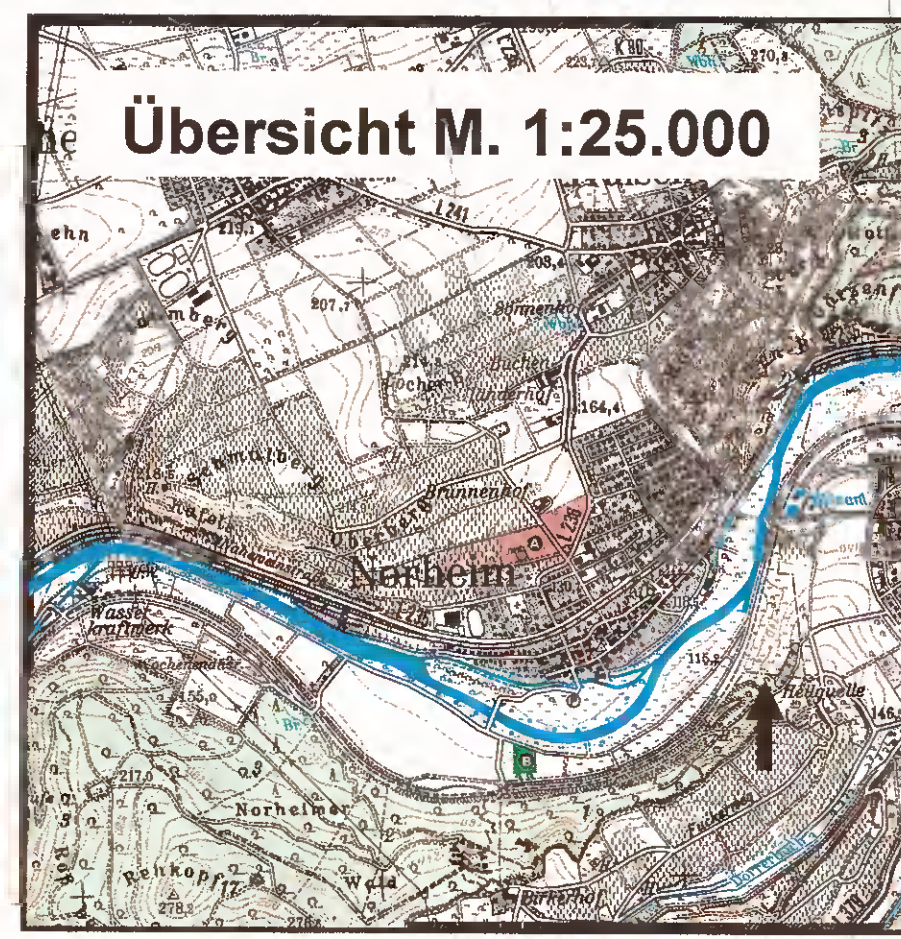


Bebauungsplan der Ortsgemeinde NORHEIM

Teilgebiet "Borbach"

Flur 3, 4 und 11

M. 1:1.000



PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- z.B. 0 Ordnungsbereich Bebauung
- GRZ Grundflächenzahl
- Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. II
- ED nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- H Hausgruppe
- DHH Doppelhaushälfte
- Gaben, nachrichtlich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung; Fußweg
- Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- zentrale Regenwasserrückhalte-/versickerungsflächen
- Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Trockenmauer
- Pflanzung von Gehölzgruppen
- Anpflanzfläche
- zu pflanzender Einzelbaum
- Flächen für Ersatzmaßnahmen, Zuordnung zu Baumaßnahmen entlang L 236
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Trafostation“
- Versorgungsleitungen, nachrichtlich
- Leitungsrecht / Fahrrecht
- Lärmpegelbereich II (DIN 4109)
- Bereich mit erhöhten Sportlärmissionen (s. Hinweise)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauVO § 1(2) BauVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauVO § 1(2) BauVO	Bauweise § 9(1) BauVO § 1(2) BauVO	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) BauVO			
GRZ	Z	ED				
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauVO	0,3	II	4,0m ² / 6,0m ²	10,0m ²	ED	Einzelhaus: 2 DHH: 1
Betriebe des Bohrerbergwerkgebietes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6) BauVO).	0,3	II	4,0m ² / 6,0m ²	10,0m ²	ED und H bis 20,0m Länge	Einzelhaus: 2 DHH, H: 1
	0,3	II	5,0m ² / 8,0m ²	14,4m ² / 16,0m ²	ED und H bis 20,0m Länge	Einzelhaus: 2 DHH, H: 1

