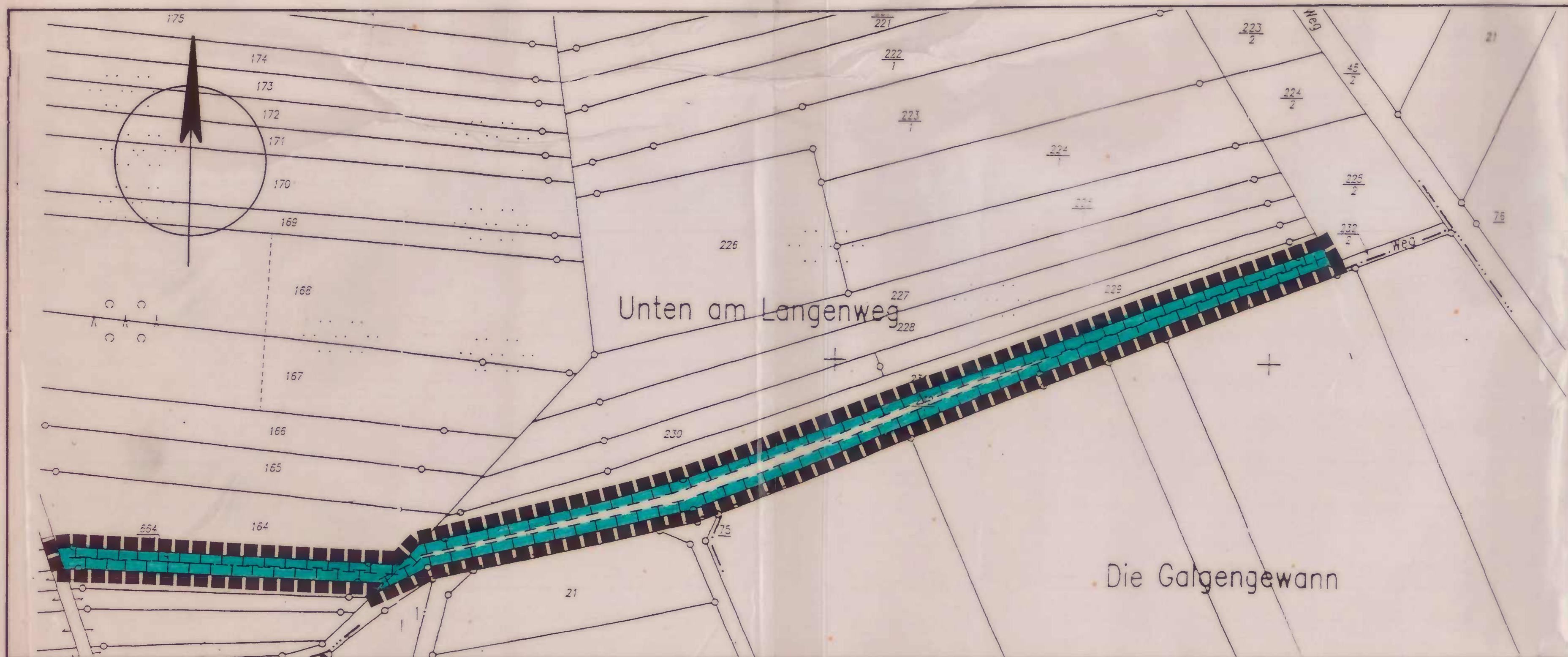
