RECHTSGRUNDLAGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

Das Landespflegegesetz (LPflG) vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 3 S. 37), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GVBl. S. 280).

Die Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 06.07.1998 (GVBl. 171).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Bad Kreuznach, den

....
~~Katasteramt (Siegel)~~

Der Gemeinderat hat am *20.03.2001* gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am *26.03.2001* ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Nußbaum, den *03.01.2002*

W. Sponheimer
Gemeindeverwaltung
Sponheimer (Siegel)
Ortsbürgermeister

~~Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am~~ in der Zeit von Uhr bis Uhr im Gemeindehaus Nußbaum statt.

Nußbaum, den

....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
Sponheimer
~~Ortsbürgermeister~~

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB, da Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom *25.10.2001* bis *08.11.2001* zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am *18.10.2001* mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nußbaum, den *03.01.2002*

W. Sponheimer
Gemeindeverwaltung
Sponheimer (Siegel)
Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat am *19.12.2001* den Bebauungsplan aufgrund des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Nußbaum, den *03.01.2002*

W. Sponheimer
Gemeindeverwaltung
Sponheimer (Siegel)
Ortsbürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Nußbaum, den *03.01.2002*

W. Sponheimer
Gemeindeverwaltung
Sponheimer (Siegel)
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Gemeinde ist am *10.01.2002* gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Sobernheim von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (6) GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Nußbaum, den *10.01.2002*

W. Sponheimer
Gemeindeverwaltung
Sponheimer (Siegel)
Ortsbürgermeister

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 BauNVO)

1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.3 Bemessungsgrundlage der First- und Traufhöhe

Bezugsebene:
Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, straßenseitig, am höchsten Geländeanschnittpunkt. (Siehe Anlage II zur Begründung zum Bebauungsplan)

Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen

Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höhere waagerechte Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.

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

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gegenüber der Baulinie können Gebäude als ganze oder Gebäudeteile bis zu 2m zurücktreten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. (§ 14 Abs. 1 u. §12 Abs. 6 BauNVO)

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

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

4.2 Maßnahme "B"; Spielplatz
Diese Fläche ist als extensive Parkanlage mit integrierter Spielfläche zu gestalten. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen 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. 5 Exemplaren zu pflanzen sind.
Hinweis: Es sollen ausschließlich natürliche Baumaterialien Verwendung finden.

4.3 Maßnahme "C"; Regenrückhaltung
Zur Wasserrückhaltung ist eine Mulde mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlichen Tiefen, unregelmäßigen Oberflächen und Randlinien anzulegen. Die Anstauhöhe beträgt max. 1,0m. Auf einem Drittel der Fläche sind Baumgruppen mit Strauchzonen und Röhrichtflächen anzulegen. Die übrigen Dammbereiche sind mit einer Gras/Kräutermischung einzusäen. Umfang und Ausmaß der Bepflanzung sind vom wasserrechtlichen Verfahren abhängig.

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

4.4 Maßnahme "E"; öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist durch eine naturnahe Bepflanzung mit Sträuchern aufzuwerten.

4.5 Maßnahme "F"; Externe Kompensationsflächen
Auf dieser Ersatzfläche hat eine extensive Grünlandnutzung zu erfolgen. Auf dem als Weihnachtsbaumkultur genutzten Flächenanteil sind die Nadelbäume zu entnehmen und ein natürlicher Waldsaum zu entwickeln
Hinweis: Eine zweimalige Mahd pro Jahr soll nicht überschritten werden. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden. Das Mähgut ist abzuräumen.

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

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

5.1 Die Gehölze sind aus der in der Anlage 1 der Begründung aufgeführten Artenliste auszuwählen.

5.2 Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:
- erster Ordnung als Bäume, hochstämmig zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm (H 2xv StU 10-12)
- zweiter Ordnung entweder als Bäume H 2xv StU 10-12 oder als Heister 2xv ohne Ballen (oB) 125 - 150 cm
- Hecken 2xv oB 125 - 150 cm
- verpflanzter Strauch (v Str) oB 60 - 100 cm
- Obstbäume: H 2xv ab 7cm

5.3 Der Gräseranteil auf der Stellplatzfläche hat mindestens 25% zu betragen, wenn sie nicht wasserdurchlässig gestaltet wird.

