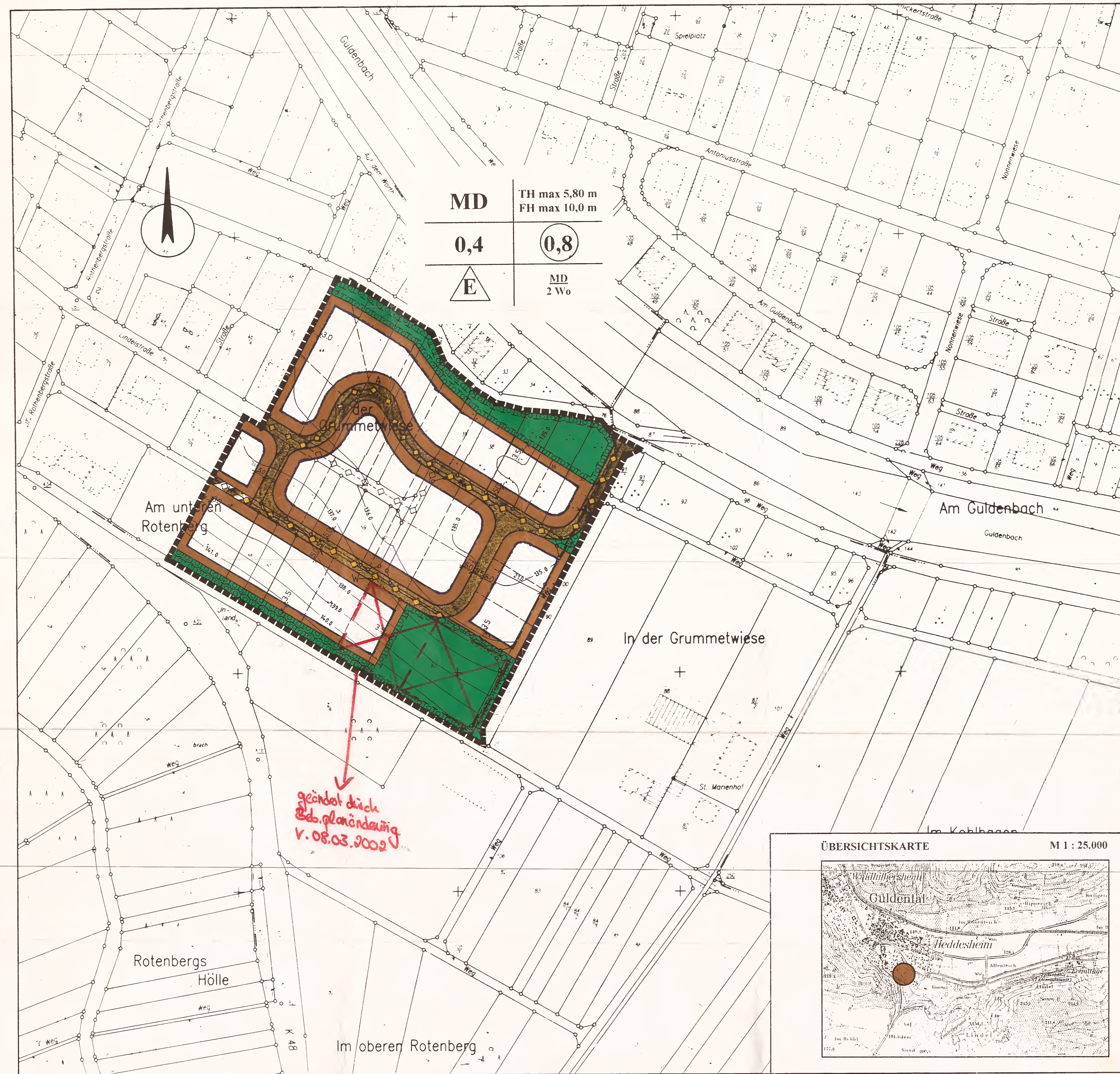
