

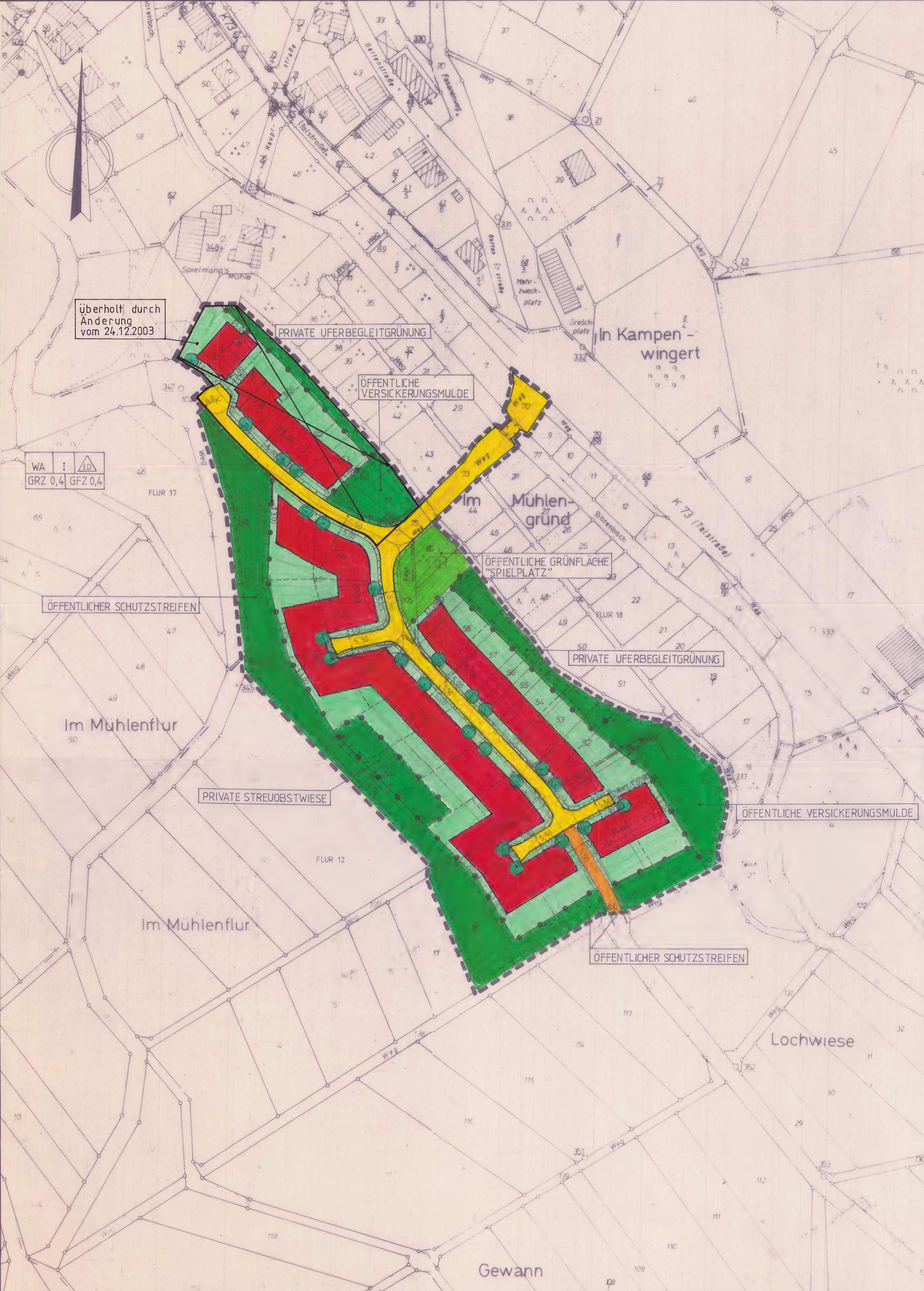
# Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Bärenbach

für das Teilgebiet

## "In den Gärten – Im Mühlenflur"

Anlage Flur 12, 17 und 18 M.1:1000



### 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 Plinhaltendes Planzeichensverordnung 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 (LPfIG) 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]  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO.  
Die nach § 4 (3) Ziffern 2, 3, und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO].
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]  
maximale Zahl der Vollgeschosse: 1 GRZ=0,4 GFZ=0,4  
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) BauNVO in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise** [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen** [§ 9 (2) BauGB]  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschosfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante zu ermitteln.
- Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Hinweis: Die endgültigen Bösungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Öffentliche Grünflächen** [§ 9 (1) 15 BauGB]  
Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Spielplatz) entsprechen. Entsprechend der Spielplatzplanung sind Hochstamm - Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Im Randbereich des Geländes ist eine dreireihige Hecke mit heimischen, naturnahen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen und Reihen beträgt 1,00 m.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm  
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
- Grünordnerische Festsetzungen** [§ 9 (1) 14, 20, 25 BauGB; § 86 (1) LBauO; § 8 BNatSchG]  
**Allgemein:**  
1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
**Auf Baugrundstücken**  
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm  
2. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> 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, H 2 x v, 125 - 150 cm  
3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartentfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustufen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Ottersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).  
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> 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 öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 14, 20, 25 BauGB**  
1. An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes soll zum Mühlengraben hin auf privaten Flächen eine lockere Abpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Uferbegleitgrünung) erfolgen. Der Abstand zwischen den Pflanzen und Reihen soll 1,50 m betragen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm  
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm  
2. Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes soll auf einer ca. 830 m<sup>2</sup> großen privaten Fläche eine Streuobstwiese durch Pflanzung von 9 Hochstamm-Obstbäumen angelegt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
3. Zur Eingrünung des Bauplatzes soll an der südöstlichen und an der südwestlichen Grenze ein ca. 10 m breiter öffentlicher Schutzstreifen angelegt werden. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei ist je 10 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Bei der mehrreihigen Abpflanzung soll der Abstand in der Reihe und den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm  
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm  
4. Auf den öffentlichen Parzellen 24 und 25, Flur 12 sowie 61 und 62, Flur 18 soll jeweils ein Regenrückhaltebau zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers in Form von Versickerungsmulden mit einer ca. 70 cm hohen Aufwällung, abgerundeten Bösungskanten und einer maximalen Tiefe von 1,00 m geschaffen werden.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm  
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 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 anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.  
**Empfehlungen**  
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sollen in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.  
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sollen extensiv begrünt werden.  
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschieben, 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.  
4. 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.  
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.  
**Hinweis:** Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.  
9. **Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPfIG I. V. mit § 9 (6) BauGB**  
Die in den Punkten 7 und 8 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.  
10. **Gestalterische Festsetzungen** [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]  
10.1. **Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen.  
~~Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Die Dachneigung der Nebengebäude darf 20° - 40° betragen. Die Dachneigung der Nebengebäude darf 20° - 40° betragen.~~  
10.2. **Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven 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 DschPfIG).

### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GRZ	Grundflächenzahl		Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"
GFZ	Geschosflächenzahl		Anpflanzen von Laubbäumen
I	Max. Zahl der Vollgeschosse		Schwarze Linie: Kartierung
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig		Vermäßung in Meter
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Öffentliche Verkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Wirtschaftswege		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirn - Land

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 31.03.1998  
Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Ortsbürgermeisters vom 31.05.2000 in der Sitzung vom 17.07.00 bis einschließlich 17.08.00 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsbürgermeisters sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
Bärenbach, 05.01.2001  
Ortsbürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 05.01.01 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirn - Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Bärenbach, 05.01.2001  
Ortsbürgermeister



### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000

