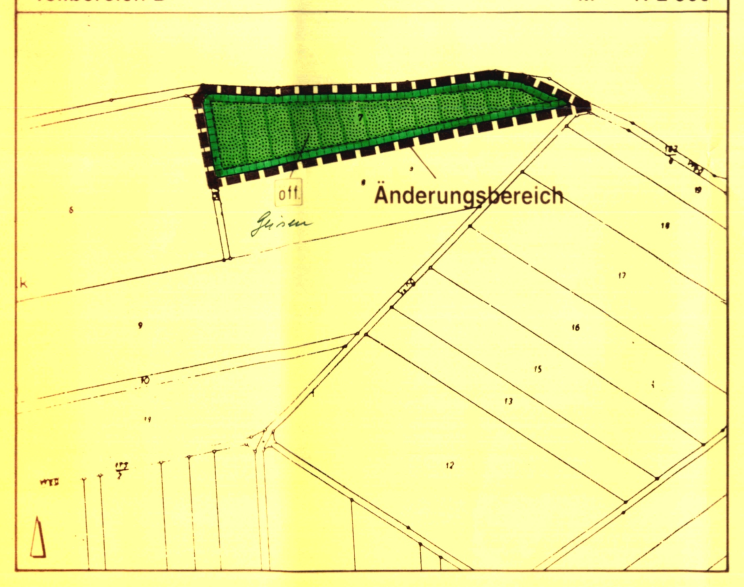
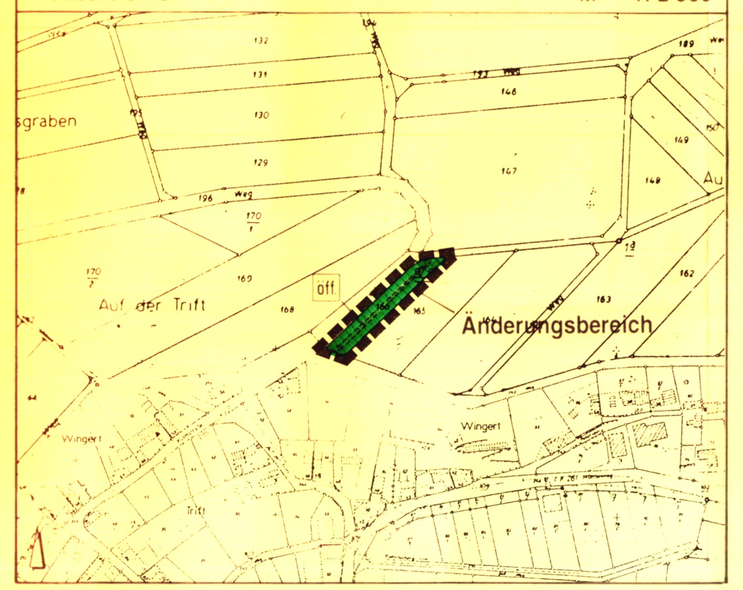
Ortsgemeinde Roes Bebauungsplan "Unter Sentem" Teilbereich A 1. Änderung

