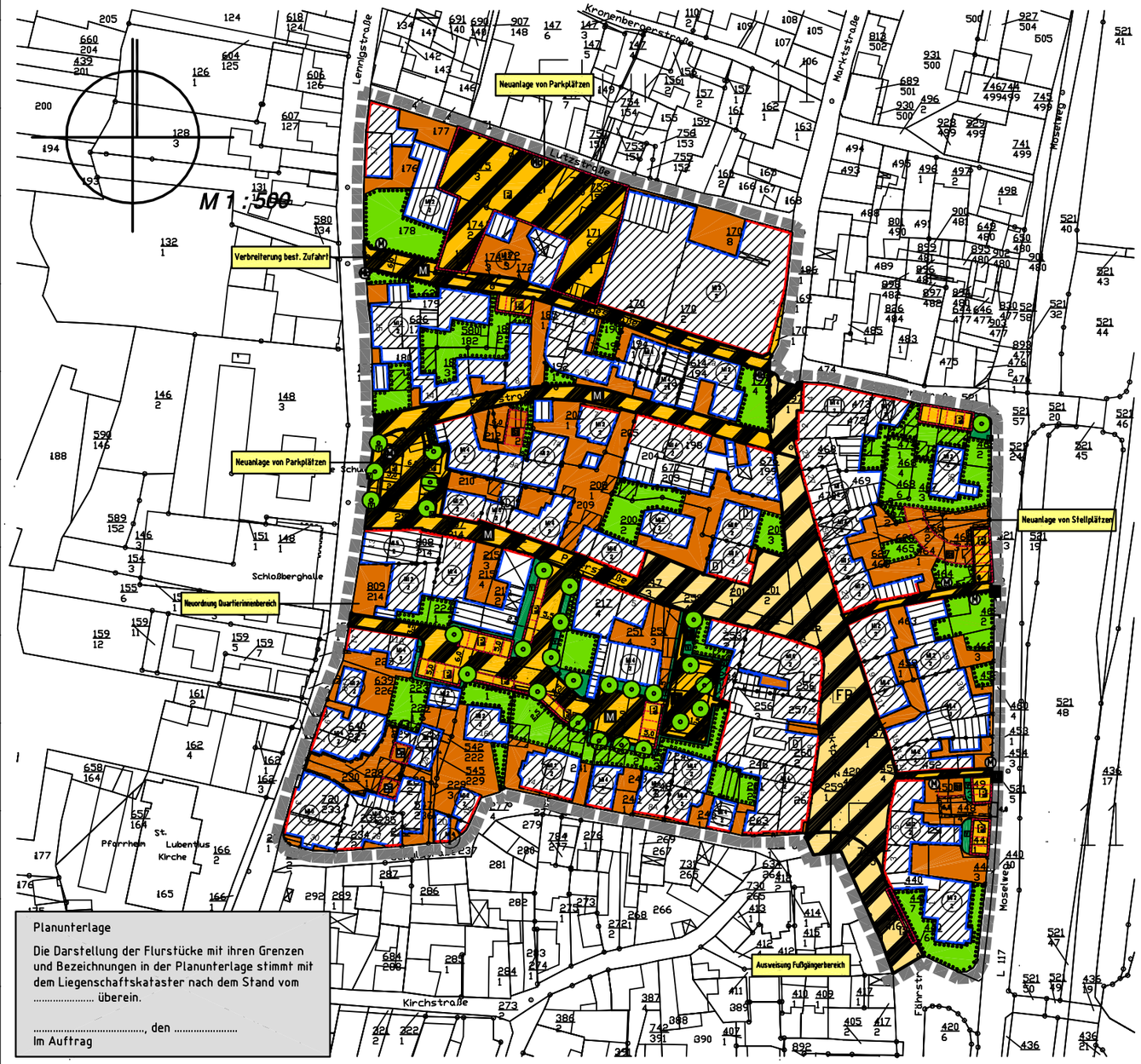
BEBAUUNGSPLAN "HISTORISCHER ORTSKERN KOBERN"



Planunterlage

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... überein.

....., den .....
Im Auftrag

MI 1 / 2	
28°-45°	GRZ 0,7
GFZ 1,4	(II)
a	

MI 2 / 2	
28°-45°	GRZ 0,6
GFZ 1,2	(II)
a	

MI 3 / 3	
28°-45°	GRZ 1,0
GFZ 3,0	(III)
a	

MI 4 / 2	
28°-45°	GRZ 0,9
GFZ 1,8	(II)
a	

MI 5 / 2	
28°-45°	GRZ 1,0
GFZ 2,1	(II)
a	

MI 6 / 2	
28°-45°	GRZ 0,6
GFZ 1,2	(II)
a	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + BS 1-23 BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. dem BS I bis 23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)
2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich, dieses darf jedoch kein Vollgeschoss werden.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, bezogen auf die nächste angrenzende Verkehrsfläche, mit der Dachmitte des Firstes, darf 11 m nicht überschreiten.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird nach § 19 festgesetzt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
Es gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

2.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es ist eine Errichtung von Gebäuden mit einer seitlichen Grenzbebauung zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
3.2 Nebenanlagen und Nebengebäude (Gartenhäuser- /laube, Geräteschuppen u.ä.) sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In gesamten MI TI und dl sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließungsstraßen des Plangebietes sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet.
Im Bereich der Marktplätzen erfolgt die Fußgängerbereich, dieser ist mit Ausnahme von Anliefervorkehr zu bestimmten Uhrzeiten grundsätzlich nur für Fußgänger zugänglich.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Notwendig Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung nicht zulässig. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen und auf Dauer zu unterhalten.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist grundsätzlich unzulässig.

9. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzbindungen sind als Baum- und Gehölzgruppe auf Dauer zu pflegen und zu ersetzen.

10. HÖHENLAGE (§ 9 (3) BauGB)
Die bestehende Höhenlage der Gebäude darf im Falle eines Neubaus nur um 0,5 m verändert werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 und 2 LBauO)
1.1 DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
1.1.1 DACHFORM
In Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

1.1.2 DACHNEIGUNG
Zulässige Dachneigung: 28° - 45°

1.1.3 DACHAUFBAUTEN
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbuchten einer Dachseite darf höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

1.1.4 DACHEINDECKUNG
Dächer von Hauptgebäuden sind hinsichtlich der Materialwahl und der Farbe nach Maßgabe der folgenden Absätze zu gestalten
In Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Schiefer, Beton- und Ziegeldachpannen u.ä., in dunkelgrauer bis schwarzer sowie dunkelbrauner Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022) zulässig.
Solardachflächen und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

1.2 FASSADEN
Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Bauelementfassaden sind nicht zulässig.

1.3 EINFRIEDUNGEN
Im gesamten Mischgebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen aus Holzzäunen, Mauern aus Natursteinen oder verputzt und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,70 m bezogen auf die verbundene Straßenhöhe zulässig. In den Vorgärten können die Sichtschutz bis zu 2,0 m hohe, dauerhaft begrünte Rankgerüste in Verbindung mit Mauern angelassen werden. Stacheldrähte für Hüttenzaunen sind ausgeschlossen oder ausgeschlossen.
Als Bezugspunkt für die Höhe der gesamten Einfriedungen ist die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigenbau) herzustellen.

1.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
Die unbebauten Flächen sowie Flächen, die keiner sonstigen Nutzung unterliegen (Stellplätze, Hofflächen...) sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 VERBRAUCHLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt den Baukreis unterordnen. Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben. Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig.

1.6 ANTENNEN
Parabolantennen, die dem Rundfunkempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Nähe sie befestigt sind.
Parabolantennen sind nur zulässig auf der der jeweiligen Straße / Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten.

1.6 BEFESTIGUNG VON PARK- UND STELLPLÄTZEN UND HOFFLÄCHEN
Die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen und Stellflächen soll zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden.

C. HINWEISE

SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES
Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren (mind. 1 m³ je 25 m² Dachfläche).

DENKMALSCHUTZ
Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde und Befunde (wie Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.
Diese Funde sind gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz den Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/ 1724261.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat Kobern-Gondorf hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

..... den ....
Bürgermeister / Stellvertreter

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am .....
Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

..... den ....
Bürgermeister / Stellvertreter

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Ortsgemeinderat Kobern-Gondorf hat am ..... den Vorhaben u. -Erschließungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

..... den ....
Bürgermeister / Stellvertreter

5. AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanunterlage, bestehend aus einer durch Schrift und Zeichen erläuterten Zeichnung in Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates der OG Kobern-Gondorf überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der VEP wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

..... den ....
Bürgermeister / Stellvertreter

6. INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

..... den ....
Bürgermeister / Stellvertreter

RECHTSGRUNDLAGEN

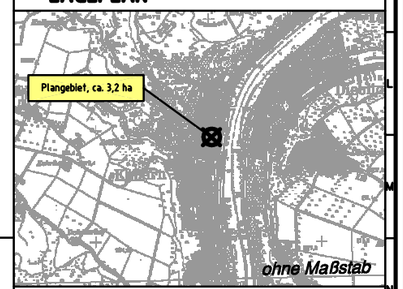
In der zum Zeitpunkt d. Satzung gültigen Fassung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 150)
5. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)
7. Vorgesetzte Verordnung i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365 ff)
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.11.2004 (GVBl. S.504)

FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet	24,000 m²
Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze)	8,000 m²
Plangebiet (gesamt)	32,000 m²

LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
- T — Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 28°-45° — Dachneigung
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- M — Mischverkehrsfläche
- Fußweg
- FB — Fußgängerbereich
- P — öffentlicher Parkplatz

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 (4), § 9 (6) BauGB

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Hier Geh- und Fahrrecht zugunsten d. Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Hier Abgrenzung unterschiedlicher landespflegerischer Festsetzungen. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
- Umgrenzung v. Flächen für Parkierung § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
- Stellplatz / Carport privat
- Mauer
- M — neu zu errichtende Mauer
- M — bestehende Mauer
- Bestehende Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	
Dach-neigung	Grundflächen-zahl
Geschossflächen-zahl	zulässige Zahl d. Vollgeschosse
Bauweise	

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME

Projekt:
Bebauungsplan "Historischer Ortskern Kobern",
OG Kobern-Gondorf

Ingenieurgesellschaft Dr. Bielenstein + Partner mbH
56743 Thür • Siegbacher. 9 • ☎ 02652/6398-0
55469 Simmern • Vor dem Tor 11 • ☎ 06761/9186-0
56457 Westerburg • An der Hofweise 13 • ☎ 02663/9422-0
56377 Nassau • Emser Straße 2a • ☎ 02604/95153-0

Verbandsgemeinde Untermosel

Maßstab: 1 : 500

Planbezeichnung: Bebauungsplan

Bearb.: Schm.	Datum: 23.08.2006
Gez.: Schm.	Pr. Nr.: 05 126
Gepr.: Schm.	Änr. Nr.: 1