

RECHTSGRUNDLAGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1987 (BGBl. I S. 3108).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Investitionskriterien- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Bestimmung des Plinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I 199, S. 58).

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GBl. S. 363).

Das Landesplangengesetz (PLG) vom 05.02.1978 (GBl. Nr. 3 S. 37), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GBl. S. 280).

Die Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GmV) vom 07.07.1988 (GBl. 171).

Das Bundeswillemsaussetzungsgesetz (BilMoG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Investitionskriterien- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465).

Der Gemeinderat hat am **29.10.03** gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches am **06.2.03** öffentlich bekanntgemacht.

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

Nußbaum, den **30.01.03**

M. Sporn
Gemeindeverwaltung
Spornheiser
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanverf., einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung und des Landverpflichtigen Planungsbeitrags hat gemäß § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit von ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Einsverständnis der Betroffenen lag vor, Träger öff. Belange wurden durch vereinfachte Auslegung mündl. befragt.

Nußbaum, den **30.01.03**

M. Sporn
Gemeindeverwaltung
Spornheiser
Ortsbürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch die Gemeinde ist am **06.2.03** gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der公示stunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung auf Schonhöhe von Jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215(1) BauGB sowie § 24(6) GmV wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH.

Nußbaum, den **06.2.03**

M. Sporn
Gemeindeverwaltung
Spornheiser
Ortsbürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ausgewiesen sind allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück (teilig) unterbaut wird, nicht überschritten werden.
 - Bebauungsgrundlage der First- und Traufhöhe

Bezugsebene: Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schallpunkt gegenüber dem jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, straßenförmig am höchsten Geländeschnittpunkt. (Stärke Anlage II zur Begründung zum Bebauungsplan)

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird vom Schallpunkt über die Dachkante / ausgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen

Firsthöhe: Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höhere vorgezeichnete Dachbegrenzung (Oberkante Dachstuhl) bis zur Bezugsebene gemessen.
 - Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gem. § 20 BauNVO Rheinland-Pfalz bindend. Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächen-zahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch Landesrechtliche bzw. bauordnerische Bestimmungen eingeschränkt werden. (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen fest. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind in Bereich der Vorgärten anzulassen. (§ 14 Abs. 1 u. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Mahnwägen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mahnwägen des Mannengraben sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern und extensiv zu pflegen.
- Mahnwägen "S", 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. 5 Exemplaren zu pflanzen sind. Hinweis: Es sollen ausschließlich natürliche Baustoffarten in Verwendung finden.
- Mahnwägen "C", Regenrückhaltung

Zur Wasserabhaltung ist eine Mulde mit unterschiedlichen Ebenen, unterschiedlichen Tiefen, unregelmäßigen Oberflächen und Randlinien anzulegen. Die Anstufhöhe beträgt max. 1,0m. Auf einem Drittel der Fläche sind Baugruppen mit Sträuchern und höherliegenden anzuzeigen. Die übrigen Dachbereiche sind mit einer Gras-Anstufhöhe einzulassen. Umfang und Anzahl der Bepflanzung sind vom wasserrechtlichen Verfahren abhängig.
- B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB**
- Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB und § 5a ff. BImSchG)
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in 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 Baugruben festgesetzt.
 - 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 dem Baugruben zugerechnet.

Verteilungsschlüssel ist die zulässige Grundfläche gemäß § 30 Abs. 1 (BauGB) in Verbindung mit § 19 BauNVO.
- C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB**
- baugrubenrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit § 88 Abs. 1, 3, 6 LBO
 - Garagen

Garagen sind in Bereich der Vorgärten anzulassen. (§ 88 Abs. 3 Nr. 3 LBO)
 - Kleinstock

Der Kleinstock über der Erdgeschossdecke darf mit einer maximalen Höhe von 1,0m ausgeführt werden. Die Kleinstockhöhe wird zwischen Oberkante Fußplatte und Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses gemessen.
 - Dachform, Dachneigung

Als Dachform sind alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig, wobei Pulldächer nur in einem aus Sattelt- und Pulldächern zusammengesetzten Dach errichtet werden dürfen. Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig. Für untergeordnete Dachrispe (z.B. Garagen) sind alle Dachneigungen zulässig.
 - Dachfarbe / Dachbegrünung

Bei geneigten Dächern muß die Dachabdeckung mit gelbbraun bis rotbraun gefärbtem Material erfolgen. Dächer untergeordneter Bauteile können nach begründet werden. Eine Dachbegrünung ist zwingend vorzunehmen bei Dachneigungen zwischen 0° und 7°.
 - Dachganz und Dachneigung

Dachganz und Dachneigung sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgiebel.
 - Fassaden

Fassaden sind in Sichtbauwerk oder verputzt auszuführen. Verkleidungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m errichtet werden. Als Einfriedigung sind neben mauernde Hecken nur Mauer die Treppentauer aus Naturstein, Holzzaune und begrünte Drohbäume (z.B. in Hecken integriert oder berankt) zulässig.
 - Mülltonnen

