

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

Anlage

Flur 9

M.1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
vom 6.12.2000

Der Bebauungsplan hat
nach Beschluss des Orts-
gemeinderates vom
10.04.2001...in der
Zeit vom 08.04.02 bis
einschließlich 08.05.02
nach § 3 BauGB öffent-
lich ausgeteilt.

Der Bebauungsplan wur-
de gemäß § 10 BauGB
am 28.05.2002...
vom Ortsgemeinderat als
Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und
zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes
mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie
die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen
Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
werden bekundet.

Bärenbach, 22.07.2002
Ort, Datum Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am
02.08.02 gem. §10 BauGB ortsüblich bekann-
gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungs-
plan während der Dienststunden der Verbands-
gemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann
eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bärenbach, 02.08.2002
Ort, Datum Ortsbürgermeister

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 08.07.2002
Az. 6/64-610-13/1334

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

i.A.

Bergs (Baudirektor)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2212)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **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)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **Planzeichenverordnung 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 (LPfG)** 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. vom 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)

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: 0,4
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des falsseitigen 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. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise (§ 1 (2) BauGB; § 22 (2) BauNVO)**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 1 (4) BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 2 (2) BauGB)**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper – Oberkante Erdgeschossfußboden – wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB**
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 14, 20, 25 BauGB; § 86 (1) LBauO; § 8 BNatSchG)**

Allgemein:

- Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

Auf Baugrundstücken

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laub-Baum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 – 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 125 – 150 cm
- Pro angelegene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 – 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 125 – 150 cm
- Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)
- Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf privaten Flächen nach § 9 (1) 14, 20, 25 BauGB

- Auf einer Teilfläche der Parzelle 81 soll die bestehende Streuobstwiese erhalten werden. Bei Abgang von Bäumen ist für Ersatz zu sorgen. Die neu gepflanzten Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 – 12 cm
- Im Bereich der Weinbergsbrachen ist das Sukzessionsgebüsch zu erhalten und zu pflegen. Die extensiv genutzten Wiesen sind von Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten. Vereinzelt Hecken- und Strauchstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen.
- Auf einer Teilfläche der Parzelle 73 soll eine Wildobstwiese angelegt werden. Die neu gepflanzten Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 – 12 cm

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Empfehlungen

- Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.
- Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
- 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.
- 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.
- Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Baumaßnahmen von jeglicher Baustellenrichtung freizuhalten. Nach Bauausführung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen bzw. entsprechend den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln und zu pflegen.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

- Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB**
Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO)**
 - 9.1. Dachneigung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante lichter Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.
 - 9.2. Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen Sockels und als lebende Hecke zulässig.
- Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIIG).

PLANZEICHEN

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