Größe der Wohnbaugrundstücke - § 9(1)3 BauVO
Wohnbaugrundstücke dürfen max. 800 m² groß sein.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen - § 9(1)4 BauVO u. § 23(5) BauVO
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich dürfen in nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Carports errichtet werden, wenn es sich bei der straßenzugewandten Seite um den Einfahrtsbereich handelt. Geschlossene seitliche Wände sind entlang der Straße in diesem Bereich unzulässig. Grundsätzlich ist der Bereich von 20,0m² zum befestigten Fahrbahndrand der L 236 von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 22 LStG). Nebenanlagen mit einer Grundfläche von größer 10 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen für die (zentrale) Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9(1)14 BauVO
Die Regenrückhalteanlagen für im Baugbiet anfallende Niederschlagswasser sind als naturnahe Erdmulden mit Rasensaat mit einer max. Tiefe von 1,0m (gemessen am hangseitigen, natürlichen Bodenschluss) und einer max. Böschungslängung im Verhältnis 1 : 3 anzulegen. Gem. zeichnerischer Festsetzung sind Bäume und Sträucher als geschlossenen freiwachsende Gehölzgruppe unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten anzulegen.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)15, 20 u. 25 BauVO i.V.m. § 88(1) LBauO
Hinweise: Alle Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. der Verkehrsanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landschaftsplanerischen Begleitter als Anlage zur Begründung zu entnehmen.
Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestanforderungen:
Bäume 1. Ordnung: Stammumfang mind. 14/16
Bäume 2. Ordnung: Stammumfang mind. 12/14
schmal-kronige Bäume: Stammumfang mind. 12/14
Sträucher: 2x v. 60/100 bzw. Heister: 2x v. 60/165 125/150
Auf öffentlichen Verkehrsflächen (L 236)
1. Gem. zeichnerischer Festsetzung sind Einzelbäume zu pflanzen. Vom Standort kann nach Vorgabe der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich.
Auf Baugrundstücken
1. Gem. zeichnerischer Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind geschlossenen freiwachsende Gehölzgruppen anzulegen. Mindestlänge der Pflanzung 2,0m, Mindestlänge der Pflanzung 50% der Grundstückseite zur freien Landschaft.
2. Im Vorgarten ist mind. ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
3. Erschließungsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
Auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4. Die Stützmauer ist als Trockenmauer dauerhaft zu erhalten.
5. Gem. zeichnerischer Festsetzung sind Bäume und Sträucher als geschlossenen freiwachsende Gehölzgruppe unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten anzulegen.
6. Zur Pflanzung der Baumtore sind schmal-kronige Arten zu verwenden.
7. Gem. zeichnerischer Festsetzung sind Einzelbäume zu pflanzen. Vom Standort kann nach Vorgabe der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich.
8. Flächen ohne flächenhafte Anpflanzvorgaben sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind auf diesen Flächen mit einem Flächenanteil bis zu 25% zulässig. Die Einrichtung von Anlagen zum Spielen sowie einzelne Wasserflächen und Gräben sind zulässig.
Geltungsbereich B (Flur 11, Flurstück-Nr. 37)
9. Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine standortgerechte Gras-/Krautmischung einzusäen.

