

BEBAUUNGSPLANERGÄNZUNG DER ORTSGEMEINDE DÖRREBACH


FÜR DAS TEILGEBIET:
„AM WEIHER - AUF DER MAUERWIESE - HINTER DEM
WEIHER - IM HOBENGARTEN - AM BANGERT -
IM OBEREN BANGERT“

FLUR 8 und 10

M. 1: 1000

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 2 BauGB §§ 16, 17 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
	Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	II	0,3	0,5	Einzelhäuser 

2. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) UND 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 3,00 m von den Grundstücksgrenzen. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die frostfrei unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 UND 23 (5) BauNVO

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind gem. § 47 LBauO anzulegen. Garagen mit Ausnahme von Carports sind in Massivbauweise zu errichten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Oberkante Dachhaut) wird bergseits und talseits mit max. 5,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erreich in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen bzw. talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

6. GRÜNÖRDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 UND 25 BauGB)

Baugebiet im Teilgebiet: „A“
Entlang der Nordostgrenze des Baugebietes sind drei standortgerechte, heimische Obst-Hochstämme anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mind. zweimal verschult sein und einen Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen.
Entlang der Nordwestgrenze des Baugebietes ist auf einem drei Meter breiten Streifen eine einreihige Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mind. zweimal verschult sein und eine Höhe von 1,00 m besitzen. Pro laufendem Meter ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind gegen Verbiß zu schützen.

Fläche für Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB im Teilgebiet: „Pfungstheidwiese“:
Entlang der Nordostgrenze der Ausgleichsfläche sind sieben standortgerechte, heimische Obst-Hochstämme anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mind. zweimal verschult sein und einen Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, besitzen.
Entlang der Nordwestgrenze der Ausgleichsfläche ist auf einem zehn Meter breiten Streifen eine dreireihige, freiwachsende Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mind. zweimal verschult sein und eine Höhe von 1,00 m besitzen. Pro 1,5 Meter ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzungen sind lückig versetzt anzulegen. Es sind Gehölze aus der folgenden Liste auszuwählen:

Kornelkirsche	Cornus mas	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium	Örchenweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildapfel	Malus sylvestris	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildbirne	Pyrus communis	Hundsrose	Rosa canina

Die Bäume sind mit Dreiböcken zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun in einem Zeitraum von mind. 5 Jahren nach der Pflanzung gegen Verbiß zu schützen.
Als Unterkultur ist die Wiese zu erhalten und zu pflegen. Jegliche Düngung oder Beweidung der Wiese ist untersagt. Eine Düngung der Bäume ist ausschließlich mit organischem Dünger zulässig. Die Wiese ist mind. einmal jährlich und nicht öfter als zweimal jährlich zu mähen. Die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB UND § 88 LBauO

7.1. Dachneigung und Dachindeckung
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen Carports 20° - 48° betragen. Bei untergeordneten Bau- oder Verbindungsteilen sind auch Flachdächer zulässig.
Es ist nur dunkelfarbiges und rotes Dachindeckungsmaterial zu verwenden. Grasdächer sind zulässig.

7.2. Einfriedungen
Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen als 0,80 m - 1,20 m hohe Zäune herzustellen. Maschendraht und Kunststoffzäune sind im Bereich der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7.3. Art und Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen privater Baugrundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Gartenflächen anzulegen. Für Flächen, die befestigt werden sind wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster oder ähnliches zu verwenden. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

HINWEISE

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPIIG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPIIG).

Das Nachbarrecht, Rheinland-Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und Hecken beachtet werden.

