BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NUSSBAUM
FÜR DAS TEILGEBIET „IN DER WEIHERWIESE"
FLUR 8

M. 1 : 500

I.	
GE	TH 12,0
0,6	6,0
0	—

II.	
GE	TH 13,0
0,6	6,0
0	—

III.	
GE	TH 4,0
GR 350m	—
—	—

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-17 BauNVO)

0.6 — Grundflächenzahl

6.0 — Baumassenzahl

GR — max Grundfläche in m^2

TH — max zulässige Traufhöhe, gemessen in der Mitte der im Gefälleanschnitt verlaufenden Wand, von Geländeoberfläche bis Schnittlinie der Aussenwand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

0 — offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9(2) BauGB)

210,0±0,5 — Höhenlage der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden in Metern über Normal Null

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage der Baukörper

5. Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Marbacher Graben, Gewässer III. Ordnung

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB), siehe Textfestsetzungen

1 7 — Ausgleichsmaßnahmen nach Landespflegegesetz; Erläuterungen in den Textfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a) BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

8. Sonstige Planzeichen

ST — Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke und RWE zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Wirtschaftsweg i.S.d. § 2 (5) LStrG

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und MaB der Nutzung

9. Sonstige Darstellungen

5.00 — Bemaßung in Metern

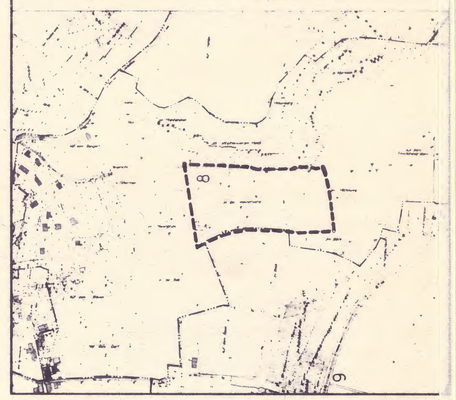
212 — Höhenlinien; Meter über NN.

I – III — Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen Art und MaB der baulichen Nutzung

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB,§ 86 (6) LBauO)

max. 38° — Dachneigung: maximal 38°

ÜBERSICHT M. 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Ortsgemeinderat vom 14.03.1990, nach § 2 (1) BauGB

W. Spanier
der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 24.08.1992 in der Zeit vom 05.04.1992 bis einschließlich 06.05.1992 nach § 3 BauGB ausgelegen.

W. Spanier
der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 12.08.1992 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen

W. Spanier
der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 09.12.1992 AZ.: 6160-610-13/1096 Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
V. Jahnberg
Stellvertretender Landrat
Siebjörg
Ltd. Kreisrechtsdirektor

Ausfertigungsvermerk:

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

Nußbaum
~~Sobernheim~~, den 01.02.1993

(Ort, Datum)

Erich Krobel
(Amtsbezeichnung) 1.ORTSBEIGEORDNETER
~~Ortsbürgermeister~~

Rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 1M

AMTSBLATT NR. 5 VOM 04.02.1993

Bestätigung nach § 17a Landespflegegesetz:

Der landespflegerische Planungsbeitrag nach § 17 LPflG (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) wurde von der Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH (L.A.U.B.), 6570 Kaiserslautern erarbeitet.

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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl I, Nr. 3, Seite 133)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZVO vom 30.07.1981 - BGBl. I S. 833)

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftspflegegesetz - LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 27), zuletzt geändert durch das erste Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes 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) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281) Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Teilgebiet ist Gewerbegebiet (GE) gem.§ 8 BauNVO
Teilgebiet I, II: Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1,2 können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
III: nur Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

I, II:
Grundflächenzahl 0,6
Baumassenzahl 6,0
MaBgeblich für die Berechnung sind Teilgebiet I. und II. des Baugebietes.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
~~I: Traufhöhe = max. 11,00m~~
~~II: Traufhöhe = max. 9,00m~~
~~III: Traufhöhe = max. 5,00m~~ SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE
Ausnahmen von der max. zulässigen Traufhöhe können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind außer auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde können nach § 31 (1) BauGB Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

4. Anschluß an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt längs der Anbindungsstraße, sind private Grundstückszufahrten auf ganzer Länge der Kreisstraße K 19 im Plangebiet unzulässig.

5. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Für die Überkante Erdgeschoßfußboden sind die in der Planzeichnung für 3 Teilbereiche festgesetzten Höhen, bezogen auf Normal-Null verbindlich.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1), 17 u. 20 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der baulichen Anlagen erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen des Landschaftsbildes wird das Steigungsverhältnis der entstehenden Böschungen auf max. 1:1,5 und die zulässige Höhe von Stützmauern auf max.2,00m begrenzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird der max. Schallleistungspegel von Anlagenteilen auf 70 dB (A) festgesetzt.

