



Gemeinde Fürfeld Bebauungsplan M 1 : 1.000

"An der Ruh"

Textliche Festsetzungen

A Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB und BauNVO

- A1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§1 und 4 BauNVO**
Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) die gemäß §4 Abs.3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- A2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
Für das Baugebiet wird folgendes festgesetzt:
Baugebiet A B C
Grundflächenzahl 0,4 0,4 0,4
Geschloßflächenzahl 0,8 0,8 0,8
Zahl der Vollgeschosse II I II
In Baugebietsteil C ist die zulässige Sockelhöhe auf 70 cm begrenzt.
Gemäß §19 Abs.4 BauGB wird die zulässige Grundfläche der in §19 Abs.2 BauGB bezeichneten Anlagen auf 10 vom Hundert beschränkt.
- A3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
Im gesamten Baugebiet wird gemäß §22 Abs.2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
In Verbindung mit §22 Abs.2 BauNVO sind im Baugebietsteil A Einzelhäuser und Doppelhäuser, in Baugebietsteil B nur Einzelhäuser und in Baugebietsteil C Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- A4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- A5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und §14 BauNVO i.V.m. §45 Abs.1, 3 und 8 LBauO**
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne §12 und §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellflächen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen (notwendige Stellplätze). Vor den Garagen oder "Carports" sind Stellplätze anzuordnen. Sie sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- A6 Zahl der Wohnungen gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**
In den Baugebietsteilen B und C sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im Baugebietsteil A sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- A7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
Aus den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen:

Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgarten oder Landschaftsgärtchen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 50 % heimische Laubgehölze und "Bauergartengehölze" zu verwenden (siehe Pflanzliste). Jedes Hausgrundstück soll mit mindestens 1 hochstammigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbau bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

Einfahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, beispielsweise mit Abstandspflaster, wassergebundener Decke oder Feinschotter. Es wird vorgeschrieben, je Baugrundstück eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 2 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll. Das gesammelte Wasser ist zur Bewässerung des Gartens und der Grünanlagen zu nutzen.

A10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Einbindung der bestehenden Gehölzelemente in das Baugebiet
Die vorhandenen Gehölzelemente, die innerhalb des Baugebietes auf privaten Grundstücken zu liegen kommen sind zu erhalten und in das Baugebiet zu integrieren. Dabei handelt es sich um Obstgehölze, einen Solitär-Obstbaum sowie um die Zierhecke an der Friedhofstraße.
Sichtdreieck
Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks dürfen max. 80 cm hoch sein.

Hinweise

- Energieversorgung**
Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Hoch und Niederspannung über Freileitungen oder Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- Löschwasserversorgung**
Für die Löschwasserversorgung sind die Richtlinien des "Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner - DVGW" zu beachten und einzuhalten.
- Kulturdenkmäler**
Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 Abs.2 DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DSchPflG).

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 5 LBauO

- B1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**
Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Pultdach oder Krüppelwalmdach auszubilden. Als Sonderform von Satteldächern sind aneinandergestellte und versetzte Pultdächer zulässig.
Dachneigung
Die Dachneigungen dürfen nicht weniger als 25° und nicht mehr als 40° betragen.
Dachaufbauten
Zulässig sind Giebelgauben, Dachreiter sowie Spitzgauben und Walmdgauben mit First. Die Gesamtbreite aller Gauben bzw. Dachreiter auf einer Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.

Übersichtskarte M 1 : 5.000



B2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzzaune mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Grenzmauern mit maximal 1,00 m Höhe zulässig.
Maschendraht ist nur bis maximal 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.

B3 Freiflächen

Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind überwiegend Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.
Die Befestigung der unbauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Schotter, Natursteine, Rasenpflaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

C Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Zum Bebauungsplan "An der Ruh" liegt ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag vor. Die landschaftspflegerischen Festsetzungen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung sind zu beachten und einzuhalten.

Anhang: Pflanzliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artensammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhalten Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

- Einzelbäume**
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rohkastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Edelkastanie)
Juglans regia (Walnuß)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

- Obstgehölze**
Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Süßkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica domestica (Zwetschge)
Prunus domestica italica (Reineclauda)
Prunus domestica syriaca (Mirabelle)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus communis (Birnbäum)

- Sträucher und Heckengehölze**
Corylus avellana (Haselnuß)
Buddleja davidii (Sommerflieder)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Forsythia suspensa x viridissima (Hybrid-Forsythie)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum lantana (Wasserschneeball)

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 10, zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 01.05.1993
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 Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 01.05.1993
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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58)
§17 des Landschaftspflegergesetzes (LPflG) 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-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 01.05.1993
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
§17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §1 bis 11 der BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

z. B.	Grundflächenzahl (GRZ)
z. B.	Geschloßflächenzahl (GFZ)
z. B.	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

△	Nur Einzelhäuser zulässig
△/D	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Wirtschaftsweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
—	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
—	Maßnahmen- und Nutzungsbeschränkungen: Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit einer Strauchhecke gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
—	Grundstücksgrenze (vorhanden)
—	Grundstücksgrenze (geplant)
—	Maßangabe
—	Vorhandene Gebäude
—	Friedhof
—	Sichtdreieck

Auftraggeber
Gemeinde Fürfeld
Kreis Bad Kreuznach

Projekt
Bebauungsplan "An der Ruh"

Planbezeichnung
Bebauungsplan

Verantwortlicher	Rechtsanwalt Peters	Datum	Maßstab	Blatt Nr.
	Gerechtes Kunkel	März 1993	1 : 1000	
	Gisela Dreier	Projekt Nr.		
		92859		

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung GÖL mbH
55 543 Bad Kreuznach, Engeltsgasse 3, Tel. 0671/83636-0, Fax 0671/83636-8
in Zusammenarbeit mit
Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz, Dipl.-Ing. R. Lenhard GmbH
55 543 Bad Kreuznach, Ringstraße 3, Tel. 0671/88855-0, Fax 0671/88855-50

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 02.03.1994 Der Ortsbürgermeister	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 02.03.1994 in der Zeit vom 25.03.1994 bis einschließlich 25.04.1994 nach §3 BauGB ausgesetzt. Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am 26.05.1994 vom Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen. Der Ortsbürgermeister	Gehört zum Bescheid vom 08.12.1994 Az. 6160-610-13/1463 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB geltend gemacht. Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V. gez. Heiberg (7.5.)
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 26.01.1995 Fürfeld, den 27. 01. 1995 Ortsbürgermeister	Ausfertigungsvermerk: Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Ort, Datum Fürfeld, den 27.01.1995 Ortsbürgermeister Unterschrift (Amtsbezeichnung)