

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GUTENBERG

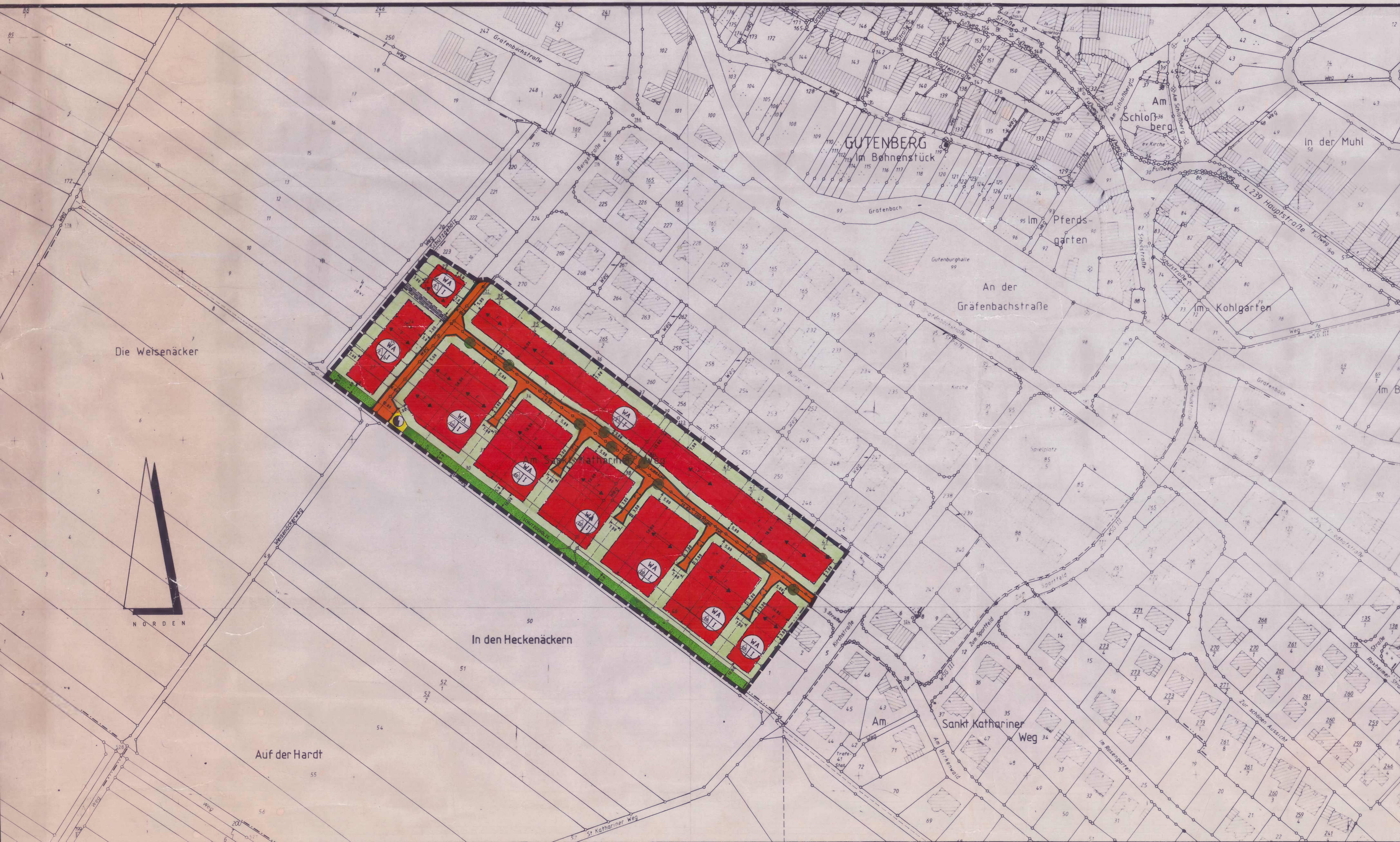
## FÜR DAS TEILGEBIET:

### " IN DEN HECKENÄCKERN - AM ST. KATHARINER WEG - DIE WEISENÄCKER "

ANLAGE 1

FLUR 20

M. 1 : 1000



#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) (insbesondere §§ 1, 2, 3, 4, 8, 10 und 30), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. I 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. I S. 885)).  
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) 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 Flächennutzungsplans (Flächennutzungsverordnung 1990 - FlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl., Jahrg. 1991, Teil I S. 58)).  
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 01.05.1987 (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. 880)).

#### TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse I GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl) + 30 % v.H. für Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)	△ △D
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des teilweise freistehenden Kellergeschosses (Untergeschoss), sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde zugelassen werden	

- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)**  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)**  
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nach LBO zulässig. Garagen mit Ausnahme von "Carports" sind nur in Massivbauweise zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschosfußboden - wird mit maximal 0,80 m festgesetzt, diese Höhenlage ist bei den teilweise gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und § 9 (1) 26 BauGB)**  
Die für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind zu dulden.
- Pflanzgebot gem § 9 (1) 25 a BauGB**  
**Auf Privatgrundstücken:**  
Die ausreichenden Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin sind mit einer mind. vierreihigen Baum- und Strauchpflanzung, Reihenabstand 1,00 m, als Vogelschutz- und Nistgehölz mit folgenden Arten zu bepflanzen: Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Prunus padus (Traubeneische), Prunus mahaleb (Steinweissel), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere/Eberesche), Corylus avellana (Haselnuß), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingetragener Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Sorbus domestica (Speierling), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Rosa canina (Hundsrose). Die Schutzpflanzung ist in einem geschlossenen Gebirgsband nach den Vorgaben des Landschaftsplanungsbeitrages in einer Breite von mind. 5,00 m parallel zur Grundstücksgrenze anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Auf jedem Privatgrundstück sind mindestens 4 mittel- bis großkrönige Laubbäume als Hochstämme in einer Pflanzgröße von mindestens 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind folgende Arten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus robur (Stieleiche), Cornus betulus (Weißbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Acer campestre (Feldahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Robinia pseudoacacia monophylla (Akazie), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme) und Obstbaumhochstämme aus traditionellen und landschaftstypischen Sorten: Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschen- und Nußbäume.  
**Auf öffentlichen Grundstücken:**  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume mit abgesetzten Baumstäben in einer Mindestgröße von 1,50 x 1,50 m aus folgenden Baumarten zu pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Robinia monophylla (Straßenakazie), Tilia pallida (Kornelulme), Tilia cordata (Winterlinde), Aesculus carnea (Rotblühende Kastanie). Die jeweilige Standort der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nicht verbindlich festgesetzt. Die Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten. Die Bäume sind als Hochstämme in einer Pflanzgröße von mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Baumstäben sind als offene Bodenflächen zu erhalten und mit Laubgehölzen zu begrünen. Geeignet sind: Zwergrosen, Mahonien, Fünffingerringel, Spierstrauch, Zierquitten und ähnliche Bodendeckgehölze.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)**
  - Dachneigung und Dacheindeckung**  
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen ausgenommen "Carports" 20 - 40° betragen. Flachdächer sind nur bei Garagen oder "Carports" mit extensiver Dachbegrünung und Rankbegrünung zulässig. Der Bau eines Kniestockes bis maximal 0,60 m Höhe ist nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Dachgauben sind entweder in Form von 30-40° Grad Dreiecken bis zu einer Breite von max. 2,50 m oder als Giebelgauben bis zu 2,00 m Breite und 2,00 m Höhe zulässig. Nebeneinanderliegende Gauben haben einen Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Die Summe der Gruppenweiten ist auf max. 1/3 der Breite der Dachfläche beschränkt. Dachflächenfenster bis zu 1,0 m Breite sind auf gleicher Höhe zulässig; die Gesamtbreite der Öffnungen (auch in Kombination mit Gauben) ist auf 1/3 der Dachfläche beschränkt; von der Dachfläche ist ein Mindestabstand von 120 cm einzuhalten. Technische Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Vom Ortsgang und vom First sind jeweils 1,50 m der Dachfläche von jeglichen Aufbauten freizuhalten. Es ist nur dunkelfarbiges und reines Dacheindeckungsmaterial zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Holzzaune und lebende Hecken bis 0,8 m Höhe zulässig. Einfriedigungen im Bereich der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von durchsichtigen Holz- oder Drahtzäunen bis 1,25 m Höhe und als lebende Hecke oder Strauchpflanzung nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zulässig. Die zur freien Landschaft angrenzenden Einfriedigungen müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von 1,00 m einhalten.
  - Art der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartflächen anzulegen. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Sträucher, Einzelbäume und Baumgruppen insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen räumlich zu gliedern.

**H I N W E I S :** Erd- und Baubearbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).

#### PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN : KARTIERUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- BAUGRENZEN
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- PFLANZGEBOT : STRASSENBAUME
- PFLANZGEBOT : SCHUTZGEHÖLZE AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHE
- ← HAUPTFIRSTRICHTUNG
- PARZELLIERUNGSVORSCHLAG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET : ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- △ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- △D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER RWE
- 0-0-ELEKTROLEITUNG - 20 KV - ERDLEITUNG
- KABELSCHUTZSTREIFEN - BREITE 2,00 m
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- TRAFOSTATION RWE

AUSARBEITUNG UND ZEICHNUNG : INGENIEURBÜRO FÜR ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
 Dipl.-Ing. H. BICKMANN  
 ZUM HASSELBERG 3 6551 NORHEIM Tel. 0671-33043

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 19.04.1994  
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK :  
 NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauGB)  
 WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HIERTMIT AUSFERTIGT  
 DIE ORTSBÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM § 12 BAUGB  
 WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS  
 DURCH DEN ORTSBÜRGERMEISTER VOM 18.11.1993  
 IN DER ZEIT VON 13.12.93 BIS EINSCHL. 13.01.94  
 NACH § 3 BAUGB AUSGELEGEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMASS § 10 DES  
 BAUGESETZBUCHES AM 21.02.1994  
 VOM ORTSBÜRGERMEISTER ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

GENHT ZUM BESCHL. VOM 26.07.1994  
 AZ : 6/60-610-13/MS7  
 GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE  
 BEMERKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG  
 I. S. V. § 11 (3) BAUGB GELTEND GEMACHT

IN KRAFT GETRETEN  
 MIT BEKANNTMACHUNG VOM 01.09.1994

ORT DATUM 24.06.1994  
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
 Melburg  
 Lfd. Kreisrechtsdirektor