

RECHTSGRUNDLAGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. von 27.08.1997 (88B, I S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (89B, I S. 316).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung vom 22.01.1999 (89B, I S. 133), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (89B, I S. 488).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Flächennetzverordnung 1990 - FlanzV 90) vom 18.12.1990 (89B, I S. 68).

Die Landesverordnung Rheinland-Pfalz (LbauV) vom 24.11.1998 (98B, I S. 365).

Das Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1970 (70B, Nr. 3 S. 37), zuletzt geändert am 14.06.1994 (94B, S. 280).

Die Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 02.07.1998 (98B, I S. 171).

Das Bundesdenkmalrechtsschutzgesetz (BaudMG) vom 15.03.1974 (74B, I S. 771), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (89B, I S. 488).

Der Gemeinderat hat am 14.7.2000 § 2 (1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 14.7.2000 ordentlich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange sind schwerfälligen Stellen werden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung beteiligt.

Nußbaum, den 14.7.2000



Der Gemeinderat hat am 14.7.2000 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Nußbaum, den 14.7.2000



VERFAHRENSVERMERKE

Wegen Beteiligung eines gem. § 22 GemO befugten Ratsmitgliedes musste der Satzungsbeschluss sowie das nachfolgende Verfahren wiederholt werden.

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 08.11.2000

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Nußbaum, 27.11.2000



In Kraft getreten mit Bekanntmachung gem. § 10 III BauGB am 07.12.2000

Gemäß § 1 Flächennetzverordnung 1990 wird beschleunigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Kreuznach, den

Katasteramt (Siegel)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 24.11.1998 in der Zeit von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr im Gemeindehaus Nußbaum statt.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange sind schwerfälligen Stellen werden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Aufstellung beteiligt.

Nußbaum, den 14.7.2000



Der Gemeinderat hat am 14.7.2000 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Nußbaum, den 14.7.2000



MASSSTAB M. 1: 1500 EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

MASSSTAB M. 1: 500 ARRONDIERUNG DER ORTSLAGE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausgewiesen sind allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO, 3. baulichen Anlagen außerhalb der Gebäudebereiche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nicht überschritten werden.

1.3 Bebauungsgrundlage der First- und Traufhöhe

Rezeptionshöhe: Die Rezeptionshöhe ist die horizontale Ebene am Scheitelpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, abwärts geneigt, im nächsten Geländehochpunkt. (Siehe Anlage II zur Begründung zum Bebauungsplan)

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird vom Scheitelpunkt Oberkante Dachstuhl / aufgehendes Mauerwerk bis zur Rezeptionshöhe gemessen

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höhere vorgegebene Dachbegrenzung (Oberkante Dachstuhl) bis zur Rezeptionshöhe gemessen.

1.4 Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gem. LBauB Rheinland-Pfalz bindend. Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch landesrechtliche bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden. (§ 22 BauVO)

2. Überbauene Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbauenen Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baubereiche und Baugrenzen bestimmt. Gegenüber der Baubereiche können Gebäude die ganz oder teilweise bis zu 2m zurücktreten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauVO)

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. (§ 14 Abs. 1 u. 512 Abs. 8 BauVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahme "M", Mannengraben Die Flächen des Mannengraben sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern und extensiv zu pflegen.

4.2 Maßnahme "R", Spielplatz Diese Fläche ist als extensive Parkanlage mit integrierter Spielfläche zu gestalten. Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu bepflanzen: der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt 0,5 bis 1,0m, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von ca. 3 Exemplaren zu pflanzen sind. Hinweis: Es sollen ausschließlich natürliche Baumsorten Verwendung finden.

4.3 Maßnahme "C", Regenrückhalt Zur Wasserhaltung ist eine Mulde mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlichen Tiefen, unregelmäßigen Oberflächen und Randlinien anzulegen. Die Anhöhe beträgt max. 1,0m. Auf einer Breite der Fläche sind Baumgruppen mit Sträuchern und Büchsen anzulegen. Die übrigen Baumbereiche sind mit einer Grundwasserhaltung anzulegen. Umfang und Ausmaß der Bepflanzung sind von wasserrechtlichen Verfahren abhängig.

B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

1. Zuordnung des Ausgleichs (§9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB und § 80 ff. BImSchG)

1.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

-17,2% der Flächen "B", "C", "D", "E" und "F", sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt.

-82,7% der Flächen "B", "C", "D", "E" und "F", sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die Begegrünung festgesetzt.

C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. baurechtsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit § 88 Abs. 1, 3, 6 LBauB (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Garagen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. (§ 88 Abs. 3 Nr. 3 LBauB)

1.2 Kolonnad Der Kolonnad über der Erdgeschossdecke darf mit einer maximalen Höhe von 1,40m ausgebildet werden. Die Kolonnadhöhe wird zwischen Oberkante Fußplatte und Oberkante Stütze des Erdgeschosses gemessen.

1.3 Dachform, Dachneigung Als Dachform sind die geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig, wobei Pultdächer nur in einem aus Süd- und Pultdächern zusammengefassten Dach errichtet werden dürfen. Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) sind die Dachneigungen zulässig.

1.4 Dachfarbe / Dachbegrenzung Bei geneigten Dächern soll die Dachdeckung mit gelb-rot bis rotbraunem Material erfolgen. Dächer untergeordneter Baukörper können auch begrünt werden. Eine Dachbegrenzung ist zwingend vorzunehmen bei Dachneigungen zwischen 0° und 7°.

