



HINWEIS DES LANDESAMTS FÜR DENKMALPFLEGE KOBLENZ

ETWA ZUTAGE KOMMENDE ARCHÄOLOGISCHE FUNDE (WIE MAUERN, ERDVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN UND SKELLETTEILE, GEFÄSSE ODER SCHERBEN, MÜNZEN UND EISENGEGENSTÄNDE USW.) UNTERLIEGEN GEMÄSS §§ 16-21 DENKMALSCHUTZ- UND -PFLEGESEZETZ RHEINLAND-PFALZ DER MELDEPFLICHT AN O. G. DIENSTSTELLE.

DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. BODENDENKMALPFLEGE, FESTUNG EHRENBREITSTEIN IN 5400 KOBLENZ, IST UNTER DER RUFNR. 0261/73626 ZU ERREICHEN.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- Md= Dorfgebiet
- Geschäftsfächenzahl GFZ
- Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstpreis)
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise

Baugrenze

- gepl. Anliegerstr./ vorh. Straße
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasser (Brandbehälter)
- Abwasserleitung
- Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Private Grünfläche (Gärten) und Hofraum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Abtragung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 1 Ordnungsziffer
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- Böschung im Urd Gelände
- Flurgrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht eingemessenes Gebäude

Verh. Straße
Gepl. Straße

TEXTFESTSETZUNGEN

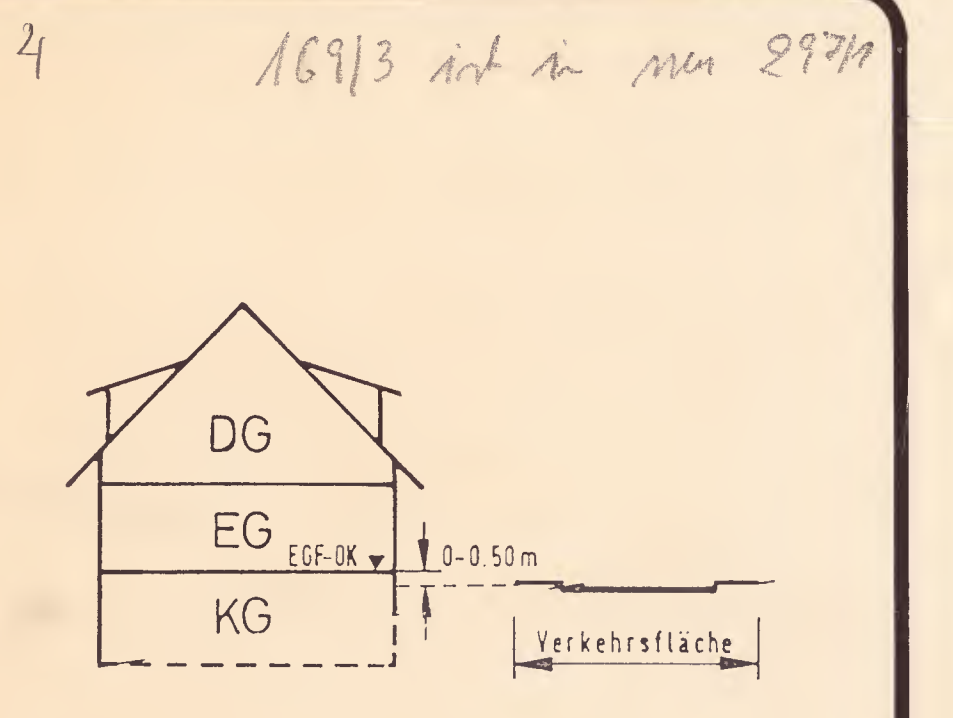
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Die in § 5 (2) Ziff. 9 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen (Frankfurt) sind im Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 (1) BauNVO). Die in § 5 (3) BauNVO genannten Einrichtungen (Vorgangsstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (1) Ziff. 1 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**
Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung für zweigeschossige Bebauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um eine durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingte, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kolonnengiebel handelt (§ 2 (4) Ziff. 1 BauNVO).
- BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
Im Ordnungsbereich 2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt; es darf jeweils ohne Grenzabstand als Vorgangsstelle (Brandbehälter) angebaut werden.
Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 9 (1) Ziff. 2b BauGB)
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Garagen sind überall innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschos-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über die höchste Geländehöhe bzw. Straßenoberkante der Erschließungsstraße hinausragen.
Eine Traufhöhe von max. 4,50 m, gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Geländes, darf nicht überschritten werden.
Die Maßbauten sind räumlich und zeitlich gestaffelt vorzunehmen, so das niemals die gesamte Bestand gleichzeitig zurückgeschritten wird.
