

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DESLOCH

## FÜR DAS TEILGEBIET: "AM OBERWIESER WEG I"

FLUR 11 M. 1:1000

### ANLAGE 1

#### 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 (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfHG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

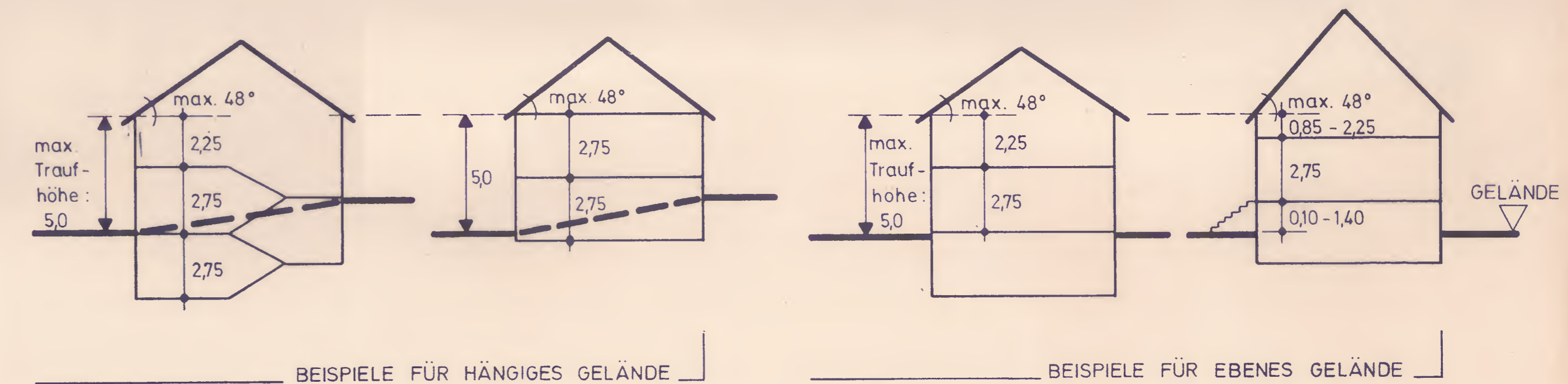
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

#### TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der bau. Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO		Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Die nach § 4(3)Nrn. 3, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	II	0,4	0,5	△

1.1. Höhe der baulichen Anlagen - § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO -  
Die Traufhöhe (TH) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit der Dachhaut) wird berg- und talwärts mit 5,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdbreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen und talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.



2. Nebenanlagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 14(1) und 23(5) BauNVO -  
Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien.

3. Stellplätze und Garagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23(5) BauNVO -  
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen sind nach LBauO zulässig. Garagen mit Ausnahme von "Carports" sind nur in Massivbauweise zulässig.

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen

##### Öffentliche Flächen - § 9(1)20, 25 BauGB

- Innerhalb der Erschließungsstraße ist ein 2,0 m breiter Gras-/Krautrain anzulegen und zu erhalten.
- Die intensiv genutzte Ackerfläche der Flur 5, Flurstück 86 ist zur extensiv genutzten Wiese zu entwickeln. Auf dieser Fläche sind mind. 8 Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme zu pflanzen (s. Anlage 2)
- Der Mutterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und ordnungsgemäß zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens ist unzulässig.

##### Private Flächen - § 9(1)25 u. § 86(1)3 LBauO -

- Die durch eine Bebauung zu entfernenden Obstbäume sind durch Neupflanzungen im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen.
- Die in der Planurkunde eingetragenen Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sicherung der Bäume während der Bauarbeiten nach DIN 18920.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind weitgehend heimische Laubgehölze zu verwenden. Eine Bepflanzung der Grundstücke mit Nadelgehölzen soll vermieden werden. Pro Grundstück sind 2 hochstämmige Obstbäume oder einheimische Laubbäume möglichst nach Artenliste zu pflanzen. Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder ähnlichem Material zu befestigen. Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind nur als Holzpergolen mit Berankung durch Kletterpflanzen oder in begrünter Flachdachbauweise zulässig.
- Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 0,80 m hohe Holzäune oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen, wahlweise aus max. 1,50 m hohen mit Kletterpflanzen zu berankenden Maschendrahtzäunen zulässig.

Hinweis: nähere Details sind dem landespflegerischen Beitrag zu entnehmen.