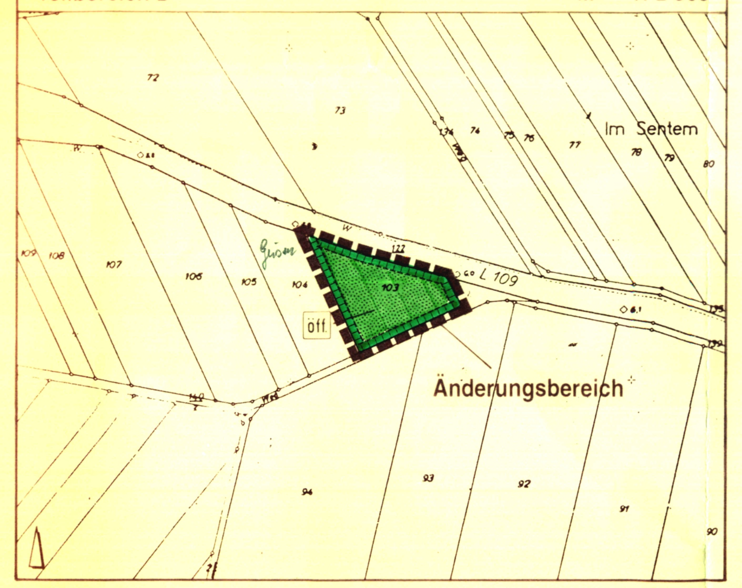
Teilbereich B M 1: 2 500



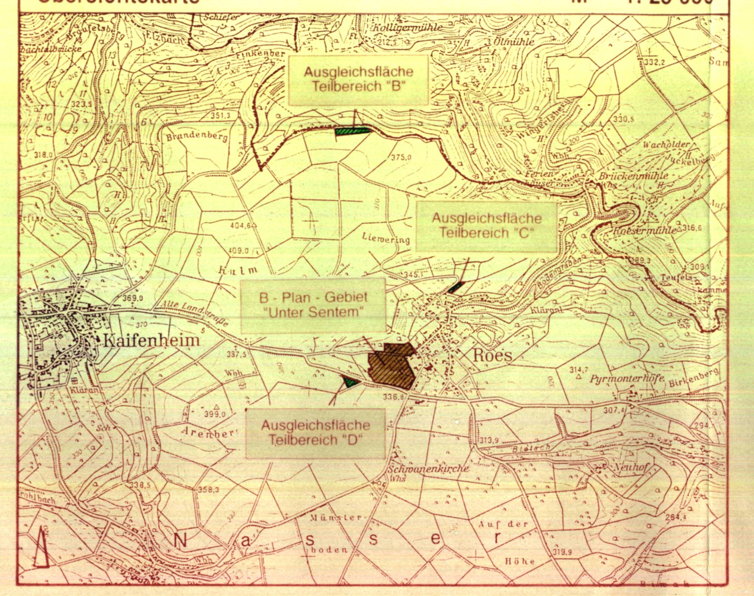
Teilbereich C M 1: 2 500



Teilbereich D M 1: 2 500



Übersichtskarte M 1: 25 000



Planungsrechtliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich
Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

Art der baulichen Nutzung
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 sowie 6 BauNVO

Mischgebiet (MI) *(§ 4 BauNVO)*
In den als Mischgebiet bezeichneten Flächen sind zulässig: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Bauweise
Festsetzung der Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

Überbaubare Grundstücksflächen
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig, ebenso Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, deren umbauter Raum 30 cbm übersteigt. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen
Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Seitliche Bauhöhe
Die seitliche Bauhöhe (SH) der Außenwände darf höchstens 5,50 m über der Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes liegen, wobei das arithmetische Mittel an den Eckpunkten des Gebäudes gilt.
Die seitliche Bauhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Unterseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Bei Giebelwänden gilt die waagerechte Projektion der seitlichen Bauhöhe. Bezugspunkt ist der Höhenverlauf des natürlichen Geländes, der bei Stellung eines Bauantrages von dem Grundstückseigentümer durch eine Höhenvermessung nachzuweisen ist.

Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH), gemessen an der Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 10,00 m über der Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes liegen, wobei das arithmetische Mittel der Firsthöhen eines Gebäudes gilt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Abweichend von § 19 (4), Satz 2 BauNVO darf die oben bezeichnete höchstens zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)
Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,17,20 BauNVO
Die höchstens zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen.

Zahl der Vollgeschosse
Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO
Die höchstens zulässige Anzahl der Vollgeschosse (GFZ) beträgt 2 (zwei).

Anzahl der Wohnungen
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Garagen sind so zu errichten, daß sie einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Erschließung

Verkehrsflächen
Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Erschließungsstraßen sind nach den Grundsätzen des „ortsgerechten Straßenbaus" als Mischfläche für Fahrzeuge und Fußgänger zu gestalten. Die weitere Festlegung von Seitenflächen, Fahrbahnbereichen und die Führung der Rinnen erfolgt in der technischen Ausbauplanung für die Straße. Im Bereich des „Kaifenheimer Grabens" wird festgesetzt, daß die Breite der befestigten Fahrbahn das Maß von 6,00 m nicht überschreiten darf.

Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB
Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.
Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1 : 1,5 (Höhe : Breite).
Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

Minderung der Flächenversiegelung
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zufahrten, Stellplätze, Hofbereiche und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken dürfen bis zu einer Fläche von 30 qm in vollversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus gehende Flächen müssen in teilentsiegelten Bauweisen ausgeführt werden. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Flächen für die Versickerung von Regenwasser
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Zum Zweck der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und zur Entlastung der öffentlichen Anlagen wird je Baugrundstück eine Fläche von 10 qm zum Zweck der Versickerung festgesetzt.

Passiver Lärmschutz
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Auf den hierzu gesondert gekennzeichneten Grundstücksflächen sind an den der L 109 zugewandten Seiten von Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 3 anzubringen.

