

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung-(BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnverordnung 1990-PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i. d. F. v. 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)

§ 17 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

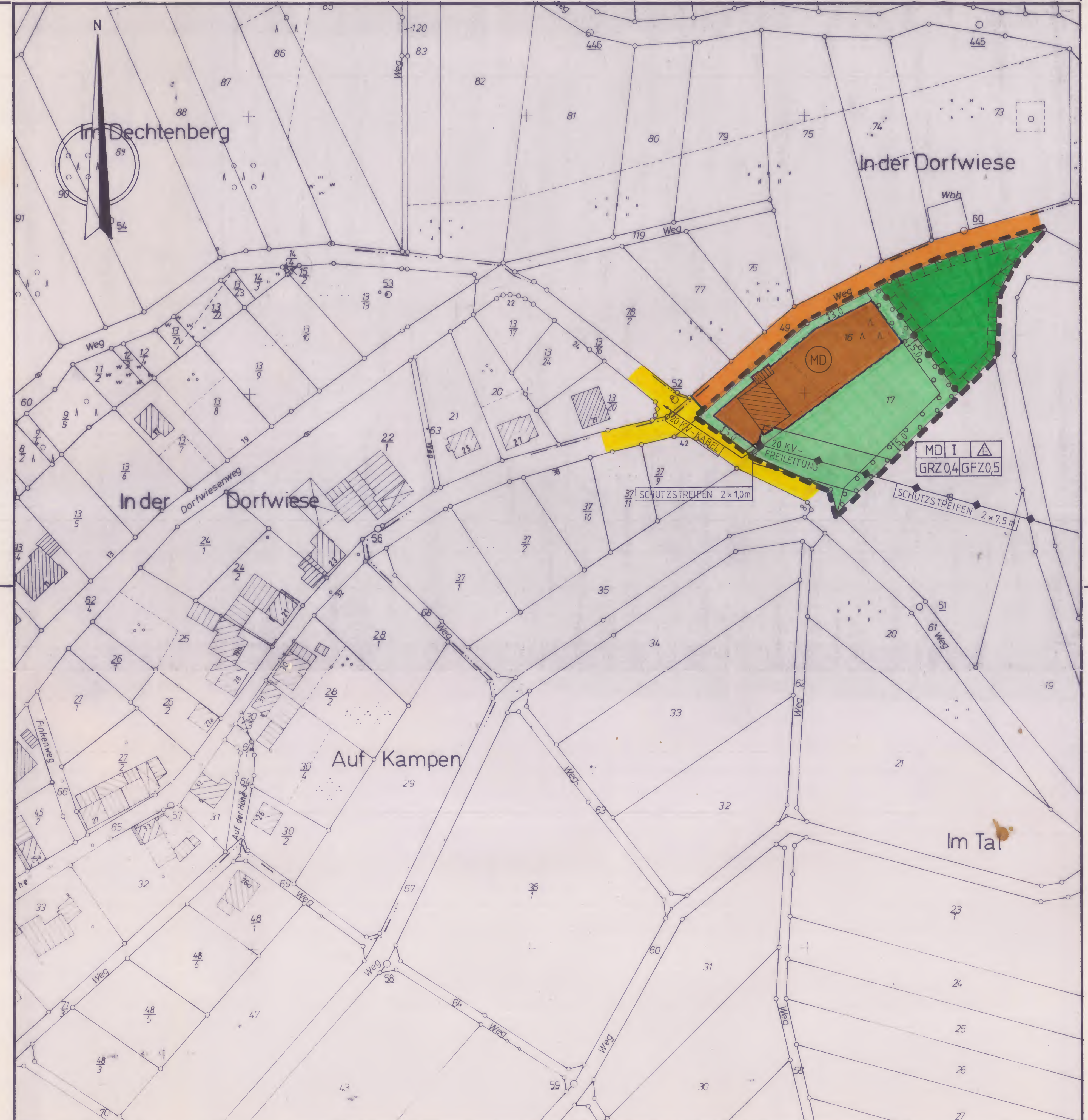
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

