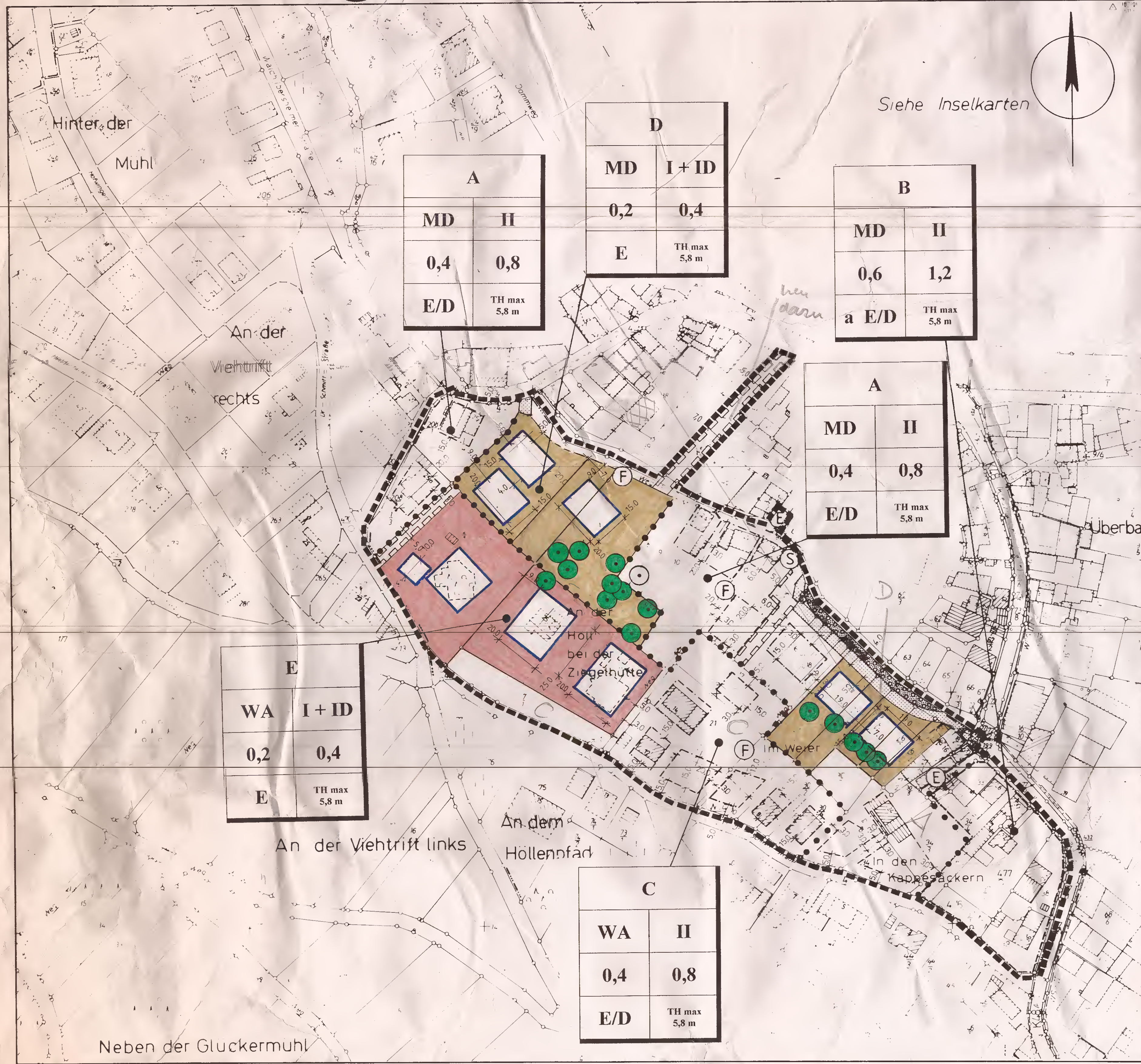


Ortsgemeinde Guldental