Auf einer Breite von 2 m ist innerhalb der 5 m breiten Pflanzbandung auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ein Kraut- bzw. Hochraumbepflanzung. Diese ist standortgerecht als "Blumenreih" bzw. "Waldraumbepflanzung" auszusäen. Die Straßbegrenzung soll Arten wie Schmetterling, Ruchgras, Glockenblume, Flockenblume, Johanniskraut, Wegerich, Farnkraut und Salbei enthalten. Alle ein bis zwei Jahre ist der Bereich im Herbst abzumähen und die Abfälle zu entfernen.
- HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)**
Die durch ausgefüllten schraffierten (Mitte-)Räume gekennzeichneten Gebäude- und Straßengruppen sind zu erhalten und bei Ausfällen entsprechend nachzuplanen und zu entwickeln.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9a (1) Ziff. 1 LBauO)**
Im Dorfgebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Mauer- und Kantenflächen, gestrichelte Elemente sowie hell-bunte Farben unzulässig. Außer bei Holzhäusern sind zur Gestaltung der Außenfassaden nur natürliche und anstehende Materialien wie glatter Putz, Rappputz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden. Höhenverhältnisse sind hier nur für Teile der Fassaden an den Hauptgebäuden (z. B. Giebel) zulässig.
Dachform:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das gemauerte Dach im Form des Satteldachs, Krüppeldachlands und in Kombination auch ein teilweise Pfalldach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geeigneten Dach zu versehen. Raine Pflichten sind nur bei Garagen zulässig.
Es sind nur die landschaftstypischen Nebengebäude in der Dachform frei.
Dachneigung:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig, für Nebengebäude und Garagen zwischen 25° und 43°. Dampel (Kniestock) = Maß zwischen Oberer Randhöhe und oberem Geschoß und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand. Definition gemäß Landesbauordnung von max. 1,10 m sind erlaubt.
Dachaufbauten sind als Einzelgäuben (Sattel- und Schräggäuben) in stromdem Formformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von dem Gebäudeneck einzuhalten ist. Die Einzelgäuben dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Negative Dachgäuben sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.
Dachbedeckung:
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dachbedeckung landschaftsbedingte nur dunkelfarbige ausgefüllt werden (RAL-Farben, 7000 bis 7031, 8001 bis 8023). Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Fliesen) anzuschließen.
9. **GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BERAUETER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)**
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
10. **EINFRIEDRUNGEN (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)**
Stacheldraht sind in einer Höhe zwischen 0,30 m und 0,50 m Höhe als Einfriedung zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen der Grundstücke nur in Hecken oder naturnahen Hecken zulässig.

