

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 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 Pläneninhaltes **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)

Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Becherbach

für das Teilgebiet

"Am Breitenweg"

Anlage

Flur 3 und 4

M.1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) Bau NVO]**
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO-
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO]
Dorfgebiet (MD)-§ 5 BauNVO-
Die nach § 5 (2) Nr. 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: GRZ GFZ
WA, MD I, MD II II 0,4 0,8
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO]**
Zulässig sind nur 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen [§ 18 BauNVO]**
WA, MD I: Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird berg- und talwärts mit maximal 6,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
MD II: Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird berg- und talwärts mit maximal 5,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der höchstgelegenen berg- und talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
Ausnahmen von der zulässigen talseitigen Traufhöhe sind aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Das entstehende „verlorene Mauerwerk“ ist durch terrassenförmige Anschüttungen mit entsprechenden Anpflanzungen zu verdecken. Die sichtbare talseitige Sockelhöhe darf maximal 1,00 m betragen.
- 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 Böschungslinien ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Von Bauung freizuhaltende Flächen [§ 9 (1) 10 BauGB]**
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die Bepflanzung und Einfriedung darf eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8 a BNatSchG]**

Allgemein
1. Alle Pflanzungen 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 möglich) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
- Pro angefangene 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, H 2 x v. 10 - 12 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 weitfülig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)
- Als Abgrenzung zur freien Landschaft sind im westlichen Grenzbereich des Plangebietes 3 m breite Grünstreifen anzulegen. Dabei sind heimische und naturnahe Sträucher zu verwenden. Der prozentuale Anteil der heimischen Gehölze soll mindestens 50% betragen. Dabei ist je 10 m² Pflanzfläche ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m. Die Anpflanzung von Koniferen im Randbereich ist untersagt, mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe).
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

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

- Die Parzellen 27 und 28, Flur 3 sind als Versickerungsflächen für das überschüssige Niederschlagswasser anzulegen. Die intensiv genutzten Grünlandflächen werden einer extensiven Nutzung zugeführt. Innerhalb des 15 m breiten Schutzstreifens unter der 20 KV-Freileitung sind nur Sträucher anzupflanzen, die eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind dem Standort entsprechend mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung soll in Gruppen erfolgen und mindestens 60% der Fläche überdecken.
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
- Als Eingrünung des Wohngebietes und als Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. zur Straße (L182) werden an den Grenzbereichen 7 m bzw. 10 m breite Grünstreifen (Schutzpflanzung) angelegt. Bei der mehrreihigen Anpflanzung soll der Abstand in den Reihen und zwischen den Pflanzen jeweils 1 m betragen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei ist je 10 m² ein Baum I. Ordnung vorzusehen.
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 § 8a, Satz 4 BNatSchG
Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen, sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammlersatzmaßnahme zugeordnet.

- Empfehlungen:**
- Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils 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 13915 zu beachten.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belüftete Bodenzone versickern kann.
Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Hinweis: Weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u. ä. sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

9. **Festsetzungen nach 3.2.3, VV zu § 17 LPfG i. V. m. § 9 (6) BauGB**
Die unter Punkt 8 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