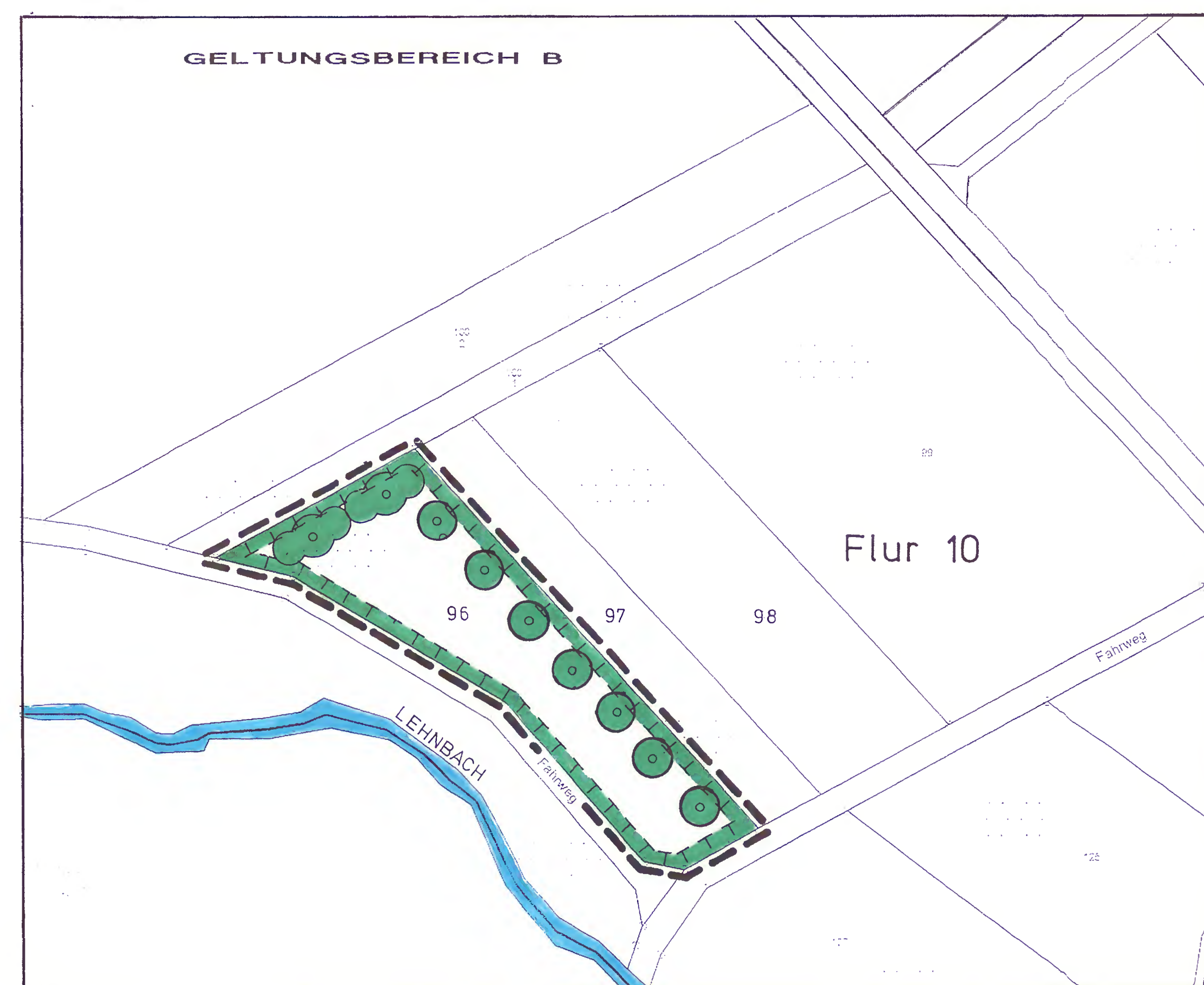
Die Haltung von Bienen auf der Ausgleichs- und Ersatzfläche „Auf derPfungstheidwiese“ entspricht den landespflegerischen Zielvorstellungen.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG NACH § 9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB festgesetzte private Fläche für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die darauf auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken und den öffentlichen Erschließungsflächen anteilig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.



AUSGLEICHSFLÄCHE „AUF DER PFINGSTHEIDWIESE“ M. 1: 1000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2852).

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 Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. 11. 1998 (GVBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 12. 2003 S. 396.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990- PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).














Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03. 04. 2002 S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2003 S. 2304.

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfIG) i. d. F. vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 02. 2001 (GVBl. 2001 S. 29).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz- BImSchG) i. d. F. vom 26. 09. 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04. 10. 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. 01. 2004 S. 2.

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. 02. 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. 09. 2001 (BGBl. I S. 2350).

PLANZEICHEN

	SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG		STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
	BAUGRENZEN		VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, FELDWEG
	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		WASSERFLÄCHE, LEHNBACH
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX:		ANPFLANZEN VON BÄUMEN
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL		ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN - HECKE
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 11. 03. 2004 DIE ORTSBÜRGERMEISTERIN  (JUNGBLUTH)	DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 11.03.2004 IN DER ZEIT VOM 29.03.2004 BIS EINSCHL. 28.04.2004 NACH § 3 BauGB AUSGEGLEICHEN. DIE ORTSBÜRGERMEISTERIN  (JUNGBLUTH)
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 28.03.2004 VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DIE ORTSBÜRGERMEISTERIN  (JUNGBLUTH)	AUSFERTIGUNGSVERMERK: DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM § 10 BAUGB WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT. DÖRREBACH, DATUM 19.09.2004 UNTERSCHRIFT (AMTSBEZEICHNUNG)  (Ortsbürgermeisterin)
IN KRAFT GETRETEN MIT BEKANNTMACHUNG VOM 1.10.04	

DIPL. ING. (FH) - BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG UND ARCHITEKTUR

Adresse	Ringstraße 22 55576 Pleitersheim
Telefon	06701/ 8565
Telefax	06701/ 8650
Funk	0171/ 6514898
Mail	cornelia.kreitzer @t-online.de

Projekt	BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE DÖRREBACH FÜR DAS TEILGEBIET: „AM WEIHER - AUF DER MAUERWIESE - HINTER DEM WEIHER - IM HOBENGARTEN - AM BANGERT - IM OBEREN BANGERT“, FLUR 8 und 10
Maßstab	1: 1000
Auftraggeber	ORTSGEMEINDE DÖRREBACH