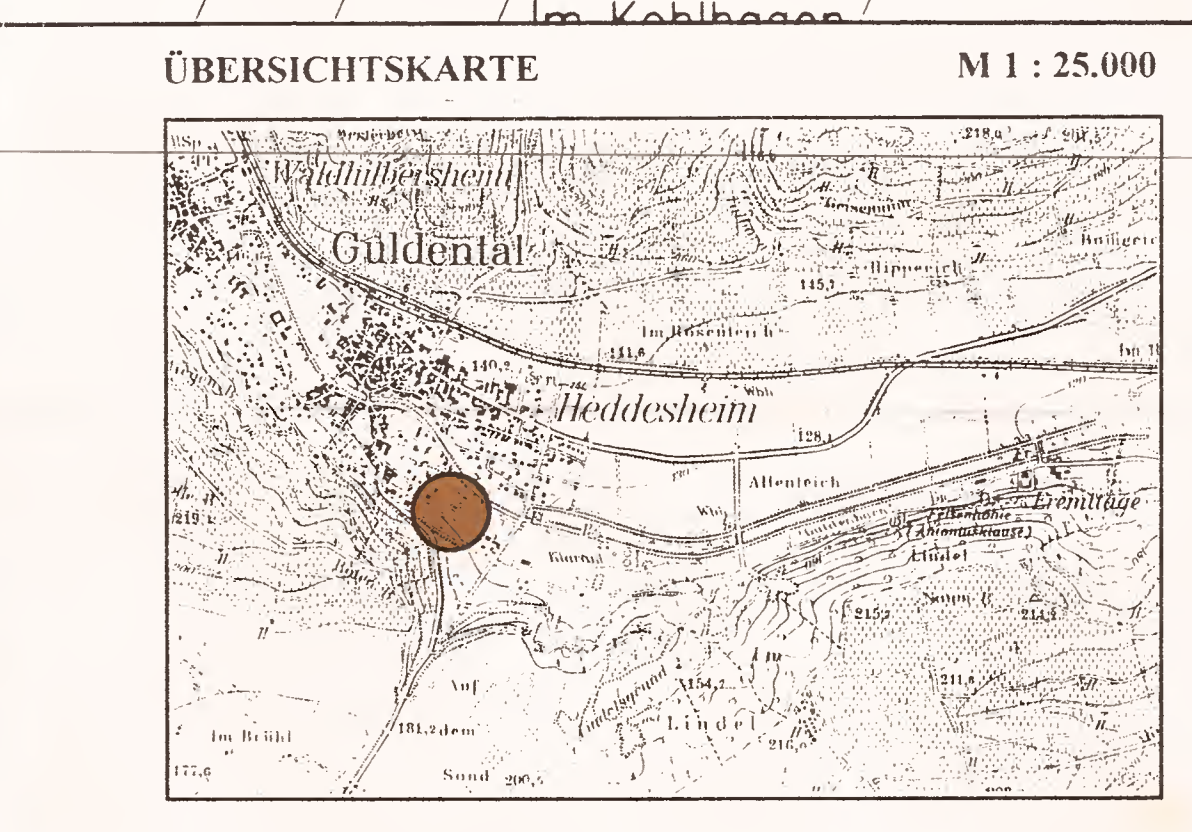


