

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DÖRREBACH

FÜR DAS TEILGEBIET: „ AM WEIHER - AUF DER MAUERWIESE - HINTER DEM WEIHER
IM HOBENGARTEN - AM BANGERT - IM OBEREN BANGERT “ FLUR 7,8 UND 15

ANLAGE 1

M. 1:1000



Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung 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 (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1981 - PlanZVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)).
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70).
 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO Im MD-Gebiet sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauNVO zul. Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4; GFZ = 0,5	0

Ausnahmsweise können im Bebauungsplan höhere Werte der festgesetzten GRZ und GFZ vorgesehen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 (2) 1, 2 und 3 BauNVO).

- | | | |
|---|--|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes | Zahl der Vollgeschosse: II
GRZ = 0,4; GFZ = 0,5 | △ |
|---|--|---|
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 9 (1) 4 BauGB, 23 (5), 12 und 14 BauGB)
Nebenanlagen und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von mind. 5,0 m von den Straßenbegrenzungslinien zulässig. Nebenanlagen und Garagen im Dorfgebiet (MD) sind auch ausnahmsweise im Bereich der Hofflächen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungsradien sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB im Allgemeinen Wohngebiet
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergwärts und talwärts mit max. 5,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen Bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
 - Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25 a BauGB
a) Straßenverkehrsflächen
Die innerhalb der befestigten Verkehrsflächen festgesetzte Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern unterliegt folgender Artenauswahl:
Bäume: II. Ordnung z.B. Sorbus aria "Magnifica", Sorbus intermedia, Robinia pseudoacacia "Monophylla", Corylus clouana
Unterpflanzungen mit Bodendeckern und einzelnen Strauchgruppen der folgenden Artenauswahl:
Strauchgruppen: Spiraea x vanhouttei, Kolkwitzia amabilis, Berberis stenophylla, Cotoneaster divaricatus, Philadelphus "Schneesturm", Viburnum lantana, Cornus sanguinea, Ribes alpinum "Schmidt", Rosa rugosa, Pyracantha Soleil d'Or!
Bodendecker: Cornus stolonifera Kelsey, Ribes alpinum "Schmidt", Rosa Pink Meidiland, Rosa rugosa White Hedge, Rosa The Fairy, Potentilla Goldteppich
Der jeweilige Standort als auch die Anzahl der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nicht verbindlich festgesetzt.
b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Bepflanzung der Gartenseiten, die zur freien Landschaft liegen, ist mit einheimischen Gehölzen und Obstgehölzen vorzunehmen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Feldwege A und B sind Obstbäume (Kernobst, Hochstamm) im Abstand von ca. 10,0 m zu pflanzen. Zu den Feldwegen hin sind mind. 2,0 m Abstand zu halten.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und § 9 (1) 26 BauGB)
Die für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (LBauO)
a) Dachlandschaft
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen "Carports" 20° - 48° betragen.
Ausnahme: Bei untergeordneten Bauteilen und Verbindungsteilen sind auch Flachdächer zulässig. Es ist nur dunkelfarbiges und rotes Dacheindeckungsmaterial zulässig.
b) Fassaden im Dorfgebiet (MD)
Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Metall) sowie Glasbausteinflächen sind unzulässig. Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig. Größere Fensterflächen sind aus einer Addition mehrerer hochformatiger Fenster zusammensetzen.
c) Einfriedigungen
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als 0,80 bis 1,20 m hohe Zäune herzustellen. Maschendraht und Kunststoffzäune sind unzulässig.
d) Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffer 2 und Ziffer 3 als Gartenflächen anzulegen.
- Hinweis:** Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

Planzeichen

—	Schwarze Linien: Kartierung	□	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinien	□	Feldwege
—	Baugrenzen	□	Landwirtschaftl. Flächen
—	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	□	Dorfgebiet, überbaub. Grundstücksfl.
II	Zahl der Vollgeschosse max.	□	Allgemeines Wohngebiet, "
—	Flurgrenze	□	nicht überbaub. Grundstücksfläche
●	Laubbäume	□	nicht überbaub. Hofflächen
→	Hauptfirstrichtung	□	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
△	Sichtdreiecke		

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 10.08.1989
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 19.04.1991
VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 08.05.1990
IN DER ZEIT VOM 04.02.91 BIS EINSCHL.
04.02.91 NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER

GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 26.09.1991
Az.: 6/60-610-73/1055
GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE
BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG
I. S. V. § 11 (3) BAUGB GELTEND
GEMACHT:

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

Dörrebach 28. Nov. 1991
Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

IN KRAFT GETRETEN
MIT BEKANNTMACHUNG VOM
06. Dez. 1991

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Gemäß § 10 BauGB vom 27.08.1997 wurde die Bebauungsplanänderung am 05.03.1998 als Satzung beschlossen und wird hiermit nach Abschluß des Verfahrens ausgefertigt.
Dörrebach, den 10.03.1998

Jungbluth, Ortsbürgermeisterin

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung vom 13.03.1998 in Kraft.