Begrünung

Bäume und Sträucher
Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Zu den standortgerechten Laubgehölze zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

Pflanzliste

Kleinkronige Laubbäume:
Eberesche (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Mehlbeere (Sorbus aria) Obstbäume, lokale Sorten

Großkronige Laubbäume:
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Spitzahorn (Acer platanoides) Traubeneiche (Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus avium) Walnuß (Juglans regia) Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:
Alpenbeere (Ribes alpinum) Besenginster (Cytisius scoparius) Buchsbaum (Buxus sempervirens) Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Haselnuß (Corvlus avellana) Heimische Wildbrombeere (Rubus fruticosus) Hundsrose (Rosa canina) Kornelkirsche (Cornus mas) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Rainweide (Ligustrum vulgare) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Schlehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus spec.) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Schling- und Kletterpflanzen:
Efeu (Hedera helix) Hopfen (Humulus lupulus) Knöterich (Polvgonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Waldrebe (Celmatis montana) Waldrebe (Clematis vitalba).

Pflanzgebot
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der beigefügten Pflanzliste oder ein hochstämmiger Obstbaum, lokale Sorte, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entwickeln und zu pflegen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind aus der Ackernutzung herauszunehmen und als extensiv genutztes Dauergrünland mit Obstbäumen anzulegen. Hierzu werden hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m gepflanzt, wobei wenige Bäume in einzelnen dichten Gruppen stehen können. Die Wiese ist mit einer lokalen Heublumenmischung einzusäen und darf maximal 2 x jährlich gemäht werden. Anstatt der Mahd ist eine extensive Beweidung zulässig. (Bei der Beweidung darf der Viehbesatz eine Großvieheinheit pro ha nicht überschreiten. Die Beweidungsdauer darf maximal 2 Monate betragen. Bei kürzerer Beweidungszeit kann die Tierzahl entsprechend erhöht werden. jedoch nur bis maximal 3 Großvieheinheiten.) Bei der Beweidung wie bei der Mahd sind an mindestens einer der vier Nutzungsgrenzen Randstreifen von wenigstens 3 m Breite ungemäht zu belassen. Diese sind alle 4 - 5 Jahre zu beweiden bzw. zu mähen. In der Zeit vom 15.03. bis 15.06. eines jeden Jahres darf weder Beweidung noch Mahd oder Bodenbearbeitung erfolgen. Der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngern ist auf der gesamten Wiese nicht zulässig.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen
Festsetzung nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG
Die getroffenen Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG folgenden Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsfläche Teilbereiche „A, B (teilweise) und D": den privaten Baugrundstücksflächen,
Ausgleichsfläche Teilbereich „C": den öffentlichen Verkehrsflächen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz(LBauO)

Form und Neigung des Daches
Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer (Steildächer) mit einer Mindestneigung von 30 ° und einer Höchstneigung von 45 ° zulässig.
Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie dem Hauptbaukörper hinsichtlich der Größe untergeordnete Anbauten und Gebäudevorsprünge können auch mit einem Flachdach errichtet werden.
Definition: untergeordnet sind Anbauten, wenn sie allein oder in der Gesamtheit nicht mehr als 1/5 der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers (gerechnet ohne die Anbauten) ausmachen.
Die unteren Enden von Pyramidendächern dürfen bis zu 1,0 m von der Außenwand des Hauses nach innen abgerückt werden, jedoch muß der so gebildete Flachdachstreifen nach außen zusätzlich einen Dachüberstand von mindestens 0,30 m erhalten. Höchstmaß des Überstandes jedoch 1,0 m (jeweils gemessen ohne Dachrinne).

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 7/10 der Trauflänge der Frontwand zulässig. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand (innen gemessen) einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Der einzelne Dachaufbau darf eine Länge von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt mindestens 1,5 m. Ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig.

Dacheindeckung
Die Eindeckung von Steildächern ist vorzugsweise in Naturschiefer, Kunstschiefer oder schieferfarbenen, anthrazitfarbenen gestattet. Ebenso zulässig sind rote Dächer. ~~Nicht zulässig sind jedoch die Farben Blau, Grün oder Gelb.~~ * Glaseindeckungen zum Zweck der passiven Solarnutzung sind zulässig.
Dachaufbauten mit einer Breite unter 1,50 m (außen gemessen) sowie Steildächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen sowie untergeordneten Anbauten dürfen ausnahmsweise in Zink- oder Kupferblech hergestellt werden. Zinkbleche dürfen jedoch nicht metallisch blinken, sie müssen vorgewittert werden und eine anthrazitfarbene Erscheinung erhalten.
Innerhalb des für die RWE-Leitungstrasse ausgewiesenen Leitungsschutzbereiches ist eine „harte Bedachung" nach DIN 4102, Teil 2 mit einer Mindestdachneigung von 15° vorzunehmen. Der Mindestabstand zu den Leiterseilen muß 3,0 m betragen. Dies gilt auch für Baukräne, Baumaschinen und Gerüste.

