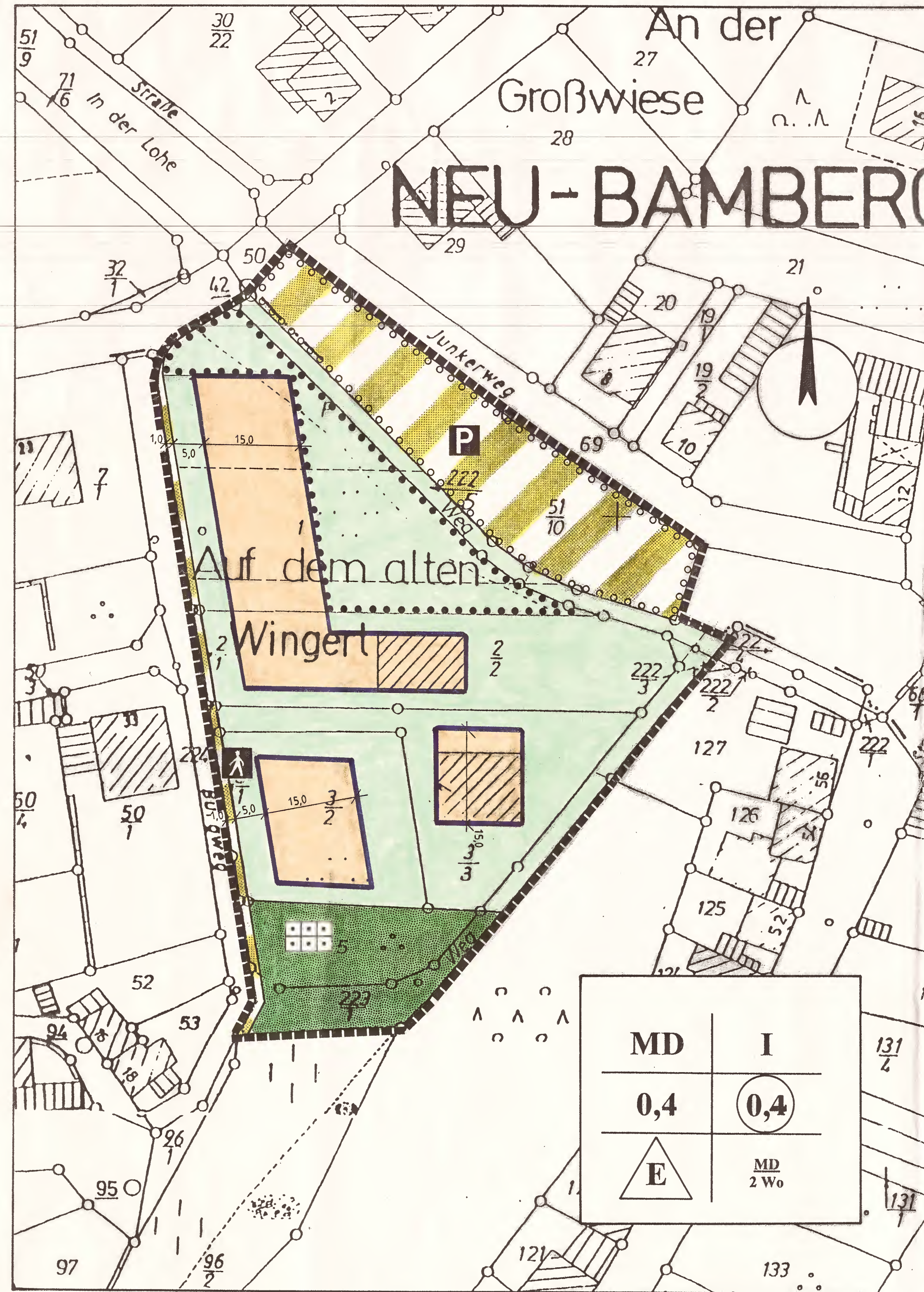
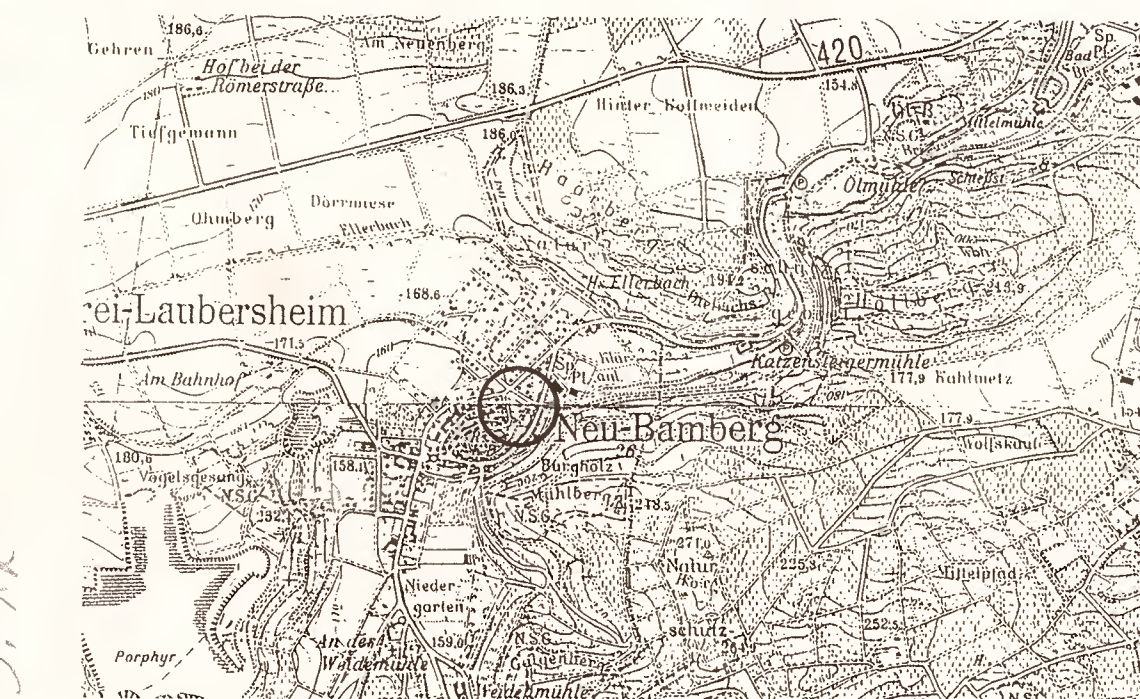