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

- HINWEISE**
- Baugrund

Baugrund wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurtechnisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.
 - Drainage

Für die Bewehrung sind Drainagen nicht zulässig. Falls wasserführende Schichten getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Keller) vorzuziehen (gemäß Stützungen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft).
 - Zitieren

Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unerschützte Regenwasser, soll auf dem jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt, genutzt und / oder brunnlich verregnet bzw. versickert werden. Es wird der Bau von Zitieren (8 - 10 m²) empfohlen.
 - Freiflächen

Die Baugruben sind für die Freiflächen um eine Grün- und Freiflächenbereinigung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen in einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand des Baugrubengutachtenverfahrens.
 - Grenzabstände für Bepflanzungen

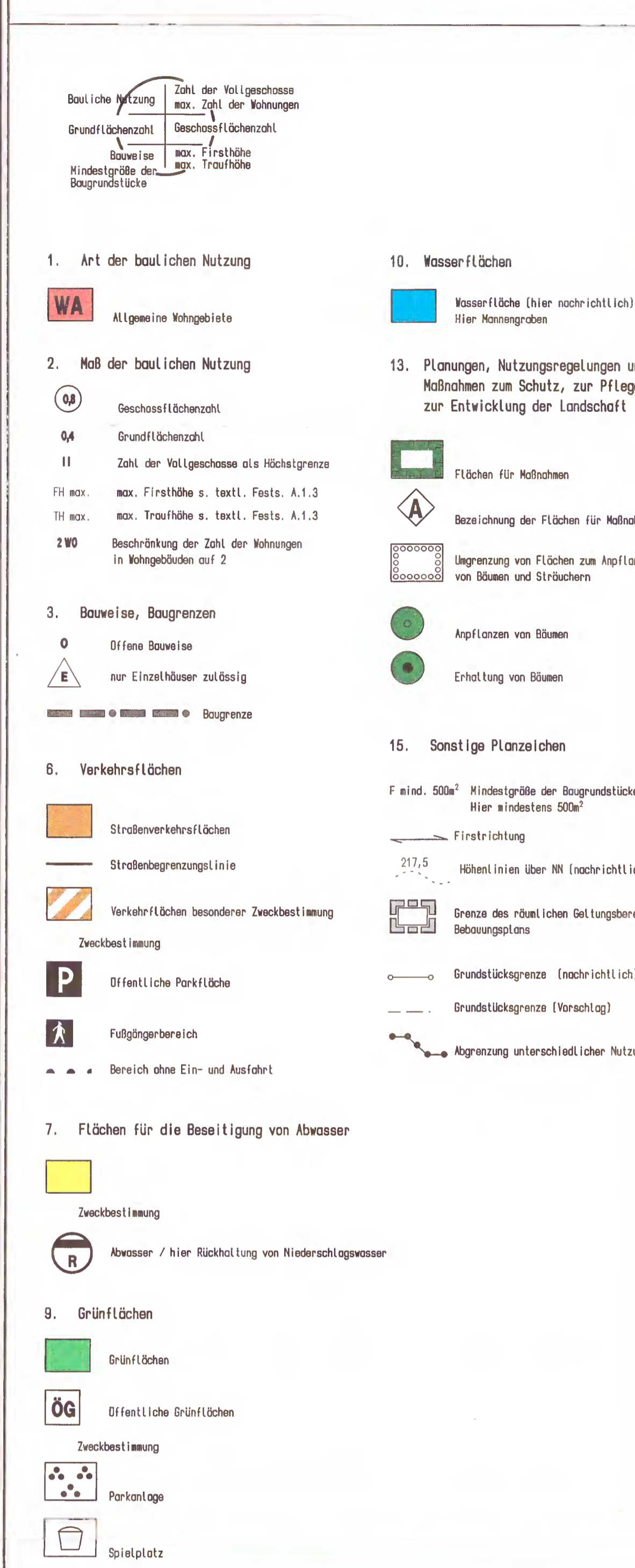
Bei Bepflanzungen der Baugrundstücke sind die nach dem Hochbauordnungsrecht Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grundstücken unterliegen keinen Grenzabständen. (§ 46 Abs. 2 Satz 2 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz)
 - Gestaltung der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

In Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.
 - Funde

Archologische Funde sind - im besten telefonisch - die Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.
 - Planung der Entwässerung

Die Planung der Entwässerung (Rohrdruck- oder Notriewandpump - Niederdruckanlagen) ist anzulassen.

PLANZEICHEN
NACH DER ZEICHENVERORDNUNG 1990



ORTSGEMEINDE
NUSSBAUM
BEBAUUNGSPLAN
"IN DER BRÜCK"
3. Änderung

gutschker & Dongus Landschaftsarchitekturbüro
Bahnhofstraße 9 55571 Odenheim Fax 06755/90020 Fax 90919 E-Mail: gudo.net@net.de

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL
An der Schöndauerstr. 6 55234 Albig Tel: 06731 / 40677 e-mail: gbultel@t-online.de Fax: 06731 / 907076 *Atelier d'architecture*

JAN 03