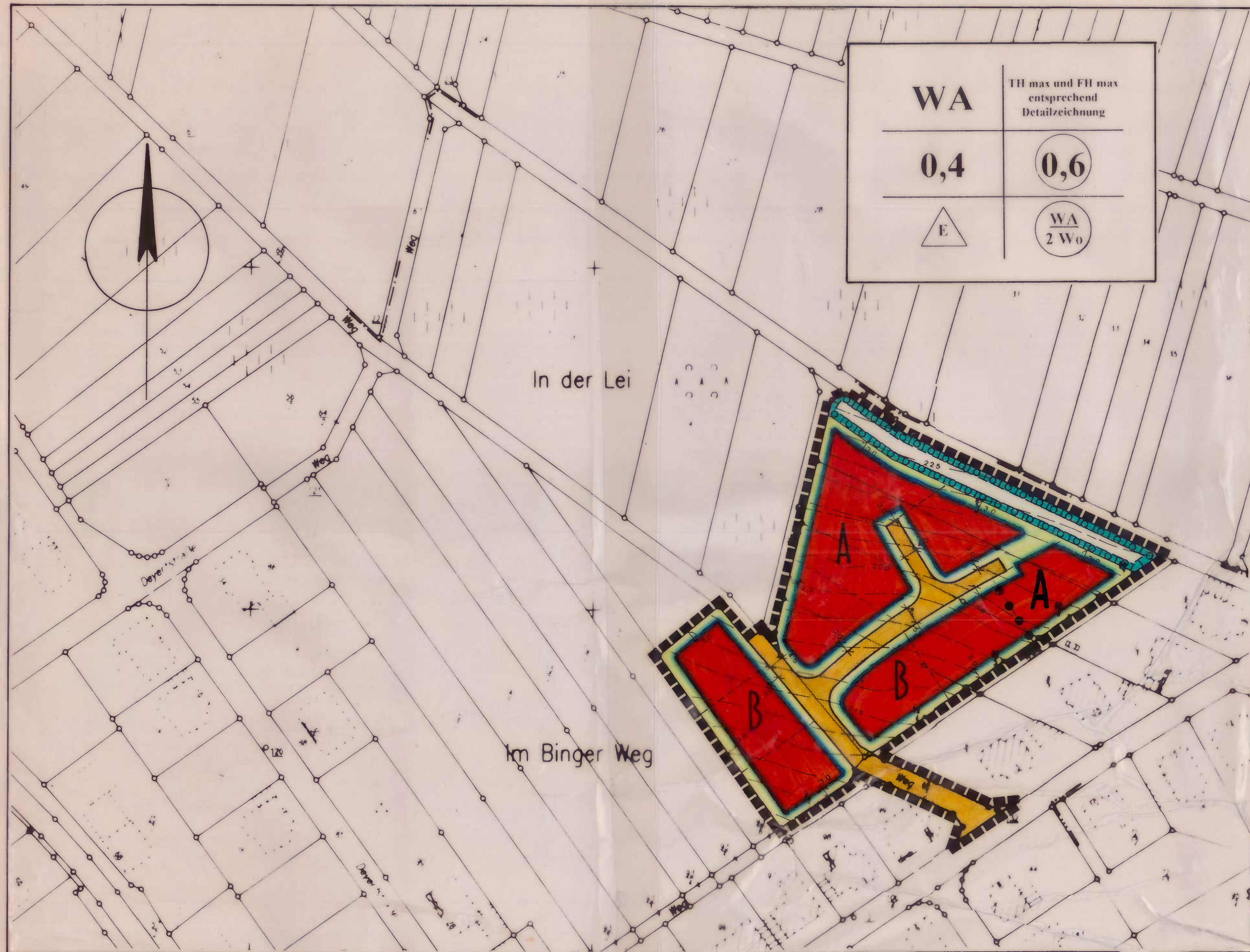


