

Ortsgemeinde Guldental

Bebauungsplan 'Dr.-Schmitt-Straße'



Siehe Inselkarten

MD	II
0,4	0,8
E/D	TH 5,8 m

MD	II
0,6	1,2
a E/D	TH 5,8 m

WA	II
0,4	0,8
E/D	TH 5,8 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß §9 BAUGB UND BAUNVO**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§1, 4 und 5 BauNVO**
Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) die gemäß §4 Abs.3 Nr.2, 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
Aufgrund §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet (Dorfgebiet) die gemäß §5 Abs.2 Nr.4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 BauNVO**
Für das Baugebiet werden die in der Plankarte bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.
Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der in §19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 10 vom Hundert beschränkt.
 - 1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
Im Baugebiet B wird gemäß §12 Abs.1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Baugebiet B ist eine ein- bzw. mehrgeschossige Grenzbebauung, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen, zulässig. In Verbindung mit §19 Abs.4 BauNVO sind im Baugebiet A, B und C Einzelhäuser und Doppelhäuser 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 und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO**
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne §12 und §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundrissen herzustellen (notwendige Stellplätze Garagen oder "Carports" sind getrennt von den Stellplätzen anzuordnen. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Sie sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßengrenze nicht eingeebnet werden.
 - 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
 - 1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß der Legende festgesetzt.
 - 1.8 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Der Schutzstreifen entlang des Mühlentores von 4,0 m Breite ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferschutzstreifen" festgesetzt. In Verbindung mit der Uferlagerung mit §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB sind die dort angeführten Maßnahmen umzusetzen.
 - 1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
Aus den Festsetzungen des Landschaftsplanungsbereiches ergeben sich folgende Maßnahmen:
Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Die durch den Bodenaustausch entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden. Hierzu bieten sich die privaten Grünflächen an. Überschüssiges Bodenmaterial muß fachgerecht entfällt und in gleicher Weise, bspw. auf öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet, eingesetzt werden.
Verwendung von Abstandsplaster oder Rasengittersteinen
Bei Zufahrten, Einfahrten, Stell- und Parkplätzen sind Abstandsplaster oder Rasengittersteine zur Vermeidung der Versiegelung zu verwenden.
 - 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers festgesetzt.
 - 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB**
Einsatz des Ufersaums am Mühlentoch
Die Ufersaumschichtung soll mit einer standortgerechten Weidenblumenmischung (Fenchelweidenmischung) in Anlehnung an typische Mühlentochweiden eingesetzt, gepflegt und geschützt werden. Die Weide ist zweimal jährlich zu mahlen, wobei der erste Schnitt nicht vor Anfang Juni erfolgen soll. Das abgetrocknete Mahlgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten
Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorsäen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubbäume und "Baumgärtnergehölze" zu verwenden (siehe Planziele). Jedes Hausgrundstück soll mit mindestens 1 hochstämmigen Obbaum oder einem großkronigen Laubbäumchen 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 ebenfalls für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden. Einfahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, beispielsweise mit Abstandsplaster, wassergebundener Decke oder Feinschotter. Es wird vorgeschlagen, je Hausgrundstück 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.
 - 1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB**
Einbindung der bestehenden Gehölzelemente in das Plangebiet
Die vorhandenen Gehölzelemente, die innerhalb des Plangebietes auf privaten Freiflächen zu liegen kommen sind zu erhalten und in das Baugebiet zu integrieren. Dabei handelt es sich um Obbaumgehölze, Sträucher und Hecken. Eine Beeinträchtigung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzstrukturen, die gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB gekennzeichnet sind muß durch eine Umlinanzung ausgeschlossen werden. Hier sollen die Ausführungen der DIN 18920 bei Landschaftsbauarbeiten Verwendung finden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS.4 BAUGB I.V.M. §§84 UND 86 ABS.1 UND 5 LBAUO

- 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**
Dachform:
Flachdächer sind nur auf Garagen zulässig.
Dachneigung:
Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen nicht weniger als 25° und nicht mehr als 40° betragen.
- 3. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**
Zum Bebauungsplan "Dr.-Schmitt-Straße" liegt ein Landschaftsplanungsbereich vor. Die Landschaftsplanungsbereich Festsetzungen hinsichtlich Minderung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung sind zu beachten und einzulösen.
- 4. HINWEISE**
 - 4.1 Energieversorgung**
Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Hoch- und Niederspannung über Freileitungen oder Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
 - 4.2 Uferrückbau**
Für die Uferrückbauarbeiten sind die Richtlinien des "Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner (DVGW)" zu beachten und einzulösen.
 - 4.3 Kulturdenkmäler**
Fundamente gemäß §17 DArchG unverzüglich gemeldet werden. Fundamente sind - am besten telefonisch - an die Denkmalbehörde zu richten oder an die betreffenden Kreis-, Verwaltungs- oder Gemeindeverwaltungen, die die Meldungen unverzüglich weiterleiten.
 - 4.4 Geologisches Gutachten**
Für den Planungsbereich wurde durch die GEOTECHNIK GmbH, Nikolaus-Otto-Straße 6, 55129 Mainz ein Gutachten über die Baugrundeverhältnisse für das Baugebiet "Dr.-Schmitt-Straße" erstellt. Die angeführten Beurteilungen und Empfehlungen können - bei der Orts Gemeindeverwaltung Guldental eingesehen werden und sind vor einer Bebauung zu beachten.

