

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HALLGARTEN FÜR DAS TEILGEBIET : " ZWISCHEN FLUR - UND WALDSTRASSE " M. 1:1000 ANLAGE 1

## TEXTFESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 1 (2) u. § 1 (4) BauWO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB § 5 15,17 BauWO	Bauweise § 9 (1) BauGB § 22 BauWO
---	---	-----------------------------------

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauWO Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4, und 5 der BauWO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) + 30 % v.H. für Grundflächen gem. § 19 (4) BauWO GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
---	--	--

2. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauWO 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 rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauWO)  
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nach § 14 (1) BauWO zulässig. Garagen mit Ausnahme von "Carports" sind nur in Massivbauweise zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB) in Verbindung mit § 18 BauWO  
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 4,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist für bereits gelegene Grundstücke die überkante fertige Straßendecke und für bergseitig gelegene Grundstücke die vorhandene Geländeoberfläche an der Vorderkante der straßenseitigen Gebäudekante. Maßgebend ist die Mitte der nächstgelegenen bergseitigen und talseitigen Geländelinien.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und § 9 (1) 26 BauGB)  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen als Fußgängerbereich, Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich, Flächen f.d. Parken von Fahrzeugen, sowie den Beschluß der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) an die Verkehrsflächen. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu dulden.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)  
Zulässig ist der Spielplatz mit den erforderlichen zweckgebundenen Einrichtungen. Befestigte Bodenflächen sind nur mit einem Anteil von 50 % der Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die nicht zu Spielzwecken vorgesehenen Flächen sind in geschlossener Form mit heimischen, jedoch ungiftigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind öffentliche Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB für landschaftliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit (B) bezeichneten Bereich als Samenstrichmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet und für den Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen und den Bereich der privaten Baugrundstücke getrennt festgesetzt.

8. Grünbereichliche Festsetzungen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

a) Auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene, dichte und mehrreihige Laubbepflanzung, Bestandesstand mind. 1,25 m, aus standortgerechten und heimischen Laubbäumen 1.-3. Ordnung mit folgenden Arten anzupflanzen:  
Gehölze 1. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde und Scherzlinde  
Gehölze 2. Ordnung: Feldahorn, Birke, Harleibuche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Wildbirne, Mehlbeere, Vogelbeere und Elsbeere.  
Gehölze 3. Ordnung: Rot- und Weißtriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Felsenkirsche, Traubeneiche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Handtasse, Weißdorn, Ribes, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Traubenholunder und wolliger Schneeball.

b) Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Obstbäume als Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Apfelsorten, Kirschen, Zwetschen-Neubaumsorten mit dem Bestandesstand einer "Strauchstange" anzupflanzen. Die weidenartigen Grundstücksflächen sind in einer Reihe von mind. 15 m der mit Sekundär- zur Anstellung von Molendentalgehölzen zu überlassen.

c) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme folgender Arten anzupflanzen: Bergahorn, Spitzahorn und Kaiserlinde.

d) Auf jedem privaten Baugrundstück sind mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Geeignet sind: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Harleibuche, Birke, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Feldahorn, Wildapfel und Wildbirne.

e) Vorhandene Obstbaumhochstämme sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind in der Planzeichnung festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauD)

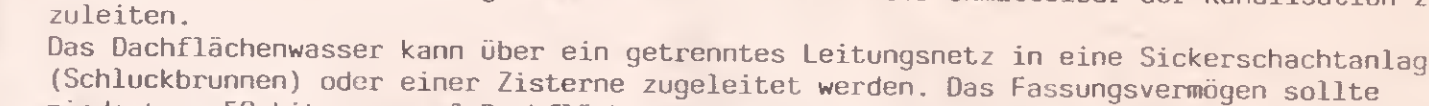
a) Dachneigung und Dachdeckung  
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 30° bis 40°, bei Nebengebäuden und Garagen (ausgenommen "Carports") 20° bis 30° betragen. Es ist nur rotes oder dunkelbraunes Ziegeldach- oder Schieferndachmaterial zulässig. Die Fächendecke, die sich aus einem Satteldach von max. 40° ergibt, darf von abweichenden Dachformen nicht überschritten werden. Zurückgesetzte Dächer und Dachgeschosse sind unzulässig.

b) Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Holzzaun, Tüpfelhecken, begrünte Trockenmauern u. schneehaltige Zäune bis max. 1,80 m zulässig.

c) 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 u. 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen und durch das Anpflanzen von Laubbäumen an den Grundstücksseiten zu gliedern.

