

3.11

Ortsgemeinde Fürfeld

1 / 1.000



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

II ALLGEMEINES WOHNGEBIET
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS 0,8

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o BAUWEISE: offen

--- BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSPRÜNGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOMME FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

ZWECKBESTIMMUNG: RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

ZWECKBESTIMMUNG: LÄRMSCHUTZWALL
WALLHOHE 5,0 M

RENDE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

INFORMATIVE PLANKENNEICHUNGEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GEPLANT

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER ZULASSIGEN GESCHOSS	WA	II
GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL	0,4	0,8
BAUWEISE	ZAHL DER WOHNUNGEN	o	WA 2 Wo

FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO
Gemäß § 4 BauNVO wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB und § 19 Abs.4 BauNVO
Für das Baugebiet werden die in der Plankizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei beschränkt.

1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO ist im Baugebiet die offene Bauweise zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Nr.1 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
Die gekennzeichneten Flächen werden als Rückhalte- und Versickerungsflächen für das unverschmutzte Oberflächenwasser festgesetzt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Aus den Festsetzungen des Landesplanungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen:

* Ökologisch orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zurückzuhalten. Dazu sind bspw. Rasenflächen oder ähnliches als flache Mulden anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet werden soll und verdunsten oder durch die belebte Bodenschicht versickern kann. Zur Verminderung der Versickerungsgefahr sind die Muldensohlen mit Mutterboden und einer Bepflanzung zu versehen. Das im Bereich der Strassenverkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Anlage zurückzuhalten. Der unverschmutzte Oberflächenabfluß wird gesammelt und in die zentrale nördliche Versickerungsmulde zur Rückhaltung und Versickerung eingeleitet.

* Gestaltung der Versickerungsflächen
Die Mulde ist mit einer Rasensaatmischung wechselweicher bis frischer Standorte einzusäen. Die Randbereiche sind intensiv zu pflegen. Es ist Wert darauf zu legen, daß das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt. Die Versickerungsmulden sind landschaftsgerecht zu gestalten und zu modellieren.

* Dauerhafte Pflege, Schutz und Sicherung der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb des Straußobstandes liegenden Flächen sind als blütenreiche Wiesen zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung einzusäen, zu mähen und dauerhaft zu erhalten.

* Pflanzung einer Obstweide
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zwischen dem Immissionschutzwall und den Grundstücksflächen ist eine Obstweide zu pflanzen. Es sind hochstämmige Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen. Die innerhalb des Obstbestandes liegenden Flächen sind als blütenreiche Wiesen zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung einzusäen, zu mähen und dauerhaft zu erhalten.
* Pflanzung einer Strauchhecke im Norden und Westen
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Westen sind min. 5,0 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Die Strauchhecken sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste aufzubauen. Im Norden sind die Böschungen des Lärmschutzwalles beidseitig mit einer 3,0 m breiten Hecke anzulegen. Zum Ausgleich der Pappelbaumreihen entlang der B 420 sind zusätzlich 12 hochstämmige Laubbäume aus standortgerechten Arten anzupflanzen.

1.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 5,0 m. Entsprechend den Vorgaben, die Lärmschutzeinrichtung als aufgeschütteten Lärmschutzwall auszuführen, wird im vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes ein Lärmschutzwall angelegt, dessen seitliche Kanten durch Betonwände von 1,5 m Höhe und an den Kopfseiten mit 2,5 m hohen Wänden eingetaßt sind. Die Steigung im Aufschüttungsbereich beträgt 1:1,5 bis zur Maximalthöhe von 5,0 m. Der Wall soll an der Spitze über eine Breite von 1,0 m abgeflacht werden und in seinen Abmessungen den Angaben des Gutachtens entsprechen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Einfriedungen
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzzaune mit max. 1,20 m Höhe einschließlich 0,3 m Sockel zulässig. Maschendraht ist nur bis 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig. Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Strassenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.