HINWEISE

1. Baugrund Bei Bauplänen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurtechnisches Gutachten über den Baugrund einholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

2. Drainage Für die Bebauung sind Drainageanlagen nicht zulässig. Sollte wasserschlüssende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind entsprechende Keller (Ausbildung als Keller) vorzusehen (gemäß Stützlagende des Staatlichen Netzes für Wasser- und Abfallwirtschaft).

3. Zisternen Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unversickernde Regenwasser, soll auf dem jeweiligen Grundstückes verbleiben, d.h. gesammelt, genutzt und / oder breitflächig versorgt bzw. versickert werden. Es wird der Bau von Zisternen (6 - 10 m³) empfohlen.

4. Freiflächen Die Baupläne sind für die Freiflächen eine Grünplanung und Freiflächenberechnung zu ergänzen. Diese Berechnung, die Anpflanzungen im einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

4.4 Maßnahme "D", öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche ist durch eine zusätzliche, notwender Bepflanzung mit Sträuchern aufzuwerten.

4.4 Maßnahme "E", öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche ist durch eine zusätzliche Bepflanzung mit Sträuchern aufzuwerten.

4.5 Maßnahme "F", Externe Kompensationsflächen Auf dieser Ersatzfläche hat eine extensive Grünanpflanzung zu erfolgen. Auf dem als Weidewirtschaft genutzten Flächenanteil sind die Modellbäume zu entnehmen und ein natürlicher Waldsaat zu ermöglichen. Hinweis: Eine zweifache Maß pro Jahr soll nicht überschritten werden. Die erste Maß darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden. Das Mahlen ist abzurufen.

4.6 Die Punkte A.5.1, A.5.2 und A.5.4.1 der Textfestsetzungen sind zu beachten.

5. (Südbenachtlache Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Gebäude sind aus dem in der Anlage 1 der Begründung aufgeführten Artenliste auszuschließen.

5.2 Mindestgröße der zu pflanzenden Bepflanzungen: - erster Ordnung als Baum, höchstens zwei vergilten, Stämmigkeit 10 bis 12 cm (H 2v StU 10-12) - zweiter Ordnung entweder als Baum H 2v StU 10-12 oder als Heister 2v ohne Ballen (ab) 125 - 150 cm - Hecken 2v ab 125 - 150 cm - verpflanzter Strauch (V Str) ab 60 - 100 cm - Däbäume: H 2v ab 7m

5.3 Der Ortsanteil auf der Stellplatzfläche hat mindestens 25% zu betragen, wenn sie nicht wasserrechtlich festgelegt ist.

5.4 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

5.4.1 Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten ist die Pflanzung vorzunehmen.

5.5 Pflanzungen in privaten Bereich

5.5.1 Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obst- oder heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon mindestens einer in Gruppen. Liegen im Bereich des Grundstückes festgesetzte Bepflanzungen, entfällt für jeden erhaltenen Baum die vorgenannte Verpflichtung zu einer Einzelbepflanzung.

5.5.2 Erhaltenes Bäume Die erhaltenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Sollte ein erhaltenes Bäume gefällt werden müssen, so ist diesen durch zwei zusätzliche neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume zu ersetzen (H 2v StU 10-12).

5.5.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen: Der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt 0,5 bis 1,0m, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von ca. 5 Exemplaren zu pflanzen sind.

5.5.4 Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchzuführen. (§ 178 BauGB)

5.5.5 Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° sind zwingend zu begrünen. (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauB)

5.5.6 Corports und fenestrierte Fassaden sind durch Rankpflanzen zu begrünen. (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauB)

6. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die Herstellung des Straßenkörpers oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundflächen zu verziehen und zu dichten.

1.5 Dachgippen und Dachneigung Die Dachgippen und Dachneigung sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5m zur Firstlinie und zum Dachgipfel.

1.8 Fassaden Fassaden sind in Stichtauerwerk oder verputzt auszuführen. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind gemalte Farben.

1.7 Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m errichtet werden. Als Einfriedung sind neben naturnahen Hecken nur Mauern als Trockenmauer aus Naturstein, Holzbohlen und begrünte Drahtseile (z.B. in Hecken integriert oder barriere) zulässig.

1.8 Mülltonnen Sie sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig, durch eine Mauer oder Bepflanzung zu verdecken

PLANZEICHEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for building height, floor area, and ground area.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

04 Grundflächenzahl

04 max. Firsthöhe s. textl. Fests. A.1.3

2WO Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2

3. Bauweise, Baugrenzen

0 Öffene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für die Beseitigung von Abwasser

Zweckbestimmung

R Abwasser / hier Rückhaltung von Niederschlagswasser

9. Grünflächen

Grünflächen

ÖG Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielplatz

10. Wasserflächen

Wasserfläche (hier nachrichtlich) Hier Mannengraben

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen für Maßnahmen

Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

F und min. 500m² Mindestgröße der Baugrundfläche hier mindestens 500m²

Firstlinie

Höhenlinien über NN (nachrichtlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

Grundstücksgrenze (Vorschlag)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ORTSGEMEINDE NUSSBAUM BEBAUUNGSPLAN "IN DER BRÜCK"

ENTWURF APRIL 2000

gutschker & Dongus landschaftsarchitekturbüro

Behlertstraße 9 55571 Odenheim Fon 06755/96020 Fax 06759 E-Mail: gudo.ostert-w@td.de

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

An der Schönbauer 9a 55234 Abbig Tel./Fax 06731/40677