##### 5. Gestalterische Festsetzungen - § 86(1) LBauO -

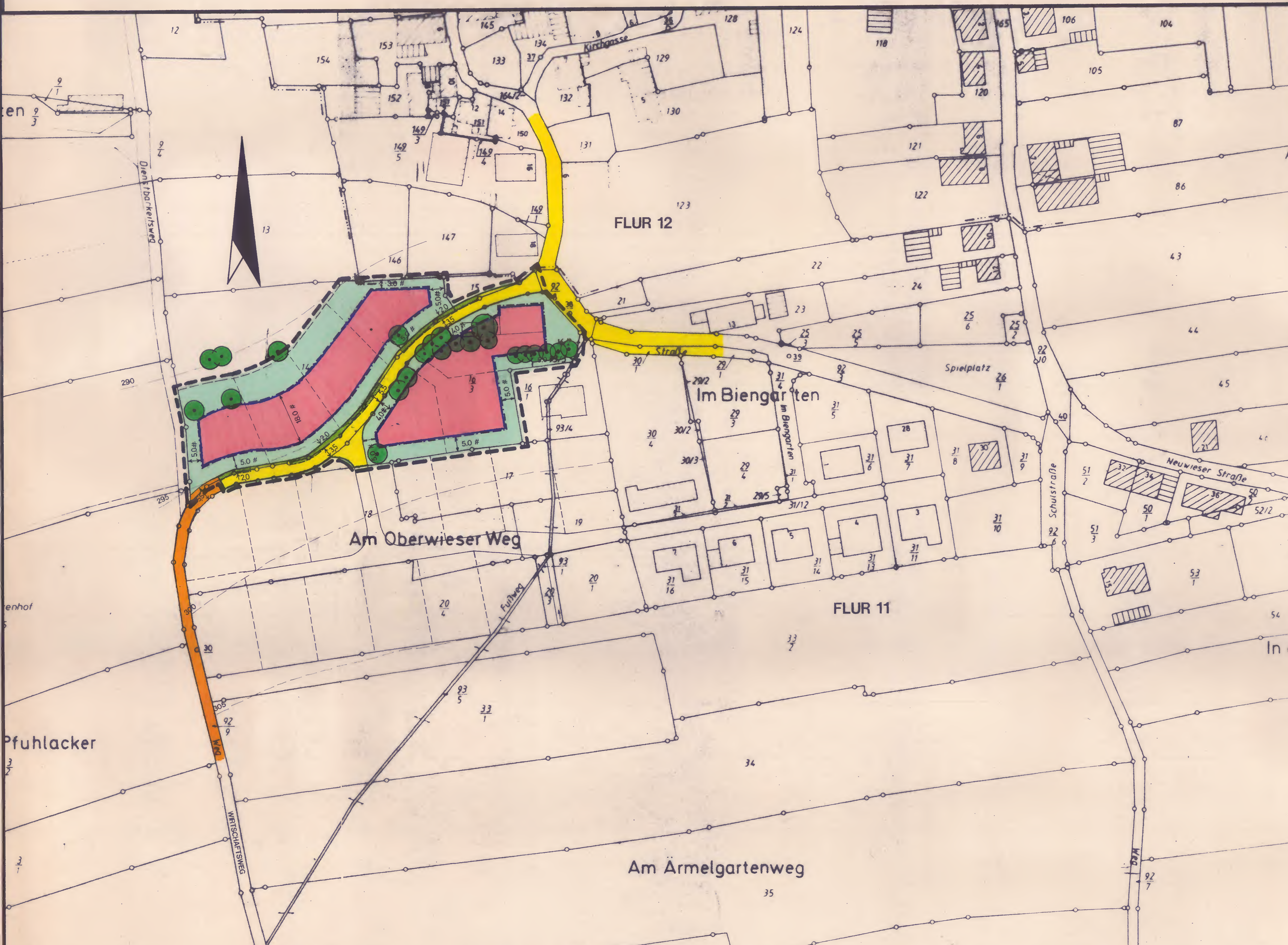
- Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden und Nebenanlagen 20° - 48° betragen. Garagen und Carports sind als nur begründete Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° (s. Pkt 4 Nr. 6), oder als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 48° zulässig. Es ist nur dunkelfarbiges und rotes Dacheindeckungsmaterial zulässig.
- Einfriedungen (s. Pkt 4 Nr. 7)

##### 6. Hinweis

Erdb- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2) DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

#### PLANZEICHEN

— SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG	— ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
— STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN	— FELDWEGE
— BAUGRENZEN	— WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
— GRENZE RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	— • NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX.	— GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
△ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	— GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
● OBSTGEHÖLZBESTAND	



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 6.5.1993 u. 31.8.1993  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
*Franger*  
Gemeinde Desloch  
Verbandsgemeinde Malmheim

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS  
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 31.8.1993  
IN DER ZEIT VOM 8.10.1993 BIS EINSCHL.  
8.11.1993 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
*Franger*  
Gemeinde Desloch  
Verbandsgemeinde Malmheim

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10  
DES BAUGESETZBUCHES AM 29.11.1993  
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
*Franger*  
Gemeinde Desloch  
Verbandsgemeinde Malmheim

GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 31.05.1994  
AZ: 6/60-610-13/1147  
GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE  
BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG  
I. S. V. § 11(3) BauGB GELTEND  
GEMACHT:  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
i. V. *Meiborg*  
Meiborg  
Ltd. Kreisrechtsdirektor  
Kreisverwaltung  
Bad Kreuznach

IN KRAFT GETRETEN  
MIT BEKANNTMACHUNG VOM 21. Juli 1994.

AUSFERTIGUNGSVERMERK:  
NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauGB)  
WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HIERMIT AUSGEFERTIGT.  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BauGB  
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT  
Desloch, 13. Juli 1994  
ORT, DATUM  
*Franger*  
Ortsbürgermeister  
UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)

Auf Seeleteich

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DESLOCH FÜR DAS TEILGEBIET : " AM OBERWIESER WEG I "

## FLUR 5 - M. 1:1000

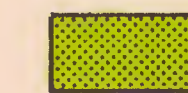
### ANLAGE 2



#### Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Flächen - § 9 (1) 20, 25 BauGB -

Landespflegerische Maßnahmen :



- Extensivierung einer Teilackerfläche und Anlage einer Wiesenfläche mit extensiver Pflege in einer Größe von 1420 qm



- Pflanzung von 8 Obstbäumen alter Sorten als Hochstämme

Aufstellungsbeschluss vom 31. 8. 1993

Der Ortsbürgermeister



*Frenge*

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 31. 8. 1993 in der Zeit vom 8. 10. 1993 bis einschließlich 8. 11. 1993 ausgelegen

Der Ortsbürgermeister



*Frenge*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 29. 11. 1993 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen

Der Ortsbürgermeister



*Frenge*

Gehört zum Bescheid vom 21. 05. 1994 Az. 6160-610-13/1994 gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

i. V.



*Meiborg*  
Ltd. Kreisrechtsdirektor

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 21. Juli 1994

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

Desloch, 13. Juli 1994

Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)



*Frenge*  
(Frenge)  
Ortsbürgermeister