Materialien der Außenwände
Als Materialien der Außenwände sind nur zulässig: Basaltlava, Tuffstein, geschlämmte Sichtmauerwerke, Putz, Holz (jedoch nicht in der Form von Blockhäusern), Klinker sowie Verglasungen zum Zweck der passiven Solarnutzung sowie bei Wintergärten. Fliesen sind als Material der Außenwände nur im Sockel zulässig. Darüber hinaus dürfen konstruktive Stahlelemente sichtbar ausgebildet werden, jedoch nicht metallisch blinken.

Farben des Putzes und der geschlämmten Sichtmauerwerke
Nicht zulässig sind:
* reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 90-100),
* reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0-20).
Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel, die dunkler ausgeführt werden dürfen, und auch nicht für Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen, die heller ausgeführt werden dürfen.
Definition: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabellen der Farbhersteller zu entnehmen.

Müllbehälter
Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen oder einzugrünen oder baulich zu fassen, daß sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Einfriedungen, Stützmauern
Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilerhöhe: 1,50 m), Laubhecken und Holzzäune. Die Mauern müssen entweder mit einheimischem Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.
Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis maximal 1,00 m Höhe (gemessen am tiefer gelegenen Grundstück) zulässig.

* Beschluß des Ortsgemeinderates vom 31.03.1998.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat am und die Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Treis - Karden am und erfolgt.

Roes, den Ortsbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roes, den Ortsbürgermeister

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.

Roes, den Ortsbürgermeister

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke des Geltungsbereiches der 1. Änderung (= externe Ausgleichsflächen) mit Stand vom 19.09.2000 stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Cochem, den 19.09.2000 Katasteramt ~~Cochem~~ DAUN -Außenstelle Cochem- I.A. [signature], VAR.

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Roes, den Ortsbürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am vom Rat der Ortsgemeinde Roes als Satzung beschlossen.

Roes, den Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bescheinigt, daß der Inhalt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplansatzung mit dem Willen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Roes, den Ortsbürgermeister

Die Anzeige der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Treis - Karden ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Roes, den Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)
Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 124)
Landespflegegesetz (LPflG) vom 5. Februar 1979 (GVBl.S.36), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S.11), zuletzt geändert durch: **Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes** vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69)
Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz -DSchPflG-) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).

Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
MI — Mischgebiet *(§ 6 BauNVO)*

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)*
Baugrenze

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)*
Straßenverkehrsfläche (Mischfläche)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Platzbereich
Wirtschaftsweg
Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)*
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)*
Zweckbestimmung:
Elektrizität

Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)*
Grünfläche
Zweckbestimmung:
öff. — öffentliche Grünfläche
priv. — private Grünflächen als Dauerkleingärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)*
(Ausgleichsfläche)

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Freileitung) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)*
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passiver Schallschutz) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)*
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes *(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)*
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind *(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)*
Aufschüttung
gepl. Böschung
Darstellung: Maximalwert

Nachrichtliche Darstellung

330,00 — Höhenschichtlinie ü. NN
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
20 KV - Freileitung
Bauverbotszone an öffentlichen Straßen (20 m, ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn), gem. § 22 LStrG Rhld.-Pf.
Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Lerchenweges mit der K 26 (gem. RAS-K-1)

Floecksmühle
56299 Ochtendung
Telefon 02625-96320
Telefax 02625-963221
REITZ UND PARTNER
STADTPLANER
INGENIEURE

Projekt

ORTSGEMEINDE ROES

Bebauungsplan "Unter Sentem"

1. Änderung

Plan **Entwurf**

Stand der Bearbeitung	Gezeichnet	Datum	
Entwurf	Zelter/Böhm	Oktober 1997	Maßstab 1: 500
Ergänzt	Zelter	Januar '98	
Gen.-fähige Planfassung	Zelter	April '98	Projekt-Nr. ROE-04
Entwurf 1. Änderung	Zelter	Juni '99	
			Plan-Nr. 1