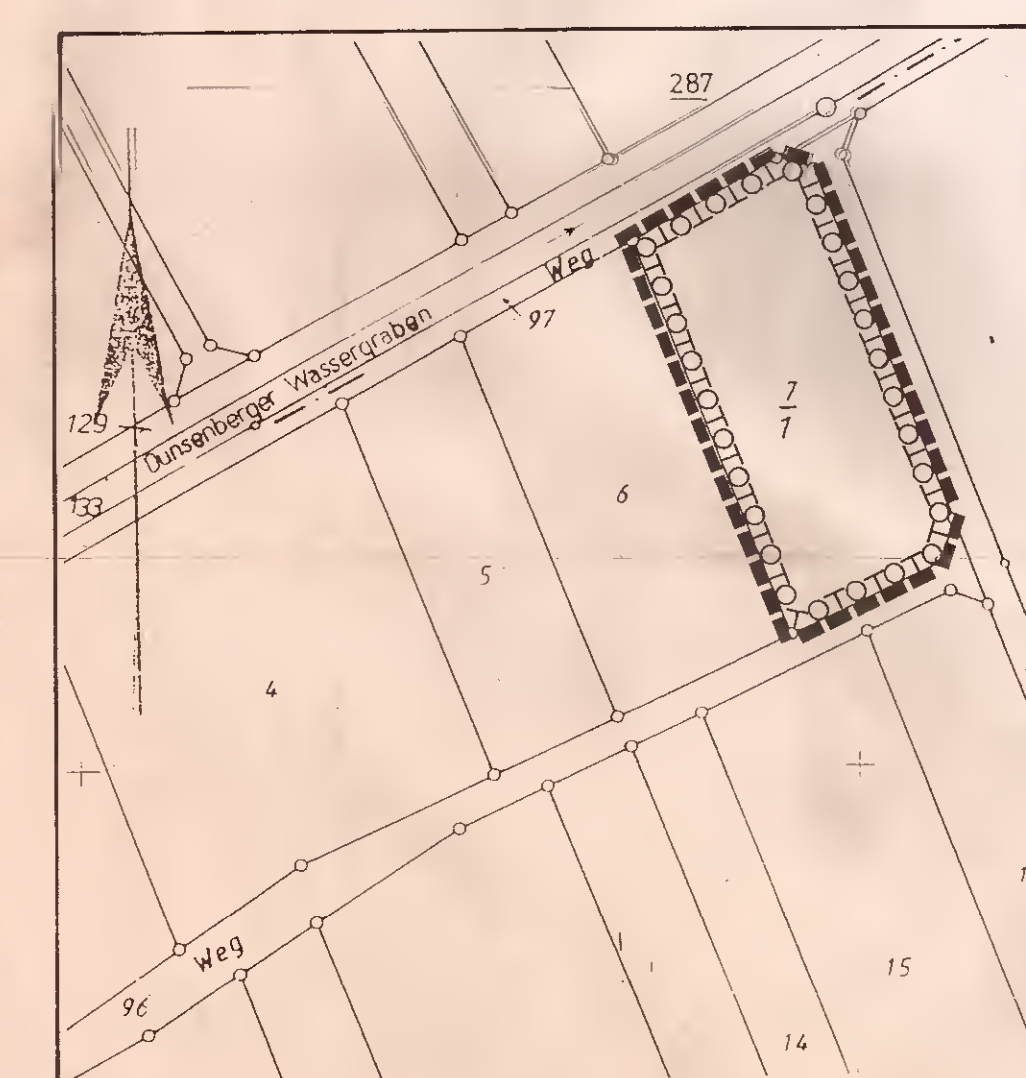
Bebauungsplan 'Dr.-Schmitt-Straße'