LEGENDE

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§5 BauNVO)

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 5,8 m	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über natürlichem Gelände

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

E/D	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■	Straßenverkehrsfläche
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg
E	Erschließungsstraße
S	Schotterweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■	Öffentliche Grünflächen
■	Zweckbestimmung: Uferschutzstreifen

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)

□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
□	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)
●	Erhaltung Einzelbaum

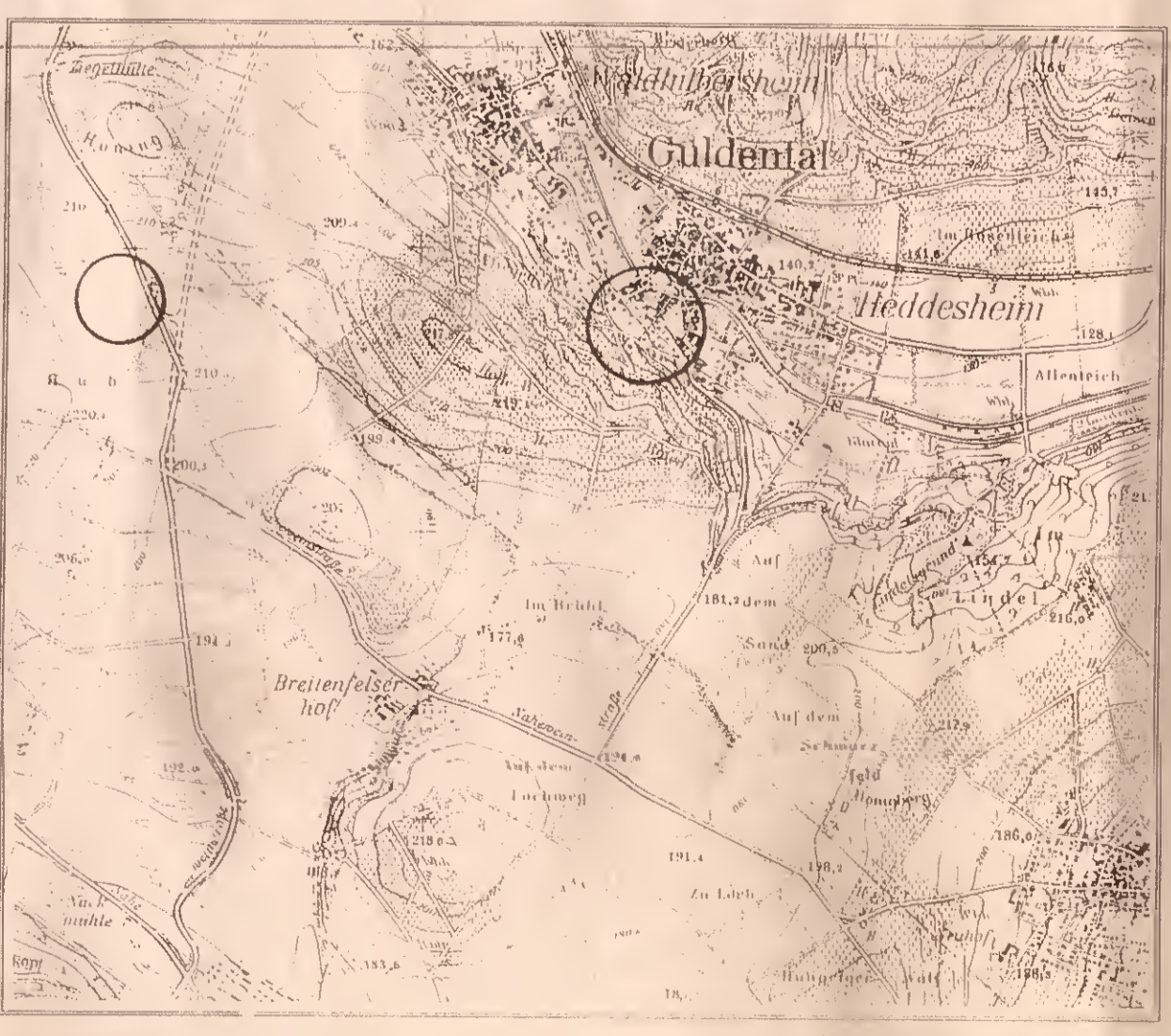
Sonstige Planzeichen

■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
■	Zweckbestimmung
G	Gehrecht
F	Fahrtrecht
L	Leitungsrecht
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO)

Kennzeichnungen

A - C	Baugebietsteile
□	Grundstücksgrenze (vorhanden)
+	Mallänge in Metern
■	Vorhandene Gebäude
□	Im Bau befindliche Gebäude mit Baugenehmigung
□	Vorhandene Gebäude ohne Baugenehmigung

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



Flächen zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885)

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 (LBAO) vom 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987 S.48) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S.19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58)

§17 des Landschaftsplanungsgesetzes (LPlNG) 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)

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)

Ausfertigungsvermerk:
Nach der Beschlußfassung durch den Ortsbürgermeister am 23.08.1988 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan hiermit ausgeschrieben. Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Guldental, den 30.09.1998
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 10. Nov. 1994

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsbürgermeister vom 20. März 1995 in der Zeit vom 31. Juli 1995 bis einschließlich 31. Aug. 1995 nach § 3 BauGB ausgeschrieben.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am 12. Feb. 1996 vom Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB geltend gemacht.

Kreuzverpflichtung: Bad Kreuznach i.V. Melbör, Lfd. Kreisarchivdirektor

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 10. Aug. 1998

31. Juli 1998

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Guldental, 5. Aug. 1998
Ortsbürgermeister

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

1. Änderung Datum
2. Änderung Datum
3. Änderung Datum
4. Änderung Datum

Träger: Gemeinde Guldental

Beauftragter: 'Dr.-Schmitt-Straße' Bebauungsplanung

Beauftragter: Ing. R. Lenhard GmbH

Beauftragter: Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung

55544 Bad Kreuznach, Engländerstr. 1, Tel. 0671 436101 Fax: 0671 201168