2.2 Freiflächen
Gemäß § 10 Abs. 4 LBauO sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind zur zulässigen, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
Aus den Vorschlägen des Landesplanungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen, die gemäß § 88 Abs.1 Nr.7 i.V.m. § 88 Abs.5 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

* Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Anlage von Stellplätzen
* Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten
Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 10% heimische Laubgehölze und Bauergartengehölze zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich sowie ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum im rückwärtigen Gartenbereich zu pflanzen, die dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen sind.

HINWEISE

3.1 Kulturdenkmäler
Fundamente gemäß § 17 DschPlG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Regenwassernutzung
Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischen zu lagern. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen zur Anlage des Lärmschuttwalles verwendet werden können. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.4 Immissionschutzgutachten
Ein Immissionschutzgutachten zur Lärmbelastung der B 420 wurde erstellt und die Ergebnisse hinsichtlich des Immissionschutzes in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Festsetzung aufgenommen.

3.5 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß § 135 a-c BauGB
Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 135 a-c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugerechnet.

3.6 Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser im Plangebiet
Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser im Plangebiet wurde erstellt und die Ergebnisse hinsichtlich der Behandlung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Festsetzung aufgenommen.

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Zum V+E-Plan 'In den Gärten' liegt ein landesplanerischer Planungsbeitrag vor. Die landesplanerischen Aussagen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung wurden gemäß § 1a BauGB in der Abwägung berücksichtigt und in den V+E-Plan als textliche Festsetzung integriert.

PFLANZENLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen und -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhaltende Mindestabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Obstbäume
Malus domestica (Apfel), Prunus avium juliana (Kirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Pyrus communis (Birne)

Wildobst
Castanea sativa (Kastanie), Juglans regia (Nußbaum), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling).

Sträucher und Heckengehölze
Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Gehölze für Privatgärten
Einzelbäume
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus minor (Feldulme)
Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wasserschneeball), Ligustrum vulgare (Liguster)
Ungiftige Sträucher
Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Wandbegrünung
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Lonicera henrii (Immergrünes Geblätt), Polygonum Aubertii (Knöterich), Vitis vinifera (Weinrebe)

Strassenbäume
Acer platanoides (Spitzahorn), Cofylus colurna (Baumhasel), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Entsprechend den Überleitungsbestimmungen des § 233 BauGB wird das Bauleitplanverfahren nach dem ab 01.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

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 das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991, Teil I S. 58)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.04.1994 (GVBl. S. 153)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Landesstrassengesetz von Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1986 (GVBl. S. 277)

" IN DEN GÄRTEN "

PROJEKT	AUFSTELLUNG EINES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES IN DER ORTSGEMEINDE FÜR FELD VERBANDSGEMEINDE BAD KREUZNACH
AUFTRAGGEBER	SCHNEIDER BAU BAUBETREUUNG DESSAUER STRASSE 32 55545 BAD KREUZNACH
PLANUNGSBURO	dipl. Ing. w. Brand architekt im auftrag von göl mbH weida/thüringen
Arge Städtebau 55765 BIRKENFELD, AM BAHNHOF 2 TEL. 06782/6430, FAX 06782/9430	

Vorhaben- und Erschließungsplan

MASZSTAB 1 / 1.000	GEZEICHNET PB/spirit	DATUM 19.04.1999
BLATT GROSSE 66,0 x 43,5	BLATT NUMMER 1/1	VERZ. / DATEI 1997/Garten-2

ARCHITEKTURBURO WERNER BRAND DIPL. ING. FH 55765 BIRKENFELD, AM BAHNHOF 2, TEL. 6430

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat am 09.12.97 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bürgermeister
Ort, Datum

OFFENLAGE

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 08.06.99 mit der Begründung gemäß § 3 BauGB auf die Dauer von 10 Jahren in der Zeit vom 08.06.99 bis einschließlich 08.06.09 öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Ort, Datum

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat hat am 16.04.98 diesen Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
Ort, Datum

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Der Bürgermeister
Ort, Datum

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister
Ort, Datum