

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde LETTWEILER

## Teilgebiet "An der K 77", Flur 1 und 8

### Anlage

### M. 1:1000



#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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
	Z	GRZ	
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO - Unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung - land- - forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, - Gartenbetriebe - Tankstellen sowie gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO.	II	0,4	o

**1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche - § 19(4) Satz 3 BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 25 % überschritten werden.

**2. Höhenlage - § 9(2) BauGB**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper -OK Erdgeschoßfußboden - wird mit 1,00m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den bergseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in Mitte der bergseitigen Gebäudeinie über dem gewachsenen Erdreich, bei den talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudeinie über Straßenniveau zu messen. Bei den Grundstücken westlich der Planstraße A sowie östlich der Planstraße B ist die Höhenlage in Mitte der bergseitigen (südlichen) Gebäudeinie über dem gewachsenen Erdreich zu messen.

**3. Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Flächen - § 9(1)10 BauGB**  
Die innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Sichtflächen und der schraffiert dargestellte 15,0m Bereich zum befestigten Fahrbahnrand zur K 77 sind von jeglicher sichtbehindernder Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

**4. Grünflächen - § 9(15) BauGB i.V.m. § 9(1)1 BauGB u. §§ 16, 17 BauNVO**  
Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Garten". Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind zweckgebundene bauliche Anlagen in 1-geschossiger Bauweise und einer Grundfläche von max. 24m² einschließlich überdachter Terrasse zulässig.

**5. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25 BauGB - Auf Baugrundstücken - i.V.m. § 5 BauNVO**  
① Abpflanzung der rüchwartigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft in einer Breite von mind. 5,0m mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Der Anteil der Bäume II. Ordnung muß 10% betragen, bezogen auf die Gesamtstückzahl.  
Mindestqualitäten:  
Bäume II. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm hoch  
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

② 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind als Grünflächen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eingeschlossen sind hierbei die Abpflanzung der rüchwartigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft.  
Mindestqualitäten:  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm  
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm  
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

③ Pflanzung eines Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes pro Baugrundstück.  
Mindestqualitäten:  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm  
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

④ Befestigung von Zufahrten, Einstellplätze und Einfahrten mit versickerungsfähigen Materialien, insbesondere Schotterrasen, Abstandsplaster, Rasengittersteinen o.ä.

**Im öffentlichen Straßenraum - i.V.m. § 9(1)11 BauGB**  
⑤ Pflanzung von insgesamt 17 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei ist ein Grenzabstand von mind. 6,0m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke einzuhalten.  
Mindestqualitäten:  
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

**Auf öffentlichen Grünflächen "Grünanlage" - i.V.m. § 9(1)15 BauGB**  
⑥ Erhaltung des Baums und extensive Pflege des Grünlandes.

⑦ Außerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen sind 3 Laubbäume I. Ordnung oder großkronige Obstbäume anzupflanzen.  
Mindestqualitäten:  
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

**Auf privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - i.V.m. § 9(1)20 BauGB**  
⑧ Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mittleren Standortes mit Anpflanzung von 23 Obstbäumen.

Hinweis: Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

**Zuordnungs festsetzung - § 8a Satz 4 BNatSchG**  
Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten ~~unverfügbaren~~ Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

**6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers - § 9(1) 26 BauGB**  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesen zu dulden.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO

**1. Gestaltung baulicher Anlagen**  
**1.1. Dachform**  
Es sind für Hauptgebäude nur geneigt Dächer mit Dachneigungen zwischen 25°-48° zulässig. Zulässig sind auch extensiv begrünte Dächer einer Mindestneigung von 15°.

**1.2. Dacheindeckung**  
Es ist nur rotes, schwarzes oder braunes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Zulässig außerdem sind begrünte Dächer.

**2. Einfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig

**3. Vorgärten**  
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

#### Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

#### 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 (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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 14.06.94 (GVBl. S. 280)
- § 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 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

#### Planzeichen

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	Öffentliche Verkehrsfläche
--- Grenze räumlichen Geltungsbereiches	Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
--- Straßenbegrenzungslinien	Feldweg
--- Flurgrenzen	Sichtflächen
--- schwarze Linien Kartierung	Abstandsflächen gem Landesstraßengesetz
--- Baugrenzen	O.G. Öffentliche Grünflächen "Grünanlage"
GRZ Grundflächenzahl	Private Grünflächen "Garten"
II Zahl der Vollgeschosse, max.	Anpflanzflächen von Bäumen u. Sträuchern
o offene Bauweise	zu erhaltende Bäume
MD Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen	grünordnerische Maßnahmen
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Priv. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen	

#### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüß vom .....  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschlüß durch den Gemeinderat vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom ..... Az .....  
Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
i.V.

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom .....

Ausfertigungsvermerk:  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum

Unterschrift (Amtsbezeichnung)