5.4 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

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

5.5 Pflanzungen im 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 im Vorgarten.
Liegen im Bereich des Grundstücks festgesetzte Baumbestände, entfällt für jeden erhaltenen Baum die vorgenannte Verpflichtung zu einer Einzelbaumpflanzung.

5.5.2 Erhaltenswerte Bäume
Die erhaltenswerten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten.
Sollte ein erhaltenswerter Baum gefällt werden müssen, so ist dieser durch zwei zusätzlichen neu zu pflanzenden hochstämmigen Bäume zu ersetzen (H 2xv 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 LBauO)

5.5.6 Carports und fensterlose Fassaden sind durch Rankpflanzen zu begrünen. (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

6. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

1. Zuordnung des Ausgleichs (§9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a ff BNatSchG)

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

-17,3% 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 Baugebiete festgesetzt.

1.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

-82,7% der Flächen "B", "C", "D" und "E", sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugebieten zugeordnet.
Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche gemäß § 30 Abs. 1 (BauGB) in Verbindung mit § 19 BauNVO.

C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit § 88 Abs. 1, 3, 6 LBauO

1.1 Garagen
Garagen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. (§ 86 Abs.3 Nr.3 LBauO)

1.2 Kniestock
Der Kniestock über der Erdgeschossdecke darf mit einer maximalen Höhe von 1,40m ausgebildet werden. Die Kniestockhöhe wird zwischen Oberkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses gemessen.

1.3 Dachform, Dachneigung
Als Dachform sind alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig, wobei Pultdächer nur in einem aus Sattel- und Pultdächern zusammengesetzten Dach errichtet werden dürfen. Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) sind alle Dachneigungen zulässig.

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

1.5 Dachgaupen und Dacheinschnitte
Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgiebel.

1.6 Fassaden
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind grelle 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 naturnahe Hecken nur Mauern als Trockenmauer aus Naturstein, Holzzäune und begrünte Drahtzäune (z.B. in Hecken integriert oder berankt) zulässig.

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

HINWEISE

1. Baugrund
Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

2. Drainage
Für die Bebauung sind Dränageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen (gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft).

3. Zisternen
Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser, soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt, genutzt und / oder breitflächig verregnet bzw. versickert werden. Es wird der Bau von Zisternen (8 - 10 m³) empfohlen.

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

5. Grenzabstände für Bepflanzungen
Bei Bepflanzungen der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen unterliegen keinen Grenzabständen. (§ 46 Abs. 2 Satz 2 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz)

6. Gestaltung der Privatgärten
Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.

7. Funde
Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

8. Im Plangebiet werden Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf - Niederdrucklampen installiert.

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse, max. Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Bauweise | max. Firsthöhe, max. Traufhöhe
Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(0,8) — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH max. — max. Firsthöhe s. textl. Fests. A.1.3
TH max. — max. Traufhöhe s. textl. Fests. A.1.3
2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2

3. Bauweise, Baugrenzen
O — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen 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
A — Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
F mind. 500m² — Mindestgröße der Baugrundstücke Hier mindestens 500m²
Firstrichtung
217,5 — Höhenlinien über NN (nachrichtlich)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
Grundstücksgrenze (Vorschlag)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ORTSGEMEINDE
NUSSBAUM

BEBAUUNGSPLAN
"IN DER BRÜCK"
1. Änderung

Umlegung (Kat. - ... Brücken) 3.8.00
unanfechtbar.

gutschker & Dongus landschaftsarchitekturbüro
Bahnhofstraße 9 55571 Odernheim Fon 06755/96020 Fax 96019 E-Mail: gudo netart-net.de

DIPL. ING. ARCHITEKT **G. P. L. BULTEL**
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig Tel.: 06731 / 46677 Fax: 06731 / 9979376
Atelier d'architecture