SYSTEM-SKIZZE



RECHTSGRUNDLAGEN

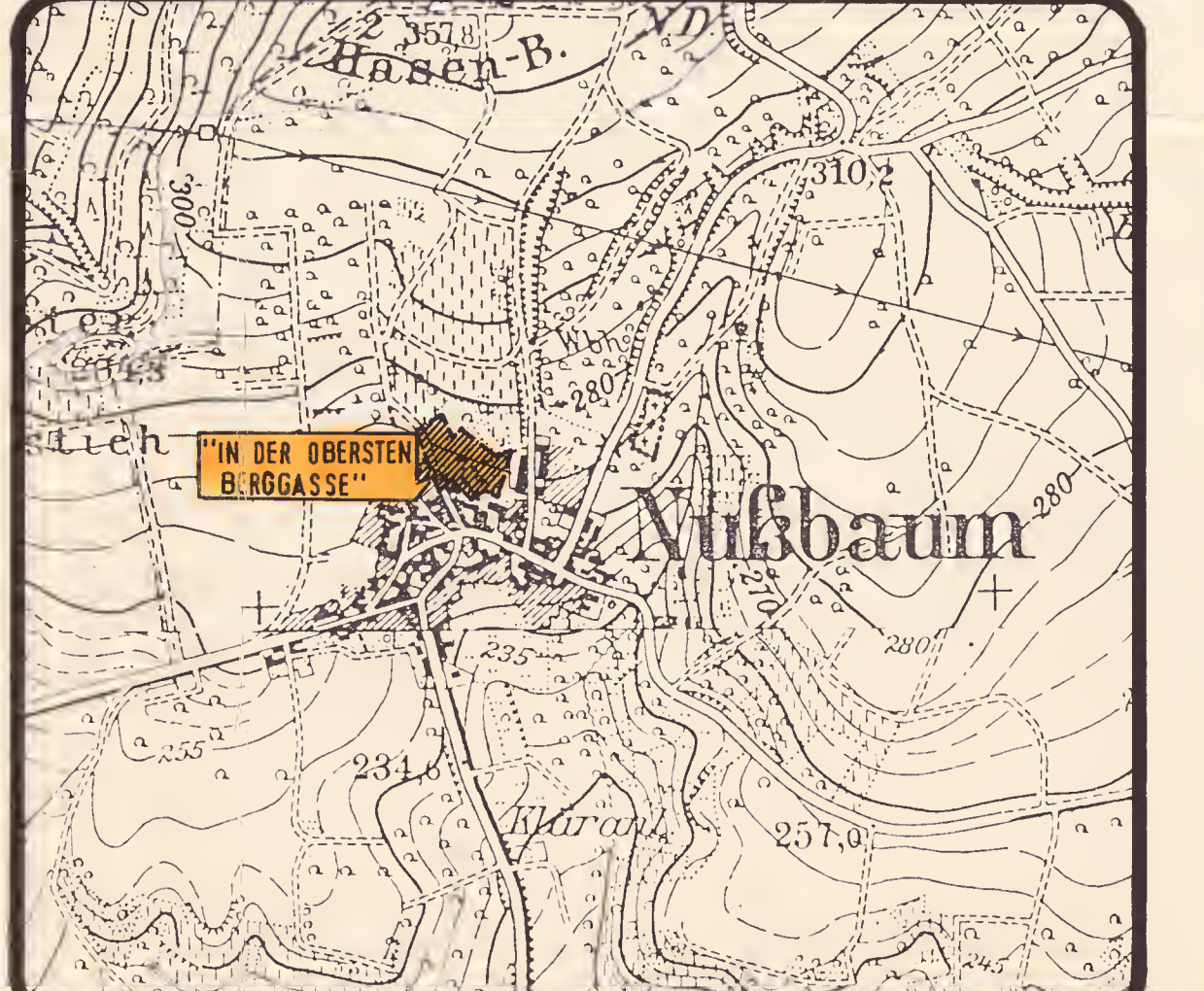
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885); insbesondere die §§ 1 bis 4, 8 bis 13, 30, 33 und 125.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mittelrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVZO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanVZO 90 und die DIN 18003.
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), berichtigt am 16. Februar 1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110); insbesondere die §§ 8-12 und 86.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110); insbesondere § 24.
- Landespflegegesetz (LPIIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880); insbesondere die §§ 41 und 50.
- Sachzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPfIG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 5. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
	MD	II
1	0,6	1,2
Bauweise	Dachform	
	gen. Dächer	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
	MD	II
2	0,6	1,2
Bauweise	Dachform	
	gen. Dächer	

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

- IN-KRAFT-VERMERK**
Die Darstellung der Grenzen und die Berechnung der Flächen sind mit dem Nachbarn des Liegenschaftsübersicht. Die Planungsgenehmigung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 30.07.1991.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat am 15.03.91 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.04.91 öffentlich bekanntgemacht.
Nussbaum... den 01.09.1992
- 3 VERFAHREN**
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am ... von ... der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ...
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde am 25.06.1992 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Besinnen und Anregungen während der Auslegungstrafe vorzubringen sind.
Nussbaum... den 01.09.1992
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB am 29.08.1992 bis 06.09.1992 zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung öffentlich bekanntgemacht, daß Besinnen und Anregungen während der Auslegungstrafe vorzubringen sind.
Nussbaum... den 01.09.1992
- 5 SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat am 23.08.1992 gemäß § 11 BauGB der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1993 und gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
Nussbaum... den 01.09.1992
- ANZEIGE/GENEHMIGUNG**
Der Bebauungsplan ist am 24.08.92 gemäß § 11 BauGB der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1993 und gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
Nussbaum... den 20.9.96
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bescheinigt, daß die neherstehende Planzeichnung Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens wird, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats, der Kreisverwaltung und der Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung genehmigt wurden.
Nussbaum... den 20.9.1996
- INKRAFTTRETEN**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.9.96 gemäß § 12 BauGB einschließlich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann.
Nussbaum... den 28.9.96

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
AUF DEM BUNGTERT 18-20 5401 NÖRTERSHAUSEN ☎ 02605/3036 FAX 02605/3060

BEBAUUNGSPLAN "IN DER OBERSTEN BERGGASSE" ORTSGEMEINDE NUSSBAUM VERBANDSGEMEINDE SOBERNHEIM

MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 60x120 PROJ.-NR.: 10 517 DATUM: 20.08.92

Gehört zum **Beschluß vom 26.08.1996**
Az. 41/96 gegen die Satzung
werden keine Bedenken wegen
Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB
geltend gemacht.
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
11.09.96
Meiborg
Ltd. Kreisratsdirektor