Kraftfahrzeugverkehr auf diesen Flächen ist, ausgenommen durch Rettungsfahrzeuge, nur dann als Zielverkehr zulässig, wenn eine Lärmschutzwand von 6,50 m Höhe, beginnend auf den Niveau 212,00 +/- 0,5 m, um die Verkehrsfläche herumgeführt wird. Diese Wand kann auch in Form von Bauwerksbegrenzungen ausgeführt werden.
(Die Immissionsrichtwerte sind der Tabelle 1 des Teilerlasses Straßenlärm vom März 1992)

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)

1 Der Gehölzbestand der alten Kläranlage ist zu erhalten.

2 Die Flächen zwischen Wohn- u.Gewerbegebiet und südlich des Zufahrtsbogens von der K 19 sind mit einem reich strukturierten, lichten Gehölzbestand aus Landschaftsgehölzen (Liste 2+3) und hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen. Entlang der K 19 ist die Bepflanzung zu verdichten (analog zu P.3.). Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3 Der "Marbacher Graben" ist in den verfüllten Bereichen wiederherzustellen und beidseitig naturnah zu bepflanzen. Eine mind. 10m breite Fläche im Umfeld des Grabens ist mit Landschaftsgehölzen (Liste 2+3) und hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB).

4 Die Fläche unterhalb des Gewerbegebietes ist mit einem reich strukturierten, lichten Gehölzbestand aus Landschaftsgehölzen (Artenlisten 2+3) und hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen.
Entlang der Südgrenze des Baugrundstückes und längs der Anbindungsstraße ist die Pflanzung zu verdichten.

5 Anlegung einer Baumreihe entlang der K 19 mit großkronigen Bäumen in 3x verpflanzter Qualität gem. Artenliste 1 (Pflanzabstand ca. 10m).

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

6 Teilgebiet I und II
Alle nicht verglasten Wandflächen sind zu 30% ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung gem. Artenliste 4 zu versehen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen sollte nicht mehr als 2,5m betragen. Mind. 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind naturnah zu gestalten (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Gehölze sind nach Artenliste 2+3 auszuwählen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

Teilgebiet III
Die nicht bebauten Flächenanteile der Fläche III des Bebauungsplanes sind zu 80% ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten. Hierzu sind Gehölze aus Artenliste 2+3 sowie hochstämmige Obstbäume landschaftstypischer Sorten zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
Als Material für Wege und Terrassen in Fläche III sind nur versickerungsfähige Beläge erlaubt.

7 Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Artenlisten 1-3 zu bepflanzen.

9. Hinweis zur Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)

Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 86 (1) 1 LBAUO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind grell-bunte Farben sowie glänzende Materialien (Glasflächen ausgenommen) zu vermeiden.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86(1) 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge als Grün- u.Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen u.zu unterhalten.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO

Einfriedungen sind innerhalb des Baugrundstückes nur als Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis zu 2,20m zulässig.

Gehölz-Artenlisten

- Artenliste 1: Straßenbäume
großkronig
  - Acer platanoides — Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
  - Quercus robur — Stiel-Eiche
- Artenliste 2: Bäume auf Grundstücken und für Landschaftsgehölze
großkronig
  - Acer platanoides — Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
  - Fraxinus excelsior — Gemeine Esche
  - Prunus avium — Vogel-Kirsche
  - Quercus robur — Stiel-Eiche
  - Tilia platyphyllos — Sommer-Linde
  - Ulmus carpinifolia — Feld-Ulme

kleinkronig
  - Acer campestre — Feld-Ahorn
  - Betula pendula — Birke
  - Carpinus betulus — Hain-Buche
  - Sorbus aucuparia — Eberesche
- Artenliste 3: Sträucher auf Grundstücken und für Landschaftsgehölze
  - Acer campestre — Feld-Ahorn
  - Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
  - Corylus avellana — Hasel
  - Crataegus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
  - Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare — Liguster
  - Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
  - Prunus padus — Trauben-Kirsche
  - Prunus spinosa — Schlehe
  - Rosa canina — Hunds-Rose
  - Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
  - Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
- Artenliste 4: Fassadenbegrünung

Nordseiten:
  - Hedra helix — Efeu — selbstklammend

Süd-, West- und Ostseiten:
  - Clematis montana — Anemonen-waldrebe — Kletterhilfe
  - Clematis vitalba — Gemeine Waldrebe — Kletterhilfe
  - Humulus lupulus — Hopfen — Kletterhilfe
  - Lonicera caprifolia — Gelängerjelieber — Kletterhilfe
  - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" — Wilder Wein — selbstklammend
  - Rosa spec. — Kletterrose — Kletterhilfe
  - Vitis vinifera — Echter Wein — Kletterhilfe
- Artenliste 5: Dachbegrünung (extensiv, trocken)

Gräser:
  - Festuca glauca — Blau-Schwingel
  - Festuca rubra — Rot-Schwingel
  - Festuca ovina — Schaf-Schwingel
  - Deschampsia caespitosa — Rasen-Schmiele
  - Poa pratensis — Wiesenrispengras
  - Poa trivialis — Gemeines Rispengras

Stauden:
  - Sedum acre — Scharfer Mauerpfeffer
  - Sedum album — Weiße Fetthenne
  - Sedum sexangulare — Goldmoos-Sedum
  - Sempervivum tectorum — Dachwurz
  - Thymus serpyllum — Feld-Thymian

und weitere Arten von trockenstandorten

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIETSART	Höhe baul Anlagen
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	BAUMASSEN ZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

ORTSGEMEINDE NUSSBAUM

BP. „IN DER WEIHERWIESE"

M. 1:500

0 10 25 50m

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG SOBERNHEIM - BAUABTEILUNG -

BEARB. Diplom-Ing. HILTEN GEZ. BUHL 9/1991