# Gemeinde Guldental M 1 : 1.000

## Bebauungsplan 'In der Grummetwiese'



geändert durch  
Beb.planänderung  
v. 08.03.2002



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 5 BauNVO  
Das Baugelände wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden im Dorfgebiet Anlagen für örtliche Versorgung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.1 Nr.2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Für das Baugelände werden die in der Planzeichnung bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
Die in der Planzeichnung bezeichneten Maße der baulichen Nutzung sind festzusetzen.
- 1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO  
Gemäß §22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe, als Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut, gemessen zu jeder Ebene über versetzten Geschossen des Erdgeschosses, ist auf 5,80 m beschränkt. Die maximal zulässige Firsthöhe gemessen zu jeder Ebene (bei versetzten Geschossen) des Erdgeschosses ist auf 10,0 m beschränkt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §21 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, 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).
- 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, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Wirtschaftsweg festgesetzt.
- 1.8 Führung von Versorgungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.13 BauGB  
Die gekennzeichneten Flächen werden als unterirdische Versorgungsanlagen (Abwasser/Wasser) festgesetzt.
- 1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.2 Nr.20 BauGB  
Aus den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen:  
• Verwendung von wasserdrachlässigen Belägen bei der Anlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)  
• Dauerhafte Pflege, Schutz und Sicherung der Anpflanzungen  
Die Anpflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb des Streifenbestandes liegenden Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung einzusäen, zu mähen und dauerhaft zu erhalten.  
• Pflanzung einer Strauchhecke im Süden  
Auf den Parzellen-Nr. 63 ist eine Obstwiese zu pflanzen. Hochstammige Obstbäume sind entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen. Die innerhalb des Streifenbestandes liegenden Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung einzusäen.  
• Pflanzung einer Strauchhecke im Süden  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind min. 5,0 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Die Strauchhecken sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen aufzubauen. Entlang der Strauchhecken ist ein Krautsaum von min. 1,0 m zu entwickeln.  
• Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen  
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind 5 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberd) und in demal verpflanzbar (15%) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflaumscheibe von 2,5 m Durchmesser herzustellen, offenzulassen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.  
• Anlage der Gärten als Natur- und Landschaftsgärten  
Die Gestaltung der Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:  
Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftstypischer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubgehölze und "Baueingangsgehölze" zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Je Grundstück ist mindestens ein hochstammiges Obstbaum oder ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen, 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.
- 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB  
• Pflanzung einer Ufergehölzhecke entlang des Mühlgrabens  
Im Bereich des Mühlgrabens ist eine min. 5,0 bis 7,5 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die an die Strauchhecke angrenzenden Flächen sind als Feuchtwiese zu entwickeln. Innerhalb der Feuchtwiesen sind Mulden und Gräben anzulegen, um das unverschlammte Oberflächenwasser zurückzuführen. Es kann versickern oder verdunsten. Die Mulden sind landschaftsgerecht anzulegen. Entwässerungswasser ist als Regenwasser zu sammeln. Feuchtwiesen mit einem Mosaik aus temporären Gewässern, Ufergehölzen und Feuchtwiesen.  
• Pflanzung einer Strauchhecke  
Auf der Parzellen-Nr. 63 ist eine Obstwiese zu pflanzen. Hochstammige Obstbäume sind entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen. Die innerhalb des Streifenbestandes liegenden Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiesenblumenmischung einzusäen.  
• Pflanzung einer Strauchhecke im Süden  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind min. 5,0 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Die Strauchhecken sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen aufzubauen. Entlang der Strauchhecken ist ein Krautsaum von min. 1,0 m zu entwickeln.  
• Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen  
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind 5 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberd) und in demal verpflanzbar (15%) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflaumscheibe von 2,5 m Durchmesser herzustellen, offenzulassen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.  
• Anlage der Gärten als Natur- und Landschaftsgärten  
Die Gestaltung der Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:  
Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftstypischer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubgehölze und "Baueingangsgehölze" zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Je Grundstück ist mindestens ein hochstammiges Obstbaum oder ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen, 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.
- 1.11 Festsetzungen der Höhenlage gemäß §9 Abs.2 BauGB  
Die Höhe/Tiefe des Erdgeschossfußbodens zur Straßenverkehrsfläche darf maximal ± 1,00 m nicht überschreiten.

### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §1 bis 11 der BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - TH max maximal zulässige Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über Erdgeschossfußböden
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
  - MD 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - W Wirtschaftsweg
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (Bestand)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (Planung)
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (Auflösung)
  - A Zweckbestimmung: Abwasser
  - W Zweckbestimmung: Wasser
- 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)
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Kenntzeichen
  - Grundstücksgrenzen (bestehend)
  - Grundstücksgrenzen (geplant)
  - Maßangabe in Metern

### PFLANZENLISTE

- Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgelisteten 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 anzuhaltende Mindestabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.
- |   |  |
|---|--|
| <b>Obstbäume</b><br>Malus domestica (Apfelbaum)<br>Prunus avium juliana (Kirsche)<br>Prunus cerasifera (Pflaumen) (Kirsche)<br>Prunus cerasus (Sauerkirsche)<br>Prunus domestica (Zwetsche)<br>Prunus italica (Reineclauder)<br>Prunus avium (Mirabelle)<br>Prunus communis (Birnbaum)<br>Ufergehölze<br>Corulus avellana (Haselnuß)<br>Cornus sanguinea (Blutroter Hirtengelb)<br>Ligustrum vulgare (Liguster)<br>Prunus spinosa (Schlehe)<br>Prunus padus (Traubeneiche)<br>Salix caprea (Sal-Weide)<br>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)<br>Sorbus aucuparia (Vogelbeere)<br>Viburnum opulus (Gew. Schneeball) | <b>Gehölze für Privatgärten</b><br>Einzelbäume<br>Acer pseudoplatanus (Bergahorn)<br>Acer platanoides (Spitzahorn)<br>Aesculus hippocastanum (Rölkastanie)<br>Beula pendula (Hängebirch)<br>Carpinus betulus (Hainbuche)<br>Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)<br>Juglans regia (Walnuß)<br>Quercus robur (Stieleiche)<br>Tilia cordata (Winterlinde)<br>Ulmus minor (Feldulme)<br>Sträucher<br>Cornus mas (Kornelkirsche)<br>Cornus sanguinea (Blutroter Hirtengelb)<br>Eionimus europaea (Pflaumenhäutchen)<br>Rosa spec. (Rosen)<br>Sorbus torminalis (Eibere)<br>Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)<br>Langblütige Sträucher<br>Crataegus monogyna (Weißdorn)<br>Corulus avellana (Haselnuß)<br>Cornus sanguinea (Blutroter Hirtengelb)<br>Ligustrum vulgare (Liguster)<br>Rosa spec. (Rosen)<br>Prunus spinosa (Schlehe)<br>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
|---|--|
- Wandbegrünung**  
 Clematis vitalba (Weinrebe)  
 Polygomon aubertii (Kletterich)  
 Vitis vulpina (Weinrebe)  
 Lonicera leurti (Immergrünes Geißblatt)
- Straßenbäume**  
 Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
 Cornus villosa (Baum-Hage)  
 Fraxinus excelsior 'Wesley's Globe' (Esche)  
 Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 31; zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987 S.48) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S.19)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - Plan-Z 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg.1991, Teil 1 S.58)
- §17 des Landschaftspflegegesetzes (LPG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1987 (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. 1 S.889) zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. 1 S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S.466)
- §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. 1 S.205) zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom <b>18.03.1997</b> Der Ortsbürgermeister <i>A. Jorbach</i>	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsbürgermeister vom <b>16.03.1997</b> in der Zeit vom <b>06.10.1997</b> bis einschließlich <b>06.11.1997</b> nach §3 BauGB ausgelegen <i>A. Jorbach</i> Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am <b>06.12.1997</b> vom Ortsbürgermeister als <b>BauZ 1</b> beschlossen.	Gehört zum Bescheid vom <b>24.07.1997</b> Nr. <b>6/60-640-13/1304</b> Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (1) BauGB geltend gemacht. Kreisverwaltung Bad Kreuznach <i>Berg</i> Kreisverwalter Bad Kreuznach
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom <b>1. SEP. 1998</b>	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsbürgermeister vom <b>16.03.1997</b> in der Zeit vom <b>06.10.1997</b> bis einschließlich <b>06.11.1997</b> nach §3 BauGB ausgelegen <i>A. Jorbach</i> Der Ortsbürgermeister

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

Auftraggeber <b>Gemeinde Guldental</b> Projekt <b>'In der Grummetwiese'</b> Bebauungsplanung Planbezugsdatum <b>Bebauungsplan</b>	Auftraggeber Projekt <b>GÖL</b> Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung 55545 Bad Kreuznach, Hermannstraße 168, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368
---	--