# Bebauungsplan- erweiterung der Ortsgemeinde Bärenbach für das Teilgebiet "In der Dorfwiese"

Anlage Flur 10 M.1:1000

**PLANZEICHEN**

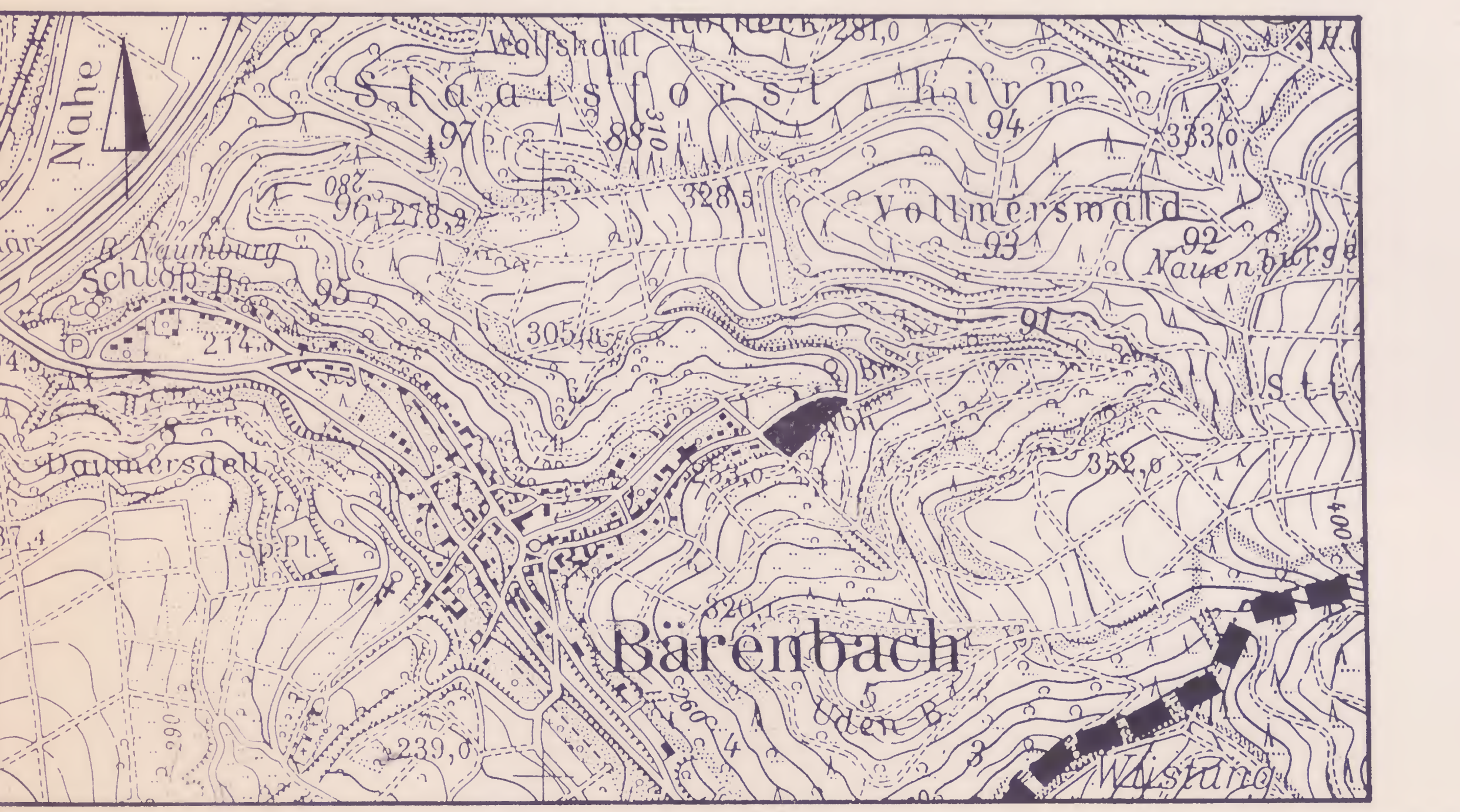
	Dorfgebiet (MD); überbaubare Grundstücksfläche		Wirtschaftswege
	Dorfgebiet (MD); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Straßenbegrenzungslinie
GRZ	Grundflächenzahl		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GFZ	Geschoßflächenzahl		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
I	max. Zahl der Vollgeschosse		schwarze Linie: Kartierung
	nur Einzelhäuser zulässig		Vermaßung in Meter
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	öffentliche Verkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB; §1 (2) BauNVO]**  
Dorfgebiet (MD) - §5 BauNVO.  
Die nach §5 (2) 5, 6, 7 und 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach §5 (3) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§1 (5), (6) 1 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB; §§16, 17 BauNVO]**  
maximale Zahl der Vollgeschosse: I GRZ=0,4 GFZ=0,5  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß §31 (1) BauGB in Verbindung mit §16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise [§9 (1) 2 BauGB; §22 (2) BauNVO]**  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§9 (1) 4 BauGB; §§12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**  
Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei einer Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00m Länge freizuhalten. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 8,00m haben.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB)**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschoßfußboden- wird mit maximal 0,80m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Flächen gemäß § 9 (1) 24 BauGB**  
Die Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung und des 20 KV-Kabels sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens unter der 20-KV-Freileitung dürfen nur Sträucher und niedrig wachsende Bäume angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Sträucher und Bäume, die einen Abstand von 2,50 m zu dem vorhandenen 20 KV-Kabel unterschreiten, können nur in Abstimmung mit der Regionalversorgung RNK angepflanzt werden.
- Grünordnerische Festsetzungen [§9 (1) 20, 25 BauGB; §86 (1) LBauO; §8 BNatSchG]**  
**Auf Baugrundstücken**  
1. Im nord- und südöstlichen Grenzbereich des Baugrundstückes soll ein 5m breiter Grünstreifen angelegt werden. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.  
2. Pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Zugewegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2cm).  
4. Fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.  
**Auf privaten Flächen nach §9 (1) 20 BauGB**  
1. Die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Grenzbereich des Planungsgebietes ist zu erhalten und zu pflegen. In lockerer Anordnung sind in den Freiflächen ca. 5 Hochstamm-Obstbäume neu zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheiben zu versehen.  
**Zuordnungsfestsetzung nach §8a, Satz 4 BNatSchG**  
Die nach §9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten privaten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem Baugrundstück anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.  
**Empfehlungen**  
1. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.  
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.  
3. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
- Gestalterische Festsetzungen [§9 (4) BauGB; §86 LBauO]**  
8.1. **Dachneigung und Dacheindeckung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 15°-38° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist eine Kniestock von maximal 0,60m zulässig. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.  
8.2. **Einfriedungen**  
Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als maximal 1,00m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20m hohe Zäune, einschließlich eines maximal 0,50m hohen massiven Sockels, zulässig.  
**Hinweis:** Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPfLG).

**ÜBERSICHTSPLAN**



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluß vom 18.12.1996

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Ortsgemeinderates vom 4.3.1997, in der Zeit vom 26.5.1997 bis einschließlich 26.6.1997 nach § 3 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 9.9.1997 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.d. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
I.H. *[Signature]*

Gemeinde Bärenbach  
Dattorf  
Ortsbürgermeister *[Signature]*

Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
I.H. *[Signature]*

Gemeinde Bärenbach  
Dattorf  
Ortsbürgermeister *[Signature]*

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.

20.01.1998  
Az. 6160-610-13/1289

02.98

Bergs-Baudirektor *[Signature]*