.6 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. Abs.6 BauGB)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: H nur Hausgruppen zulässig 0 offene Bauweise - - - - - Baugrenze WD/SD Walmdach bzw. Satteldach 38-50° Dachneigung / >= Mindestdach	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b u. Abs.6 BauGB) Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
4. HAUPTVERKEHRSL./ÜBERDÜRL., ÜRTL.: Einfahrtbereich mit nur begrenzt zulässigen Ein-/Ausfahrten (siehe Textfestlegung) vorhandene Ortsstrassen Sichtdreieck gem. RAS (Sichtlinie zur Anl.v.Strass.)	7. SONSTIGE PLANZEICHEN: Kinderspielfläche Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Fläche mit Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Bereich gesonderter strassenbau-technischer Ausbau-/Planung Kulturdenkmal

PLANUNTERLAGE:
 Planunterlage ist die katasteramtliche Flurkarte
 RAKa Nr.: 2512A Gemarkung: BAD MARIENBERG Flur: DIVERSE
 Masstab: 1:1000 / REPROGRAPH. VERGRÖßSERG. 1:500
 Zur Vervielfältigung freigegeben / unbeglaubigt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung des Planinhaltes wird folgendes festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 lt. BauGB, (l.7.87) § 9 und BauNVO vom 23.1.1990.

1. Art der baulichen Nutzung lt. BauGB, § 5 Abs. 2
 No. 1 und § 9 Abs. 1 No. 1.
 Der räumliche Geltungsbereich ist entspr. der Eintragung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI.) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
 Gleichzeitig wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, der räumliche Geltungsbereich für Ersatzflächen gem. § 17 Landespflegegesetz hier ausgewiesen und festgesetzt.
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.
 Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO zulässig.

1.1. Mass der baulichen Nutzung gem. BauGB, § 5 Abs. 2
 No. 1 und § 9 Abs. 1 No. 1 und BauNVO § 10

1.1.1. Zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO und § 2 LBO:
 Siehe Planschrieb.

1.1.2. Grundflächenzahl nach § 17 und 19 BauNVO:
 Siehe Planschrieb.

1.1.3. Geschossflächenzahl nach § 17 und 20 BauNVO:
 Siehe Planschrieb.

1.1.4. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an ausserhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen hinzuzurechnen. (§ 21a (2) BauNVO).

1.2. Bauweise nach § 22 (1) BauNVO:
 Siehe Eintragung im Bebauungsplan und Zeichenerklärung.

1.3. Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2 BauGB.
 1.3.1. Die Stellung der Hauptgebäude sowie deren Firstrichtung ist in den bereits bebauten Teilbereichen Ost u. West den bestehenden baulichen Anlagen anzupassen.
 1.3.2. Die Stellung der Hauptgebäude und deren Firstrichtung ist in dem noch unbebauten Teil Mitte frei wählbar. Jedoch werden für Hauptgebäude nur geneigte Dachformen zugelassen.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2 BauGB und § 10 LBO:
 1.4.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. (Siehe auch B)

1.5. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Freistehende bzw. in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtete vorprinngende Garagen mit Flachdach sind bedingt zulässig, wenn sie soweit unter natürlichem Gelände angeordnet werden, daß eine Beurteilung als

Ausschluß bestimmter Nutzungsarten
 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 der BauNVO festgesetzten allgemeinen zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO nicht zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 lt. § 86 LBO vom 1.4.91

1. Gestaltung der Gebäude:
 1.1. Dachform und Dachneigung siehe Planschrieb (Netzungschafohne) und Teilzeit Ziff. 1.3.2

1.2. In den bebauten Teilbereichen Ost und West sind Dachaufbauten zulässig bei Dachneigungen über 15 Grad. Die Dachaufbauten sind als Giebel- bzw. Schleppegiebel bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Giebel- und Stirnflächen der Giebeln sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu gestalten. Die Höhe vom Anschluß mit dem Hauptdach bis OK-Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten. Die Giebel- und Stirnflächen der Giebeln sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

1.3. Im mittleren Neubaugebiet sind nur Dachdeckungen aus Naturschiefer oder Dachentwässerungen aus Titanzink-Baublech zulässig. (siehe auch D - Abwasserentsorgung)

1.4. Material- und Farbgebung der Fassaden:
 1.4.1. Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grossformatige Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas und Metall sowie ausschließl. Siebstein (zumal ohne farbliche Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind gedackte, auf die räumliche Umgebung abgestimmte Farbtonne im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. dem Planungsausschuss der Stadt Bad Marienberg zulässig.

1.5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, als Materialfest sind Hecken, Holzzaune und grünbeschichteter Maschendraht erlaubt.

Massive Einfriedungen sowie Stacheldraht jeglicher Dimension sind unzulässig.

1.6. Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen an den Grenzflächen ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Beschriftungen für Werbetreibende an der Stelle der Leistung. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind ungeachtet dessen zu beachten. Die Werbeanlagen selbst bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Genehmigung.

1.7. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zur nicht genehmigungspflichtigen Höhe gem. § 61 (13) LBO, zulässig. Stützmauern bzw. massive Terrassen-Abgrabungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. Das Gelände ist natürlich abzubauen. Bohrungen sind nach den Zielsetzungen des Landespfleger, Planungsbeitrages auszubilden bzw. zu begrünen.

C) FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

1.1. Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Landespflegeische Planungsbeitrag gem. § 17 Lpfli-G. - in Anlage - dementsprechend wird hier festgesetzt:
 a) Die gem. Landespflegeischen Beitrag bezeichneten Auf-lagen und Maßnahmen gem. § 9 (20) und § 9 (25) a, b BauGB, sind von den Eigentümern der jew. Grundstücke zwingend einzuhalten.
 b) Der Eigentümer hat mit Einreichung des jew. Bauantrages zur Durchführung des Bebauungsplanes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde durch Vorlage eines Freiflächen-Ge-staltungs- und Bepflanzungsplanes den Nachweis zu führen, daß die Maßnahmen bzw. Erhaltungsauflagen gem. Landes-pfleger. Beitrag durchgeführt und erfüllt bzw. eingehalten werden.
 c) Der vorgenannte Freiflächen-Gestaltungs- u. Bepflanzungs-plan ist auf der Grundlage des Lpfli- Beitrages aufzustel-len und mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen. (siehe auch Textfestsetzungen "Ver- und Entsorgung")

D) FESTSETZUNGEN ZUR FREIFLÄCHENGESTALTUNG / VER- UND ENTWICKLUNG

Für die Bebauung / Freiflächengestaltung von Neubaugrundstücken wird festgesetzt:
 (ergänzend zu Festsetzungen gem. Abschnitt C)

1. Die Abwasserentsorgung ist zwingend im Trennsystem durchzuführen.

1.1. Oberflächenwasser / Regenwasser ist in einen getrennten Regenwasserkanal abzuführen. Übergangsweise können bis zur Herstellung eines getrennten öffentlichen Regenwasserkanals Ausnahmen gemacht werden, wenn die Entsorgung mindestens bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem erfolgt und nachgewiesen wird.

1.2. Oberflächen-/Regenwasser ist weitestgehend dem natür-lichen Wasserhaushalt zuzuführen (zur Bewässerung von Dach- und Freiflächenbegrenzung nach Maßgabe des LPfl. Beitrages). Dementsprechende anlagentechnische Maßnahmen hat der Antragsteller mit dem Entwässerungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

1.3. Befestigte Freiflächen sind zwingend mit regenwasser-durchlässigen Belägen zu versehen.

1.4. Dem Regenwasserkanal ist nur das nicht gem. 1.2 gebundene bzw. rückgehaltene Oberflächenwasser als Überschusswasser zuzuführen.

1.5. Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Erdgas, Strom, Telefon, TV usw.) sind unterirdisch zu führen. Ausführungsart und Führung der Ver- u. Entsorgungslei-tungen sind vor Durchführung mit dem jeweiligen Versor-gungsunternehmen abzustimmen (siehe auch Erläuterungs-bericht zum Bebauungsplan/Planungshinweise und Anregungen der Ver-/Entsorgungsträger)

E) FESTSETZUNGEN ZUR VERKEHRSSICHERHEIT

1.1. Im Bereich zwischen Gehweggrenze der L 293 und der Bau-grenze sind Anpflanzungen, bauliche Anlagen oder sonstige Hindernisse bzw. Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig (siehe Plandarstellung / Sichtdreiecke)

1.2. Für den mittleren Teilbereich werden höchstens 3 Stück Einzelfahrten / Anbindungen an die L 293 mit je ca. 5 m Breite zugelassen.

1.3. Die verkehrstechnische Gestaltung des Einmündungsbereichs Steinweg / L 293 hat nach Maßgabe entsprechender Ausbaupläne mit Sichtflächenarstellung gem. RAS - L 1 und RAS - K 1 (Richtlinien zum Ausbau von Straßen) zu erfolgen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist die dementsprechende in Anlage beigefügte strassenbautechnische Fachplanung des Ing.-Büros Pfeifer, Consult GmbH., Beratende Ingenieure, Hachenburg vom März 1993 - abgestimmt mit dem Straßenbauamt Diez.

F) FESTSETZUNGEN FÜR DIE GESUNDHEIT:

1.1. Über Art und Umfang etwaiger baulicher Schutzmaßnahmen zur Verminderung der Schallimmissionen der L 293 auf die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage der gutachtlichen Untersuchung des Ing.-Büros P. Blume, Morsbach vom 22.3.1993 (in Anlage zum Bebauungsplan) zu entscheiden.

1.2. Die Anpflanzung giftiger Pflanzen bzw. Pflanzen mit giftigen Früchten in Nähe von Kinderspielflächen ist unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN AM BASALTPARK BAD MARIENBERG

STADT / GEMEINDE: STADT BAD MARIENBERG
VERBANDSGEMEINDE: WESTERWALDKREIS MONTABOUR
KREIS: KOBLENZ
REGIERUNGS-BEZIRK: RHEINLAND-PFALZ
LAND:

ÜBERSICHTSKARTE M: 1:10000

PLANAUFSTELLER: KUNIBERT JUNG
 BAU-U. WOHNGESTALTUNG GMBH
 BISMARCKSTR. 64
 5439 BAD MARIENBERG
 TEL. 02661/61061 - FAX 02661/63839

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. WERNER SCHMIDT
 BÜRO F. ARCHITEKTUR U. STADTPLANUNG
 KIRCHSTR. 6 / 5240 BETZDORF
 TEL. 02741/4031
 FAX 02741/4032