Gemeinde Neu-Bamberg

Bebauungsplan 'Auf dem alten Wingert'



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden im Dorfgebiet Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs.6 BauGB sind Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Für das Baugebiet werden die in der Planskizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO
Gemäß §22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Es ist ein Vollgeschosß zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Nr.1 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung 'Eigentümergeärten' festgesetzt.

1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Aus den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags ergeben sich folgende Maßnahmen:
• Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Anlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)
• 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.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
• Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen innerhalb des Parkplatzes
Die Fläche des Parkplatzes ist zu 50% durch die Anpflanzung von Laubbäumen bzw. Strauchhecken zu gestalten. Es sind großkronige standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste mit einem Stammdurchmesser von 12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche) und in dreimal verpflanzt (3xv) Qualität anzupflanzen. Die Strauchhecken sind mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste anzulegen.

• Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten
Die Gestaltung der Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:
Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubgehölze und "Baugartengehölze" zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum 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.

1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
• Erhaltung der Obstbäume
Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vitalen Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausfälle sind durch gleichwertige Pflanzungen wiederherzustellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS.4 BAUGB I.V.M. LBAUO RHEINLAND-PFALZ

2.1 Dachform, Dachaufbauten
Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Auf den Nebengebäuden sind Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

2.2 Einfriedungen
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig. Maschendraht ist nur bis 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen.

2.3 Freiflächen
Gemäß §10 Abs. 3 LBauO sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Zum Bebauungsplan "Auf dem alten Wingert" liegt ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag vor. Die landschaftspflegerischen Aussagen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung integriert.

4. HINWEISE

- 4.1 Kulturdenkmäler
Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.
- 4.2 Regenwassernutzung
Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.
- 4.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
- 4.4 Ingenieurgeologie
Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

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 aufgeführten 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 einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarbestimmungen des Landes.

Obstbäume Malus domestica (Apfelbaum) Prunus avium juliana (Kirsche) Prunus cerasifera (Pflaume) Prunus cerasus (Sauerkirsche) Prunus domestica (Zwetschge) Prunus italica (Reineclaude) Prunus syriaca (Mirabelle) Pyrus communis (Birnbäum)	Gehölze für Privatgärten Einzelbäume Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Acer platanoides (Spitzahorn) Aesculus hippocastanum (Roißkastanie) Betula pendula (Hängebirke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Juglans regia (Walnuß) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Ulmus minor (Feldulme)
Sträucher und Heckengehölze Acer campestre (Feld-Ahorn) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Euonymus europaea (Pflaumenhütchen) Prunus spinosa (Schlehe) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa spec. (Rosen) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia cordata (Winter-Linde)	Sträucher Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Euonymus europaea (Pflaumenhütchen) Rosa spec. (Rosen) Sorbus torminalis (Eisbeere) Viburnum lantana (Wasserschneeball) Lindefolige Sträucher Crataegus monogyna (Weißdorn) Corylus avellana (Haselnuß) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa spec. (Rosen) Prunus spinosa (Schlehe) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Straßenbäume Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn) Corylus colurna (Baum-Hasel) Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche) Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)	Wandbegrünung Clematis vitalba (Weinrebe) Polygonum aubertii (Knötchen) Vitis vinifera (Weinrebe) Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß vom 15.09.1997

Der Ortsbürgermeister
R. Ganten

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 16.03.1998 in der Zeit vom 16.03.1998 bis einschließlich 16.04.1998 nach §3 BauGB ausgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am 14.12.1998

Der Ortsbürgermeister
R. Ganten

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 22.04.1998

Gehört zum Bescheid vom 09.04.1999
Az. 6/60-610-12/1321

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauVerfV gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

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

Ort, Datum Neu-Bamberg, 15.04.1999
R. Ganten
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 3); 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. I S.132), zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg.1991, Teil I S.58)
- §17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (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 Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), 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 Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §1 bis 11 der BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- E Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 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)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Parkplatz
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünflächen Zweckbestimmung
- Eigentümergeärten

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)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Kennzeichnungen

- Grundstücksgrenzen (bestehend)
- Grundstücksgrenzen (geplant)
- Maßangabe in Metern
- bestehende Gebäude

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

Antraggeber: Gemeinde Neu-Bamberg

Projekt: Bebauungsplan 'Auf dem alten Wingert' Bebauungsplanung

Entwurfsverfasser: Flurbestimmung: Bebauungsplan

Bearbeit./Gez. Peter/Fuchs
Gepr. Dreyer
Datum 4.1.1999
Größe 59,5 x 89,0 cm

Projekt Nr. 97012
Maßstab 1:500
Blatt Nr. 1

GÖL

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
55545 Bad Kreuznach, Hermannstraße 168, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368