

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BREITENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET „IM OBERDORF (AM SPIELPLATZ)“ - FLUR 14 - M. 1 : 1000



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).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG -) in der Fassung vom 08.04.1991 (GVBl. S.104).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Form der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1992 (BGBl. I S.1564).

TEXTFESTSETZUNGEN:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
§ 9 (1) 1 BauGB	§ 9 (1) 1 BauGB	§ 9 (1) 2 BauGB
§ 1 (2) BauNVO	§§ 10, 17 BauNVO	§ 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I II GRZ = 0,3; GFZ = 0,3 0,8	0

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten.

3. Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB § 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nach LBO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport) sind wie Garagen zu behandeln.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Hauptbaukörper (OK Erdschloßfußboden) wird mit max. 0,6 m über den neuen Straßenhöhen festgesetzt. Diese Höhe wird in der Mitte der Gebäudefront entlang der Straßenbegrenzungslinie gemessen.

5. Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden max. 4,50 m, bei zweigeschößigen Gebäuden max. 6,0 m. Bezugspunkte der Traufhöhe sind, die in Punkt 4 festgelegten max. Erdschloßhöhen und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Neu anzulegende Kfz.-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weitflügeliges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen. Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Im Seitenraum der Planstraßen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Pflanzinseln in einer Größe von mind. 1,5 x 1,5 m anzulegen und mit je einem heimischen Laubbäum II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.
Im Bereich der Parkplätze am Friedhof sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen 6 heimische Laubbäume II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen.
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen 8 heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die nach § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Landschaftssträuchern zu bepflanzen.

Grünpflegehaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
Wird ein Grundstück baulich genutzt, sind bei voller Ausnutzung der zulässigen Überbauung gemäß Grundflächenzahl mindestens 20% der gesamten Grundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzulegen.
Wird die zulässige überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt, reduziert sich die anzulegende Gehölzfläche proportional zu dem baulich in Anspruch genommenen Anteil an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.
Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück alternativ ein Obstbaum bzw. ein heimischer Laubbäum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Mindest-Pflanzqualitäten für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB.

Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung im öffentlichen Bereich:
Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im privaten Bereich:
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 100-130 cm,
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch
Alle Bäume sind anzupfählen und mit Verblütschutz zu versehen.

Gehölzartenliste für Anpflanzungen

Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Wirtelblinde
Ulmus minor - Feldulme

Obstbäume
Apfel:
Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Bauwani Renette

Birne:
Bose's Flaschenbirne
Stuttgarter Geismühle
Gute Graue
Conférence

Kirschen:
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpel
Büttner's rote Knorpelkirsche

Walnuß (Juglans regia)

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Wildkirsche
Prunus pyramidalis - Birne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Sorbus domestica - Speierling
Ulmus hybr. -Resistents Ulmen-Hybriden

Landschaftssträucher
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Walnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Nischalkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBO)

8. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

9. Gestalterische Festsetzungen

- a) Dachneigung und Dacheindeckung
Die Dachneigung darf bei den eingeschößigen Gebäuden max. 45° betragen. Bei den zweigeschößigen Gebäuden darf die Dachneigung max. 35° betragen.
Für die Dacheindeckung ist nur rot- oder dunkelfarbiges Material zulässig; Welleneritplatten o.ä. sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind erlaubt.
- b) Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 1,20 m hohe Holzzäune oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Einfriedigungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus heimischen Sträuchern, wahlweise aus max. 1,50 m hohen mit Kletterpflanzen zu berankenden Maschendrahtzäunen zulässig.
- c) Art der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder Zugänge erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene gesunde Bäume erhalten bleiben, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder der Nachbarschaft bewirken.

Die Betonierung oder Asphaltierung von nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig!

10. Hinweise

Erdb- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdbarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.

Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden.
Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsbürgermeister vom **29.09.96** in der Zeit vom **20.05.96** bis einschl. **19.06.96** nach § 3 BauGB ausliegen.

Aufstellungsbeschluß vom **02.06.1995**

DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER ORTSBÜRGERMEISTER

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom **25.02.1994**
Az.: **6180-640-13/1254**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am **08.11.96** von Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen.

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

DER ORTSBÜRGERMEISTER

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

I.H.

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

Bad Kreuznach, **20.3.1997**
Ort. Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

PLANZEICHEN

	Schwarze Linien: Kartierung		Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien		Öffentliche Parkflächen gem. § 9(1)11 BauGB
	Vorraussichtliche neue Grundstücksgrenzen		Fußgängerbereich gem. § 9(1)11 BauGB
	Baugrenzen		Allgem. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
I, II	Zahl der Vollgeschosse max.		Umgrenzung von Flächen gem. § 9(1)25a BauGB
03	Grundflächenzahl		Anpflanzung von Bäumen
03 06	Geschoßflächenzahl		
0	Offene Bauweise		