1. Änderung

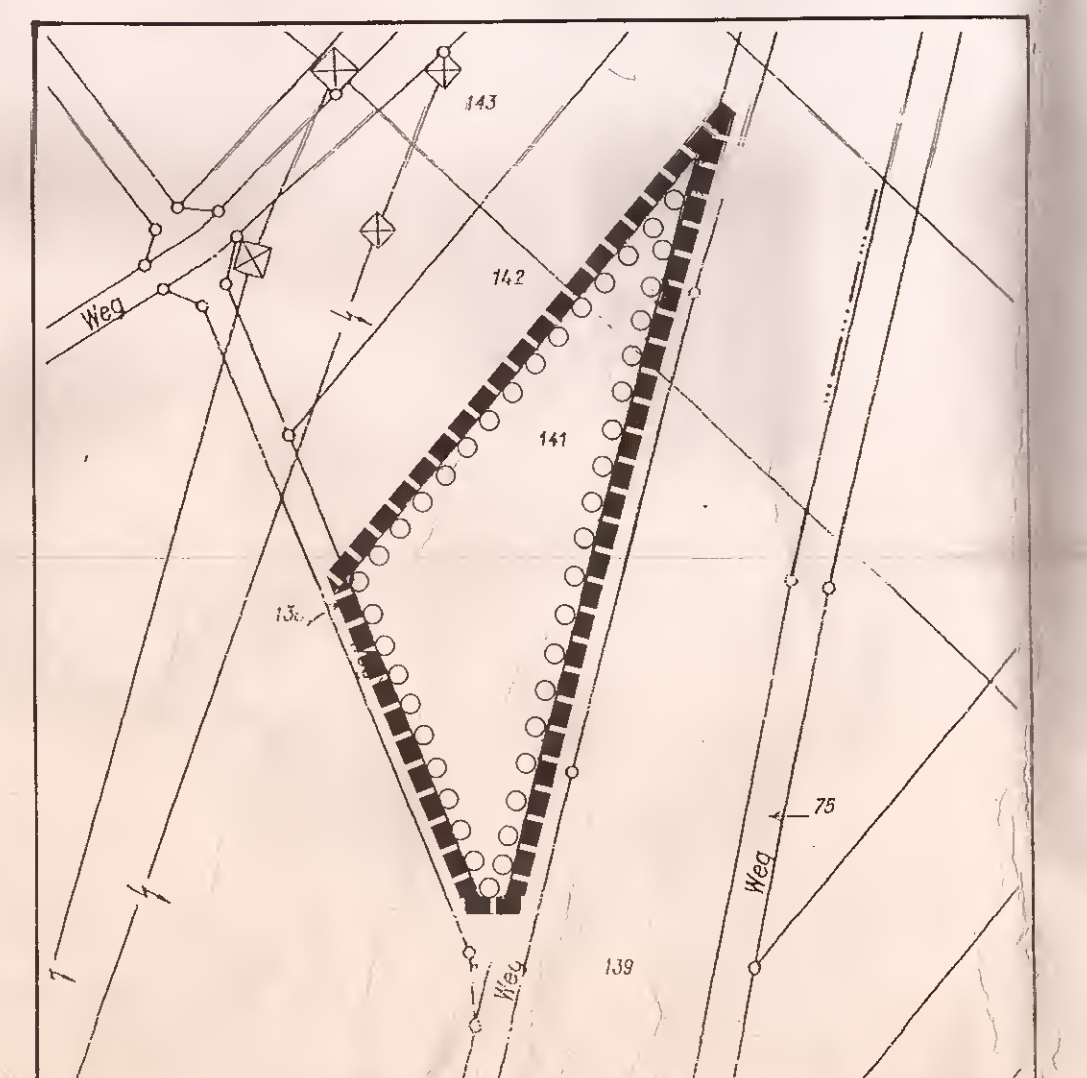
- Anlage 1 -



Flächen zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen



ÜBERSICHTSKARTE



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß §9 BAUGB UND BAUNVO

- 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 (Dorfgebiet) die gemäß §4 Abs.3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 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 zulässigen 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 Bebauungsplanes werden.
- 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 Planzeichnung bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baugebietsteil	Gebietstyp	Zahl der Vollgeschosse	Geschosshöhe	Grundflächenzahl	Bauweise	max. zulässige Traufhöhe
A	MD	II	0,4	0,8	E/D	TH max 5,8 m
B	MD	II	0,6	1,2	a E/D	TH max 5,8 m
D	MD	I + ID	0,2	0,4	E	TH max 5,8 m
E	WA	I + ID	0,2	0,4	E	TH max 5,8 m
F	MD	II	0,4	0,8	E/D	TH max 5,8 m

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der in §19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 10 vom Hundert beschränkt.

- Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Im Baugebiet B wird gemäß §22 Abs.4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Baugebiet B ist eine ein- bzw. mehrstöckige Grenzbebauung, soweit es die überbaubaren Flächen ermöglichen, zulässig. In Verbindung mit §22 Abs.2 BauNVO sind in Baugebiet A, B und C Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 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.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Nebenanlagen, überdeckte 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) 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 Straßengrenzungslinie nicht eingestuft werden.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

- 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.

- Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Der Schutzstreifen entlang des Mühlenteiches von 40 m Breite ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferschutzstreifen" festgesetzt. In Verbindung mit der Überlagerung mit §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB sind die dort angeführten Maßnahmen umzusetzen.

- 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 Landschaftsplanungsbeitrages 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. Überschüssige Bodenmaterial muß fachgerecht entfernt und in gleicher Weise, bspw. auf öffentlichen Grünflächen im Gemeindegelände, eingesetzt werden.

- Verwendung von Abstandsplaster oder Rasengittersteinen**
Bei Zufahrten, Einfahrten, Stell- und Parkplätzen sind Abstandsplaster oder Rasengittersteine zur Vermeidung der Versiegelung zu verwenden.

- Entwicklung von Kleinstrukturen mit Lesesteinheugen und Totholzhaufen**
Im Bereich der anzuflanzenden Feldgehölzgruppe sind auf der Parzellen-Nr. 7/1 in der Flur 12 Lesesteinheugen und Totholzhaufen zur weiteren Inventarisierung des Raumes anzulegen.

- 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 bzw. des Grundstückbesitzers festgesetzt.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Einsatz des Mühlenteiches am Mühlenteich
Die Uferzone des Mühlenteiches soll mit einer standortgerechten Wiesensamenmischung (Feuchtwiesensamenmischung in Anlehnung an typische Kohldistelwiese) eingesät, gepflegt und gesiebt werden. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Anfang Juni erfolgen soll. Das abgetrocknete Mühlgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Entwicklung eines 1.000 m² großen Feldgehölzes aus standortgerechten Laubgehölzen
Auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen (Flur 12, Parzellen-Nr. 7/1) sind Sträucher und Bäume mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit eingetragenen Überhältern (großkronigen Bäumen) anzulegen.

Anpflanzung eines Feldgehölzes aus standortgerechten Laubgehölzen
Im Bereich der Ersatzfläche (Flur 11, Parzellen-Nr. 141) ist ein Feldgehölz mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzupflanzen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 1,5 m² ein Laubgehölz der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

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. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Begrünung der Grünanlagen mit Vorgärten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubgehölz ("Baumgartengehölze") zu verwenden (siehe Pflanzliste). Jedes Hausgrundstück soll mit mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbäum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist.

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

Einbindung der bestehenden Gebälkelemente in das Plangebiet
Die vorhandenen Gebälkelemente, die innerhalb des Plangebietes auf privaten Freizeitanlagen zu liegen kommen sind zu erhalten und in das Baugebiet zu integrieren. Dabei handelt es sich um Obstgehölze, Sträucher und Hecken. Eine Beinträchtigung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebälkelemente, die gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB gekennzeichnet sind muß durch eine Umzäunung 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 BAUNVO

- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten
Dachform
Flächdächer sind nur auf Garagen zulässig.
Dachneigung
Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen nicht weniger als 25° und nicht mehr als 40° betragen.

- LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
Zum Bebauungsplan "Dr.-Schmitt-Straße" liegt ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag vor. Die landschaftspflegerischen Festsetzungen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung sind zu beachten und einzuhalten.

- 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
Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telephonisch - an die Denkmalbehörde zu richten oder an die betreffenden Kreis-, Verwaltungs- oder Gemeindeverwaltungen, die die Meldungen unverzüglich weiterleiten.

- Geologisches Gutachten
Für den ausgetragenen Planungsraum wurde durch das Grundbaulabor H-P Lehmann, Wolfratshausen, 84296 Trier ein geologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten bewertet die Morphologie und die anstehenden geologischen Schichten als richtungsfähig.

PFLANZLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengefaßt, die sich nach dem 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 oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einhaltende Mindestabstände nach dem Nachbarrechtbestimmungen des Landes.

Obstbäume	Gehölze für Privatgärten
Malus domestica (Apfelmispel)	Einzelbäume
Prunus avium Juliana (Süßkirsche)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)	Aesculus hippocastanum (Röstkastane)
Prunus domestica domestica (Zwetschge)	Betula pendula (Hängebirke)
Prunus domestica italica (Herbstzwetschge)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus domestica syriaca (Mirabelle)	Juglans regia (Walnuß)
Prunus communis (Birnbaum)	Quercus robur (Stieleiche)
	Tilia cordata (Winterlinde)
	Tilia minor (Feldlinde)
	Sträucher und Heckengehölze
	Cornus mas (Kornelkirsche)
	Comus sanguinea (Blauer Hirtentriegel)
	Cornus avellana (Haselnuß)
	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
	Eucalyptus europaea (Pflaumenleuchte)
	Ligustrum vulgare (Liguster)
	Rosa spec. (Rosen)
	Corylus avellana (Hasel)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Cornus sanguinea (Roter Hirtentriegel)
	Prunus spinosa (Schlehdorn)
	Sambucus nigra (Schlehdorn)
	Laubbäume
	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
	Corylus avellana (Haselnuß)
	Comus sanguinea (Blauer Hirtentriegel)
	Ligustrum vulgare (Liguster)
	Rosa spec. (Rosen)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Vitis vulpina (Weinrebe)
	Lonicera henrii (Immergrün-Gelbblatter)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, zuletzt geändert durch Eingangsvertrag 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.32), zuletzt geändert durch Eingangsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S.855)

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 Plinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58)

§17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.1987 (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.480)

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)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom	18.03.1997	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom	03.07.1997
Der Ortsbürgermeister	gez. Lorbach Siegel	in der Zeit vom	25.09.1997
		bis einschließlich	25.09.1997
		nach §3 BauGB ausgelegt.	
Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am	04.12.1997	Der Ortsbürgermeister	gez. Lorbach Siegel
von Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.		Gebört zum Bescheid vom	05.08.1998
Der Ortsbürgermeister	gez. Lorbach Siegel	Az.	6/60-640-13/1300
		Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB geltend gemacht.	
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom	16.10.1998	Kreisverwaltung Bad Kreuznach	
		Erst.	gez. Bergs
		Ausfertigungsvermerk:	
		Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.	
		Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.	
Ort, Datum		Unterschrift (Amtsbezeichnung)	

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.H.0,8 Geschosshöhezahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - ID Zahl der Geschosse im Dachgeschoss
 - TH = 5,8 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über natürlichem Gelände

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

- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- 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)

- Maßnahmen und 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)

- 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 Planzeichnungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB), Zweckbestimmung
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- 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 - E Baugebietsteile
- Grundstücksgrenze (vorhanden)
- Maßstange in Metern
- Vorhandene Gebäude
- Im Bau befindliche Gebäude mit Baugenehmigung
- Vorhandene Gebäude ohne Baugenehmigung

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

Bebauungsplan

'Dr.-Schmitt-Straße - 1. Änderung'

Bebauungsplan

GÖL

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
55445 Bad Kreuznach, Hermannstraße 168, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368