

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KIRSCHROTH

FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DER HÖH II" - FLUR 29 M 1:1000

ANLAGE 1

Siehe Insekarten

Kartenmontage
der Verbandsgemeindeverwaltung
Sobernheim
Hergestellt aus den amtlichen
Rahmenkarten Nr. 35.9714 A+B
vom Katasteramt Bad Kreuznach

M 1 : 1000

Sobernheim, den 06.07.1992

Höhenlinien eingetragen nach örtlichen Aufnahmen
durch das Ingenieurbüro Lenhard, Bad Kreuznach
Bad Kreuznach, den 15.10.1992



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 Planinhalts (Planreihenverordnung 1990-PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 Landespflegegesetzes (LPfLG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 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), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO		Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Die nach § 4(3)Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	II	0,3	0,5	E

- 1.2 Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO -
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseits mit max. 4,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talseits wird die Traufhöhe mit max. 6,60 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich zu ermitteln.
2. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9(1)16 BauGB -
Pro Einzelhaus sind in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen zulässig.
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9(1)14 BauGB, § 12, 14(1) BauNVO, § 23(5) BauNVO u. § 86(1) LBO -
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Garagen sind nach LBO zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Garagen mit Ausnahme von Carports sind nur in Massivbauweise zulässig. Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze anzuordnen. Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßeneinmündungsradien nicht eingefriedet werden.
Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0m hinter der Straßeneinmündungsradien.
4. Grünordnerische Festsetzungen
Private Grundstücksflächen - § 9(1)25 BauGB u. § 86(1)3 LBO -
- Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind weitgehend heimische Laubgehölze und "Baueingartengehölze" zu verwenden. Eine Bepflanzung der Grundstücke mit Nadelgehölzen soll vermieden werden. Zuwegungen sind mit Abstandspflaster, einer wassergebundenen Decke, Feinschotter o.ä. Material, zu befestigen. Dauerhaft genutzte Stellflächen können asphaltiert, oder mit einer Betondecke gestaltet werden.
 - Pro Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen ist.
 - Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt ebenso für Anbauten, Nebenanlagen und Garagen. Für die Begrünung sind vorzugsweise kletterfähige Pflanzen zu verwenden.
 - Baugrundstücke, die mit ihrer südlichen Grundstücksgrenzen an die Flächen für Ersatzmaßnahmen grenzen, sind mit einer standortgerechten Laubgehölzreihe einzufrieden.
- Empfehlung:
Auf jedem Baugrundstück soll eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 2 m³ Fassungsvermögen installiert werden, zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers. Das gesammelte Wasser ist zur Bewässerung des Gartens und der Grünanlage zu nutzen.

- Flächen für Ersatzmaßnahmen - § 9(1)Nrn. 20 u. 25 BauGB -
- Nördlich des Fußweges ist entlang des Feldweges eine 5-reihige Strauchhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Einseitig, auf der Seite des Feldweges ist ein ca. 2,0m breiter Krautsaum der Strauchhecke vorzulagern.
 - Entlang des südwestlichen Ortsrandes ist ein breiter Gürtel aus Obstgehölzen anzulegen. Innerhalb des Streubestandes sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln.
 - Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Feldgehölz zu pflanzen.
 - Entlang des "Barweiler Weg" ist ein Wegrain anzulegen, der sich vornehmlich aus Hochstauden zusammensetzen soll.
- Vorzugsweise sind zu pflanzen:
- Baumarten für die als Streubestände zu gestaltende Grünfläche
Pyrus communis (Birne), Malus domestica (Apfel), Prunus avium juliana (Süßkirsche), Juglans regia (Walnuß), Prunus avium (Pflaume/Zwetschge)
- Gehölze für die Strauchhecke
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Baum- und Straucharten für das Feldgehölz
Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Tilia cordata (Winterlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn)
- Garten und Vorgärten
Baumarten
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), castanea sativa (Edelkastanie), Juglans regia (Walnuß), Malus domestica (Apfelbaum), Prunus domestica domestica (Zwetschge), Prunus avium juliana (Süßkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus communis (Birnbaum), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus minor (Feldulme)
- Straucharten
Corylus avellana (Haselnuß), Betula pendula (Hängebirke), Buddlejia davidii (Sommerflieder), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Forsythia suspensa x viridissima (Hybrid-Forsythie), Prunus cerasifera (Kirschpflaume), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Prunus domestica italica (Reinlaude), Prunus domestica syriaca (Mirabelle), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wasserschneeball)
- Wandbegrünung
Parthenocissus ssp. (Wilder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Hedera helix (Efeu), Clematis vitalba (Gemeine Weinrebe), Polygonum albertii (Knöterich)
- Hinweis: weitergehende Ausführungen bzgl. Pflanzschemata, Pflanzmaterial etc. sind aus dem landespflegerischen Beitrag zu entnehmen

5. Flächen gem. § 9(1)26 BauGB
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesen zu dulden.
6. Gestalterische Festsetzungen - § 86 LBO u. § 9(4) BauGB -
- Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß 25° - 38° betragen. Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist, als bei einem gleichschenkligen Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.
 - Dacheindeckung
Es ist nur dunkelfarbiges und rotes Dacheindeckungsmaterial zulässig.
 - Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Straßeneinmündungsradien dürfen max. 0,8 m hoch sein.
- Hinweis
Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2)DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

PLANZEICHEN

—	SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
---	STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN	■	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
---	GRUNDSTÜCKSGRENZEN (vorgeschlagen)	■	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
---	GRENZE RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	■	FLÄCHEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN
---	BAUGRENZEN	•	ABGRENZUNG SONST. UNTERSCHIEDL. NUTZUNGEN
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE max.	→	HAUPTFIRSTRICHTUNG
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL		
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		

Aufstellungsbeschluss vom 09.03.1992
Der Ortsbürgermeister
K. S.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 13.12.1993 vom Ortsbürgermeister als Satzung beschlossen
Der Ortsbürgermeister
K. S.

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 04.08.1994
Ort, Datum Kirschroth 21.07.1994
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
K. S.
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsbürgermeister vom 23.04.1993 in der Zeit vom 24.05.93 bis einschließlich 24.06.93 nach § 3 BauGB ausgelegen
Der Ortsbürgermeister
K. S.

Gehört zum Bescheid vom 14.04.1994 Az. 6/80-610-13/1142 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht:
Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V.
Meiborg
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt
Ort, Datum Kirschroth 21.07.1994
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
K. S.
Ortsbürgermeister