Hinweise:  
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des BSchPlG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 BSchPlG).  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Grundwassererschließungszone III sind die zum Befahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen und das dort gesammelte Oberflächenwasser unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten.  
Das Dachflächenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in eine Sickerschichtanlage (Schluckbrunnen) oder einen Zisterne-Anlagepunkt geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 Liter pro m² Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Das Einleiten von Regenwasser bei der Anlage eines Schluckbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung nach § 9 WHG. Die hydrologischen Verhältnisse des Baugrundes und die Unbedenklichkeit gegenüber den benachbarten Grundstücken und deren bauliche Nutzung sind fachkundig nachzuweisen.

Hinweis zu Nr. 4  
HÖHENLAGE DER HAUPTBAUKÖRPER  
Maximale Nutzung  
z.B.  
M. 1:200



WEITERE HINWEISE ZU Nr. 6 - 9:  
IM LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG  
- GRUNDORDNUNGSPLAN -

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 u. 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNO-BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.1990 (GVBl. S. 290).

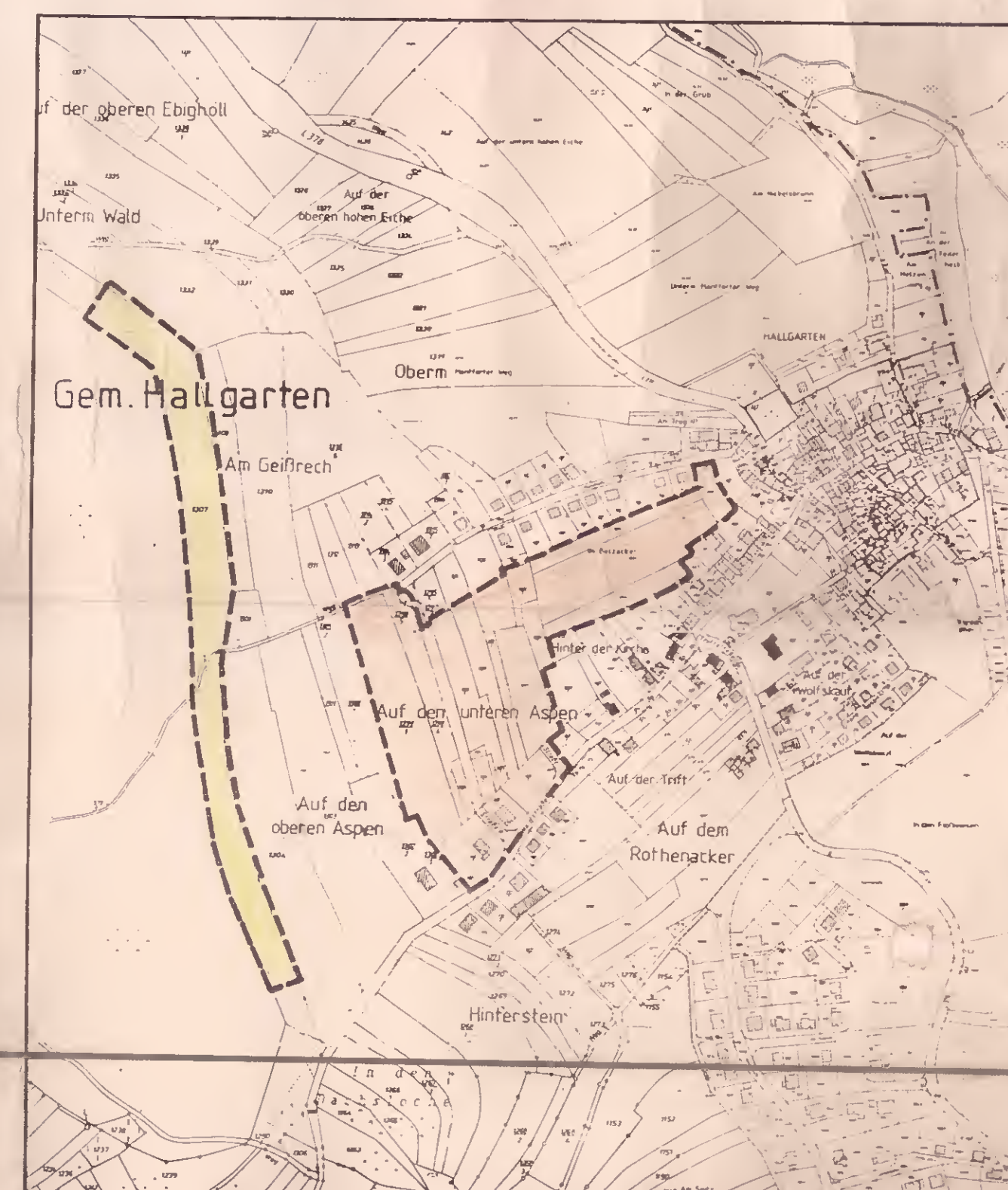
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) i.d.F. von 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

## PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN - KARTIERUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- BAUGRENZEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FUSSWEGE
- STRASSENBELEGITDRN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET : ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- FIRSTRICHTUNG
- GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4
- GRZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
- PARZELIERUNGSVORSCHLAG
- ABGRENZUNG DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE
- WASSERSCHUTZGEBIET - ZONE III
- WIRTSCHAFTSWEG
- TRAFI - STATION
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - SPIELPLATZ
- FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON WALDMANTELGEHÖLZEN
- FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG EINER STREUBSTWIESE
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON SCHUTZGEHÖLZEN
- SCHUTZGEHÖLZE ANZUPFLANZEN
- LAUBBÄUME ANZUPFLANZEN
- LAUBBÄUME ZU ERHALTEN
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN FÜR GEPLANTE EINGRIFFE)

## ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5000



AUSARBEITUNG und ZEICHNUNG  
Herrmann Bickmann  
Landschaftsarchitekt  
Königsplatz 1  
55662 Hönheim/Nahe  
Telefon 0671/33043 Telefax 0671/4020



20.12.1996  
AUSFERTIGUNGSVERMERK  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauGB) WIRD DER BEBAUUNGSPLAN HERMIT AUSGEFERTIGT IN DER ZEIT VOM 4.4.1996 BIS EINSCHL. 10.5.1996 NACH § 3 BauGB AUSGELEGEN WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT.  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
HALLGARTEN, 21.11.1996  
ORT, DATUM  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 20.12.1995 GEGEN DIE SATZUNG WERDEN KEINE BEDENKEN WEGEN RECHTSVERLETZUNG I S V § 11 (3) BauGB GELTENDE GEMACHT.  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES AM 25.6.1996 VOM ORTSGEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
GEMÜSS § 21 Abs. 2 des BSchPlG RECHTZEITIG ANZUZEIGEN. FUNDE MUSSEN UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN (§ 17 BSchPlG). INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER GRUNDWASSERSCHUTZZONE III SIND DIE ZUM BEFAHREN UND ABSTELLEN VON KRAFTFAHRZEUGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN MIT WASSERUNDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN ZU BEFESTIGEN UND DAS DORT GESAMMELTE OBERFLÄCHENWASSER UNMIDBAR DER KANALISATION ZUZULEITEN. DAS DACHFLÄCHENWASSER KANN ÜBER EIN GETRENNTES LEITUNGSSYSTEM IN EINE SICKERSCHICHTANLAGE (SCHLUCKBRUNNEN) ODER EINER ZISTERNE ANGELEITET WERDEN. DAS FASSUNGSVERMÖGEN SOLLTE MINDESTENS 50 LITER PRO M² DACHFLÄCHE BETRAGEN. DIE ANLAGEN SIND DURCH EINEN ÜBERLAUF AN DAS ÖFFENTLICHE ENTWÄSSERUNGSSYSTEM ANZUSCHLIEßEN. DAS EINLEITEN VON REGENWASSER BEI DER ANLAGE EINES SCHLUCKBRUNNENS BEDARF EINER BEHÖRDLICHEN ERLAUBNIS (§ 7 WHG) ODER BEWILLIGUNG NACH § 9 WHG. DIE HYDROLOGISCHEN VERHÄLTNISSE DES BAUGRUNDES UND DIE UNBEDENKLICHKEIT GEGENÜBER DEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN UND DEREN BAULICHE NUTZUNG SIND FACHKUNDIG NACHZUWEISEN.  
IN KRAFT GETRETEN 20.11.1996 MIT BEKANNTMACHUNG VOM 20.11.1996  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
Bergs-Baudirektor