10. **Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]**

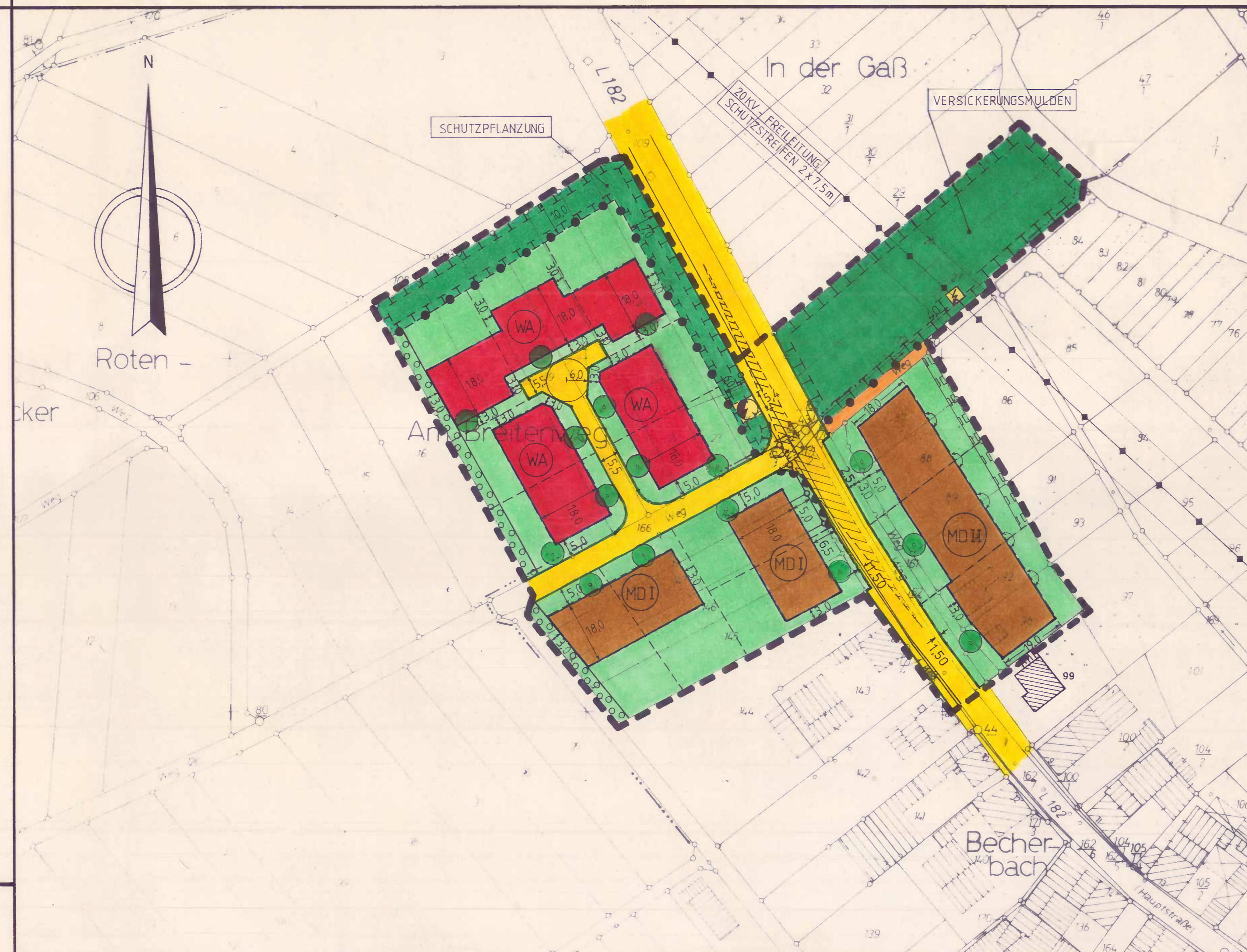
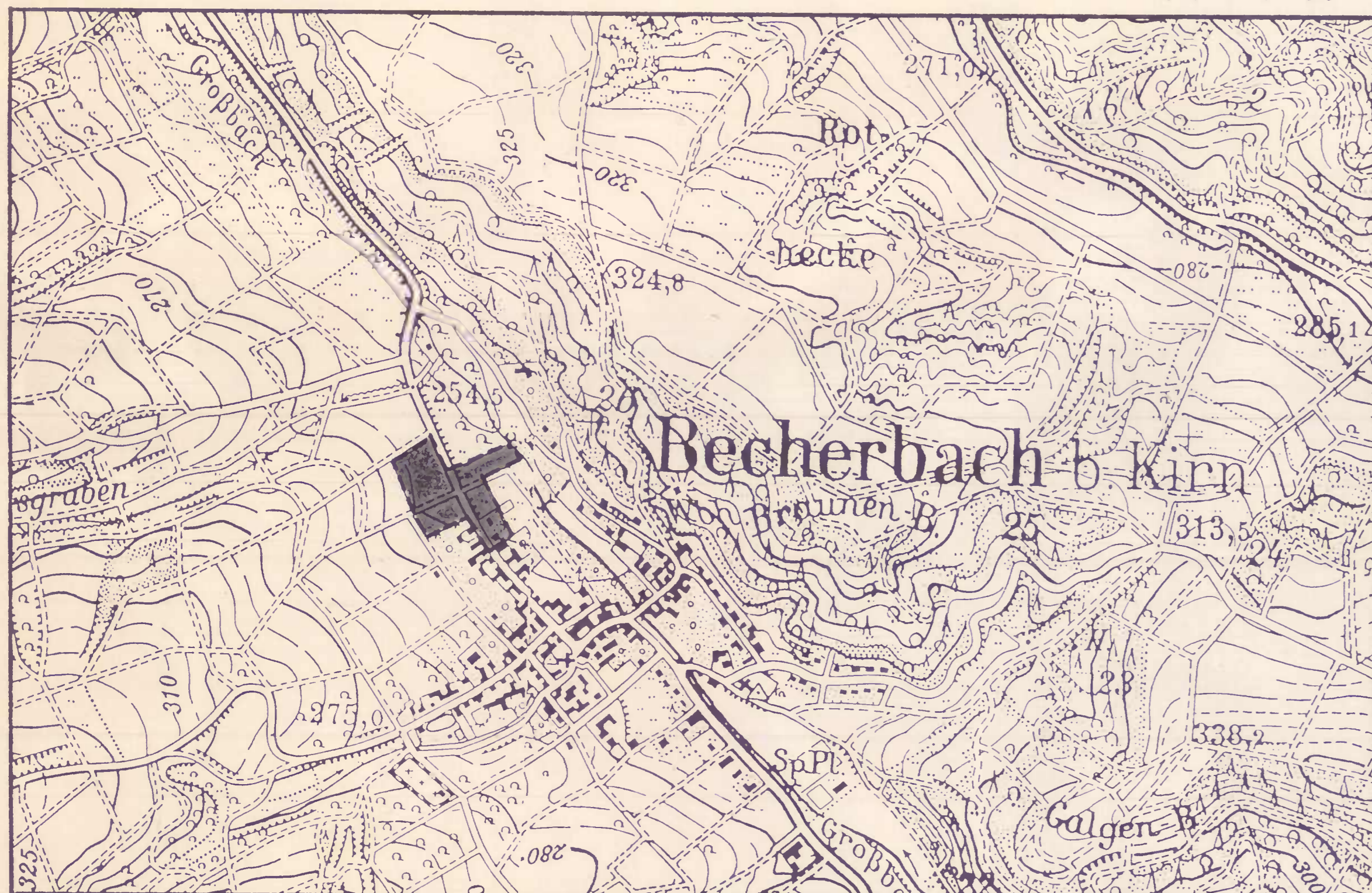
10.1. **Dachneigung und Dacheindeckung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°-40° betragen.
Für die Dacheindeckung ist hellgraues Material nicht zu verwenden.

10.2. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlic eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedigung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfG).

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10000



PLANZEICHEN

	Dorfgebiet (MD) überbaubare Grundstücksfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
	Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG Kirn-Land
GRZ	Grundflächenzahl		Pflanzgebot: Laubbaum
GFZ	Geschoßflächenzahl		schwarze Linie: Kartierung
II	max. Zahl der Vollgeschosse		Vermaßung in Meter
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	öffentliche Verkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Wirtschaftswege		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Sichtfelder		Trafostation
			Kabelaufführungsmast

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid vom **16.07.1996**

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Ortsgemeinderates vom **13.03.1997** in der Zeit vom **16.03.98** bis einschließlich **16.04.98** nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **01.07.1998** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Gehört zum Bescheid vom **02.11.1998** Az. **6/60-610-13/1303**

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

Der Ortsbürgermeister
Schinkel

Der Ortsbürgermeister
Schinkel

Der Ortsbürgermeister
Schinkel

Der Ortsbürgermeister
Schinkel

Datum: **23. 11. 1998**
Der Ortsbürgermeister
Schinkel

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom **27. 11. 1998**

Kreisverwaltung
Bad Kreuznach
J.H.
Bergs
Baudirektor