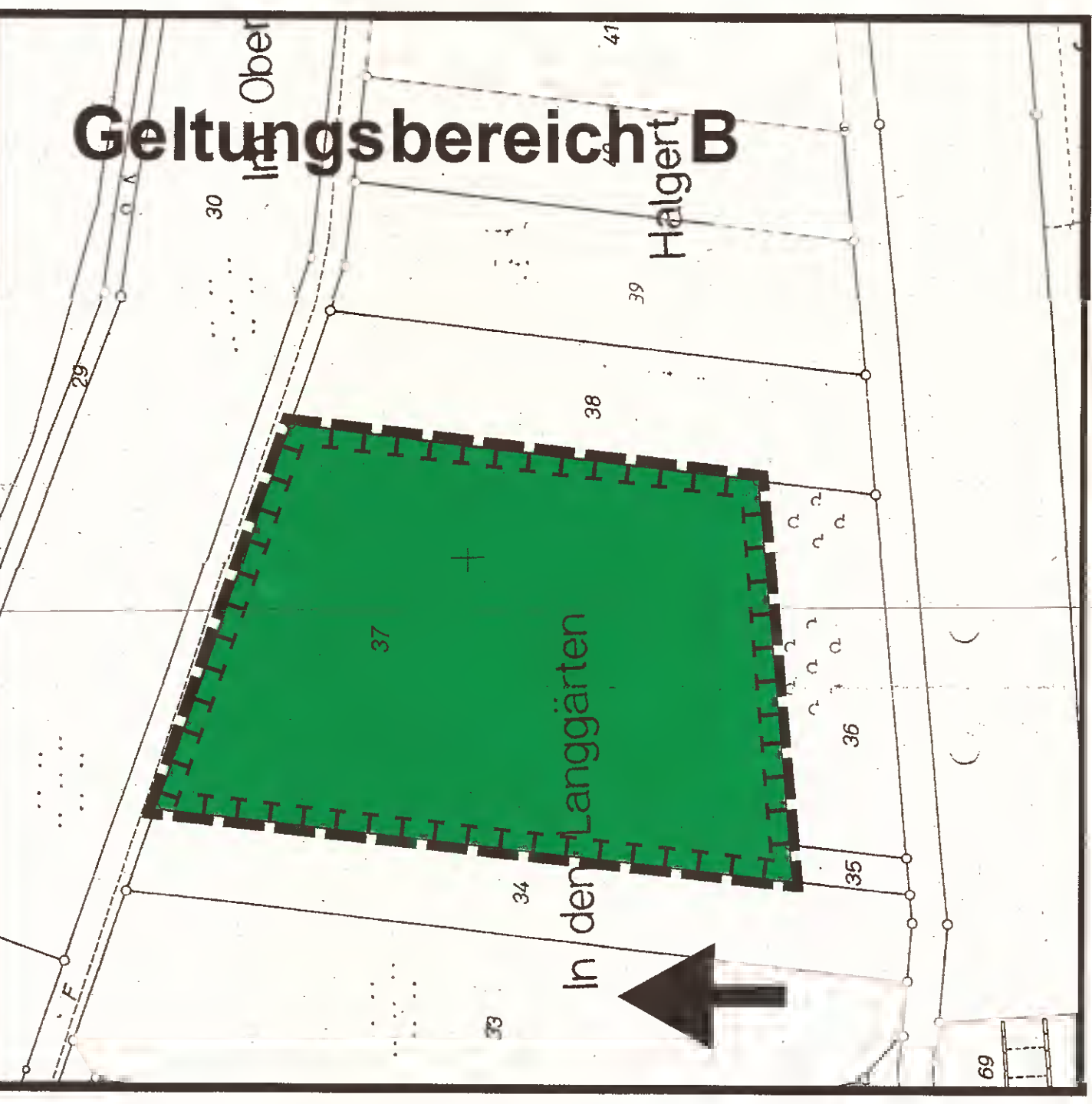
Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1)14 Satz 2 BauVO
Die im Geltungsbereich A und B nach § 9(1)20 BauVO festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 75,4% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 24,6% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Die nach § 9(1)20 BauVO festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 75,4% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 24,6% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Die nach § 9(1)20 BauVO festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 75,4% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 24,6% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Außenwände, Dachkonstruktionen und Dachstrahlen an Aufenthalts- und Schlafräumen: R'w,res: 30 dB, Fenster: R'w,res: 25 dB, bei einem Fensterflächenanteil der Wand von 60% und größer: R'w,res: 30 dB.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen - § 9(1)21, 24 BauVO
Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen (I) wird ein Leitungsrecht zur Führung von Abwasser-/Regenwasserleitungen zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen (II) wird ein Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 134 und 133/2 der Flur 4 festgesetzt.
Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen (III) wird ein Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 77, 78, 79, 80, 81, 82 und 83 der Flur 4 festgesetzt.

Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauVO -
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenverwalter vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauVO i.V.m. § 88(1) LBauO - Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptanlagen in den Ordnungsbereichen 0 und 20°-45°, im Ordnungsbereich 2 15°-60°. Die Dächer der Hauptanlagen müssen in allen Ordnungsbereichen mind. 2 Traufen besitzen.
Dacheindeckung
Es darf nur kleinteiliges rötliches bis braunes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Zusätzlich sind Kupferdächer bzw. verzinktes o.ä. Dacheindeckungsmaterial nur zulässig bei Dachneigungen bis max. 25° sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten.
Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen glattmächtig anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. In diesem Bereich dürfen als Einfriedigungen Hecken, Holzzäune oder Mauern verwendet werden.
Gestaltung von Garagen
Garagen sind in Massiv- oder Holzbaueweise zu errichten.
Zahl der notwendigen Stellplätze
Pro Wohnneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter
Im gekennzeichneten Bereich ist mit vom Sportplatz ausgehenden Lärmmissionen während des Spielbetriebes zu rechnen, die über den Richtwert innerhalb der Ruhezeiten (13.00-15.00 Uhr) der Sportanlagenfremdschutzverordnung liegen.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Funde I.S.d. § 16 DschPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).
Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DschPflG).
Belebter Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zerschulern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
Anbochungen entlang des Wirtschaftsweges Nr. 163 zum Schutz der Außengebietsniederschlagswasser werden empfohlen.
Bei der Einfriedung und Befestigung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1967 (BGBl. I S. 2141).
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 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990/PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.94 (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).

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Kataster
Bad Kreuznach, 15.05.2000
Ungefährender Maßstab 1:1000
Antrag-Nr. KB

Geltungsbereich A

Im Unkelchen
In den Hansentäckern
Am roten Kreuz
Am Oberbrunnen
Leitrich
Auf dem Plan
Oberdorf
Am Hellenweg

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 08. März 2001
Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 08. März 2001, in der Zeit vom 08. März 2001 bis einschließlich 04. Mai 2001 nach § 3 BauVO ausgearbeitet.
Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 12. Juni 2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 08. Aug. 2001
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauVO wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Norheim 27. Juli 2001
Der Ortsbürgermeister