

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rehborn - Teilgebiet "Am Bröckelsberg - Im Weiher" - M. 1:1000



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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche geändert Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 9 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 22.09.1993
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 21.08.1997 in der Zeit vom 12.09.1997 bis einschließlich 11.10.1997 nach § 3 BauGB ausgeteilt.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 23.10.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 09.03.1998 Az. 6/60-610-13/2256 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Bergs - Bauaufsicht
in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 14.05.1998

Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluss des Antragsverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort Datum
Rehborn, 14.05.1998

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

Planzeichen

	Geltungsbereich		Öffentliche Verkehrsfläche
	Baugrenze		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
	Allg. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfl.		Strassenbegrenzungslinie
	nicht überbaubare Grundstücksflächen		Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
	GRZ Grundflächenzahl		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	GFZ Geschöflächenzahl		Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft/öffentliche Fläche
	I Geschossigkeit		Anpflanzen von Bäumen
	o offene Bauweise		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TEXTFESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO		Bauweise § 9(1) BauGB § 22 (2) BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO				
Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO).	1	0,4	0,4	o

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO).

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9(1)11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9(1)21 BauGB

Zugunsten der Hinterlieger ist auf eine Breite von 3,00 m entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde im Bereich der Grundstücke 1886/4 und 1886/5 eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu belasten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt berg- und talwärts 5,00 m. Die Traufhöhe ist hier der gedachte Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Gebäudefront. Bei talseitig gelegenen Gebäuden ist die Straße der Bezugspunkt für die vordere Gebäudefront und die Oberkante des natürlichen Geländes für die hintere Gebäudefront. Bei den bergseitig gelegenen Gebäuden ist der Bezugspunkt jeweils die Oberkante des natürlichen Geländes.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9(1)16 BauGB

Entlang des Brühlbaches und entlang des Parkplatzes (1890/5) ist eine Fläche von durchschnittlich 3 - 5 m Breite vorgesehen (tiefster Punkt im Gelände). Hier ist die naturnahe Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen, deren genaue technische Ausführung in einer Detailplanung überdacht werden muß.

Die Fläche ist möglichst naturnah zu gestalten; technische Bauwerke sind möglichst zu vermeiden.

Auf der Fläche ist gem. dem landespflegerischen Planungsbeitrag durch standortgemäße Gehölze ein Ufergehölzsaum zu entwickeln. Auf der Restfläche ist durch Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 9 oder vergleichbar Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Versickerungsmulden sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

7. Landespflegerische Festsetzungen - § 9(1)20 und 25 BauGB

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze, Zufahrten und sonstige Stell- und Lagerflächen im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder weitflügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

7.2 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 1,5 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Baumstände sind im Bereich der Erschließungsstraße variabel, wobei jedoch ein Abstand der Bäume zueinander von 8,00 m nicht unterschritten werden soll. Alle Bäume sind mit Dreibeck anzupflanzen, die Pflanzscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

Mindest - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste

7.3 Gestaltung der Kompensationsfläche

Auf der Kompensationsfläche (1886/4 tw., 1886/2 tw., 1851 tw.) sind 30 Obstbäume in lockerer Anordnung oder in kleinen Gruppen anzupflanzen. Der Abstand untereinander darf nicht unter 8,00 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Mindest - Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 7 cm, Höhe 160-180 cm; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste

7.4 Grüngestaltung der privaten Grundstücke

Bei der baulichen Nutzung eines Grundstückes sind bei voller Ausnutzung der zulässigen Überbauung gem. Grundflächenzahl mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzliste landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Wird die zulässige überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt, reduziert sich die anzulegende Gehölzfläche proportional zu dem baulich in Anspruch genommenen Anteil an der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Unabhängig vom Maß der baulichen Grundstücksnutzung sind grundsätzlich die gem. § 9(1)25 BauGB ausgewiesenen 5,00 m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Diese Fläche kann auf die 20 % angerechnet werden.

Mindest - Pflanzqualität: Bäume I./II. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 7 cm, Höhe 160-180 cm
Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste

Die Bepflanzung der Pflanzstreifen soll nicht als heckenartiger, geschlossener Gehölzverbund in durchgängig gleicher Breite angelegt werden, sondern die Flächen sind aufgelockert mit gruppenweise angeordneten Sträuchern zu bepflanzen, denen Bäume II. Ordnung in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen (3-5 Stück) beigemischt werden.

Der Pflanzstreifen ist zu mindestens 70 % mit Gehölzen, davon 10 % Anteil an Bäumen, zu bepflanzen und die verbleibende Restfläche anderweitig landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Der Abstand der Gehölze untereinander muß zwischen 1 m und 1,5 m betragen.

Mindest - Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175-200 cm
Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste

7.5 Grüngestaltung des öffentlichen Parkplatzes (1890/5)

Für vier Parkplätze ist jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen soll auf dem gesamten Parkplatz durchgängig nur eine Art verwendet werden.

Mindest - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste

Weitere Ausführungen zur Landespflege sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior Esche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus petraea Traubeneiche	Ulmus hybr.	Resistente Ulmen-Hybriden

Bäume II. Ordnung

Acer campestre Feldahorn	Pyrus pyraeaster	Birne
Alnus glutinosa Schwarzerle	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium Wildkirsche		

Landschaftssträucher

Berberis vulgaris	Berberitze	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartnegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Walhasel	Rosa canina	Hundsrose
Eucynom europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Weinrose
Ligustrum vulgare	Reinweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball

Obstbäume

Äpfel	Birnen	Bosc's Flaschenbirne
Bohnapfel	Alexander Lukas	Clapps Liebling
Brettacher	Pastorenbirne	Gute Luise
Roter Boskoop	Gellers Butterbirne	Weiler'sch Mostbirne
Winterrambur	Rote Sternrenette	Gute Graue

Kirschen	Pflaumen
Hausmüllers Mitteldicke	Bühler Frühzwetsche
Geiseppiter	Hauszwetsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Lützelascher Frühzwetsche
Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheims Frühzwetsche
Unterländer	Graf Althans
Schneiders späte Knorpelkirsche	Nancyrübelle
Frühe rote Meckenheimer	Ortenauer
Große Prinzeß Kirsche	Zimmers Frühzwetsche

Sorbus domestica Speierling Juglans regia Walnuß

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Gestalterische Festsetzungen - § 86 LBauO und § 9(4) BauGB

• Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie "Carports" darf 35° - 45° betragen. Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

• Dacheindeckung

Es ist ausschließlich dunkelfarbiges Dacheindeckungsmaterial zulässig.

• Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig.

• Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Gauben, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung und Dachflächenfenster zulässig.

• Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Auch Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkmite jeglicher Art sind unzulässig.

• Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Zugewungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, Pflaster, Schotter o.ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

• Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.