Gemeinde Schwopeppenhause

Bebauungsplan 'Hinter dem Binger Weg'



RECHTSGRUNDLAGEN

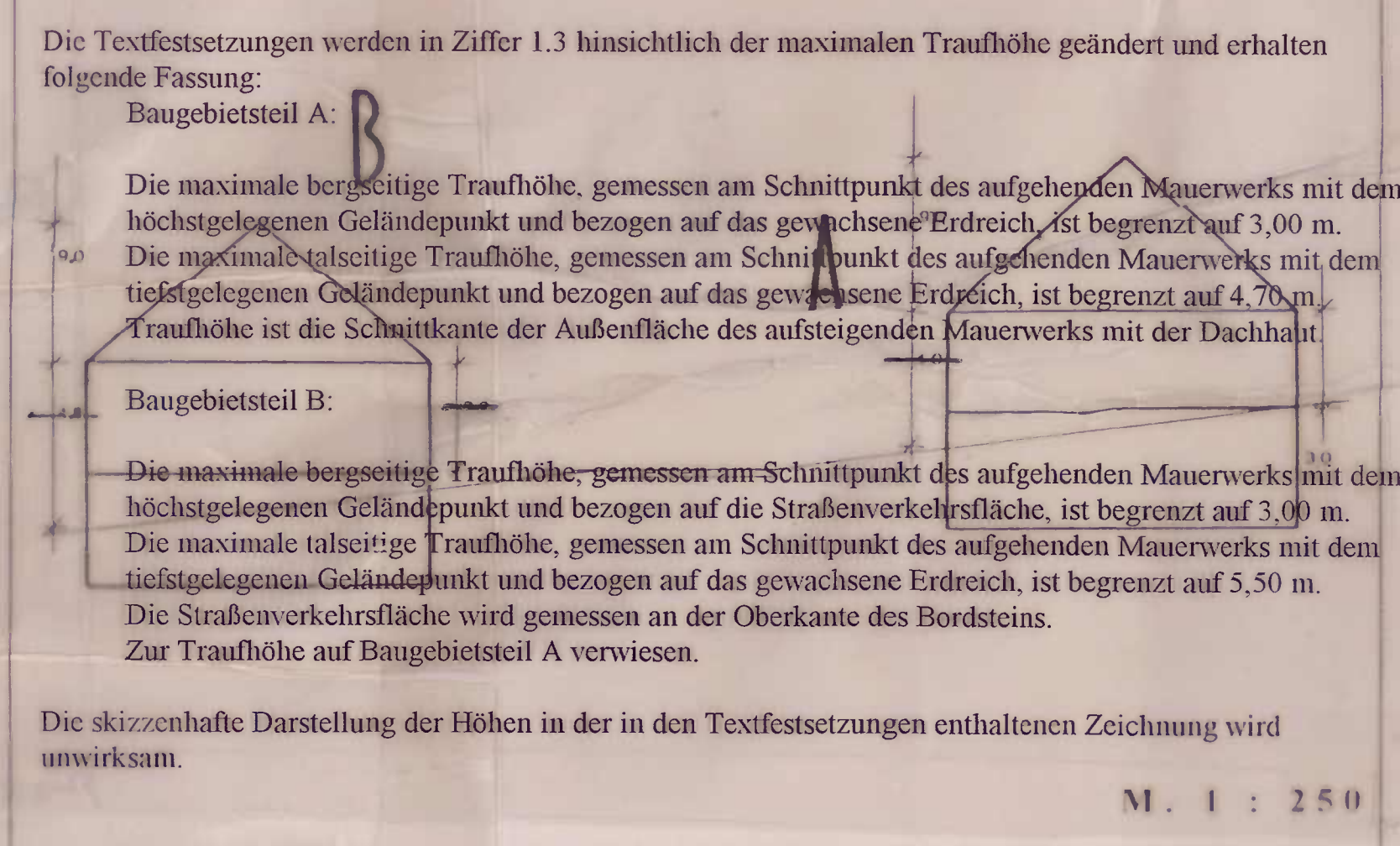
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 3), zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) - BS 2020-I in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanoV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. - Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPIFG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S. 70)
- § 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 Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 5 BauNVO
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs.6 BauGB werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Für das Baugebiet werden die in der Planskizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baugebetsart	max. zulässige Trauf- und Firsthöhe
Gründflächenzahl Bauweise	Geschloßflächenzahl Beschränkung der Zahl der Wohnungen

 - Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §18 und 22 BauNVO
Gemäß §22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - maximale Traufhöhe
Baugebietteil A
Die maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaube) gemessen vom gewachsenen Erdreich ist begrenzt auf 3,00 m und talseitig auf 4,00 m gemessen an den Gebäudeaußenwänden (Außenwände als auflinker, zum Freien liegender Abschluss von Gebäuden) begrenzt.
 - Baugebietteil B
Die maximale Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaube) gemessen vom gewachsenen Erdreich ist begrenzt auf 3,20 m gemessen an den Gebäudeaußenwänden (Außenwände als auflinker, zum Freien liegender Abschluss von Gebäuden) begrenzt. Die maximale Traufhöhe gemessen vom gewachsenen Erdreich ist talseitig auf 4,80 m, ansonsten an den Gebäudeaußenwänden beschränkt.
 - maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m gemessen vom gewachsenen Erdreich in Verlängerung der talseitigen Gebäudeaußenwänden begrenzt.
 - Vereinfachte Änderung vom 29.06.1999
Die Textfestsetzungen werden in Ziffer 1.3 hinsichtlich der maximalen Traufhöhe geändert und erhalten folgende Fassung:
Baugebietteil A:
Die maximale bergseitige Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem höchstgelegenen Geländepunkt und bezogen auf das gewachsene Erdreich, ist begrenzt auf 3,00 m. Die maximale talseitige Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem tiefstgelegenen Geländepunkt und bezogen auf das gewachsene Erdreich, ist begrenzt auf 4,70 m. Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenfläche des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaube.
Baugebietteil B:
Die maximale bergseitige Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem höchstgelegenen Geländepunkt und bezogen auf die Straßenverkehrsfläche, ist begrenzt auf 3,00 m. Die maximale talseitige Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit dem tiefstgelegenen Geländepunkt und bezogen auf das gewachsene Erdreich, ist begrenzt auf 5,50 m. Die Straßenverkehrsfläche wird gemessen an der Oberkante des Bordsteins.
Zur Traufhöhe auf Baugebietteil A verwiesen.



- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Nr.1 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr. 3 BauGB**
Gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB muß die Mindestgrundstücksgröße 400 m² betragen.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO**
Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne §12 und §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
Aus den Festsetzungen des landesplanerischen Planungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen:
• Dauerhafte Pflege, Schutz und Sicherung der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
• Pflanzung einer Streuobstwiese
Auf der Parzelle-Nr. 664/141 und 232/1 in der Flur 4 ist eine Obstwiese zu pflanzen. Es sind hochstämmige Wildobstbäume entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen. Die innerhalb des Streuobstwiese liegenden Flächen sind als extensiv genutzte Grünräume zu entwickeln und mit einer standortgerechten Wiese zu bepflanzen.
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
• Pflanzung einer Strauchhecke im Norden
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zwischen Grundstückskante und Wirtschaftsweg eine 7,0 m breite Strauchhecke zu pflanzen. Die Strauchhecken sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufzubauen. Die Bepflanzung ist mit eingestreuten Hochstämmen anzulegen. Entlang der Strauchhecke ist ein Krautsaum von min. 1,0 m zu entwickeln.
• Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten
Die Gestaltung der Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder Landschaftsgärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenschwaben sind in % heimische Laubgehölze und 'Baumgartengehölze' zu verwenden (siehe Pflanzenliste). In Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten ist und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS.4 BAUGB I.V.M. 1.BAUO RHEINLAND-PFALZ

- Dachform, Dachaufbauten**
Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer unzulässig. Auf den Nebengebäuden sind Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzzäune mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel zulässig. Maschendraht ist nur bis 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen.
- Freiflächen**
Gemäß §10 Abs. 3 LBauO sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdrainage des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.



LANDSPFLEGEISCHER PLANUNGSBEITRAG

- HINWEISE**
 - Historische Denkmäler**
Diese müssen gemäß §17 DSchPHG unverzüglich gemeldet werden.
 - Ingenieurleistungen**
Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.
 - Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen**
Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verweidung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen durch Erhöhung der Straßenverkehrsflächen verwendet werden können. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
 - Ingenieurleistungen**
Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.
 - Einfriedigungen entlang landschaftlich genutzter Grundstücke**
Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedigungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedigungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsgebietes 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigter eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstücken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.
 - Hydrogeologisches Gutachten**
Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in Baugebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.
 - Verteilung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Gemäß §8a Abs.4 BImSchG sind die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die betroffenen Grundstücke zu verteilen. Verteilungsmaßstab ist die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.
 - Sonnenkollektoren**
Es wird vorgeschlagen, Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Stromerzeugung auf den Dachflächen anzubringen.

PFLANZENLISTE

- Nachfolgend sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen geeigneter Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbartschutzbestimmungen des Landes.
- Obstbäume**
Malus domestica (Apfelbaum), Prunus avium Juliana (Kirsche), Prunus cerasifera (Pflaume), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Prunus italica (Reisendelinde), Prunus sibirica (Mirabelle), Pyrus communis (Birnbäumchen)
- Wildobst**
Castanea sativa (Kastanie), Juglans regia (Nußbaum), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling)
- Sträucher und Heckengehölze**
Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Blutroter Harttriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Scheuch), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
- Strauchbäume**
Acer platanoides (Cleveland (Spitz)-Ahorn), Corylus colurna (Baum-Hasel), Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche), Tilia cordata 'Grenspire' (Winter-Linde)
- Gehölze für Privátgärten**
Einzelschneebäume
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Bauhambische), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus minor (Feldulme)
Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Harttriegel), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Rosa spec. (Rosen), Sambucus racemosa (Frische), Viburnum lantana (Wasserschneeball)
Ungifflige Sträucher
Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Scheuch), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Wandbegrünung**
Clematis vitalba (Weinrebe), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis vinifera (Weinrebe), Lonicera henri (Immerringes Gefüllblät)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **17. Juli 1998**

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom **23. Juli 1997** in der Zeit vom **25. Aug. 1997** bis einschließlich **25. Sep. 1997** nach §1 BauGB ausgelegen

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am **16. Okt. 1997** gehört zum Bescheid vom **09.03.1998** Nr. **6/60-640-13/1232**

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB gemacht.

vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen

in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **17. April 1998**

Kreisverwaltungsamt Bad Kreuznach
Bergs-Bau-Referat

Ausfertigungsvormerk Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Schwopeppenhause, 03. April 1998
Ort. Datum
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §11 der BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschloßflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Kennzeichnungen

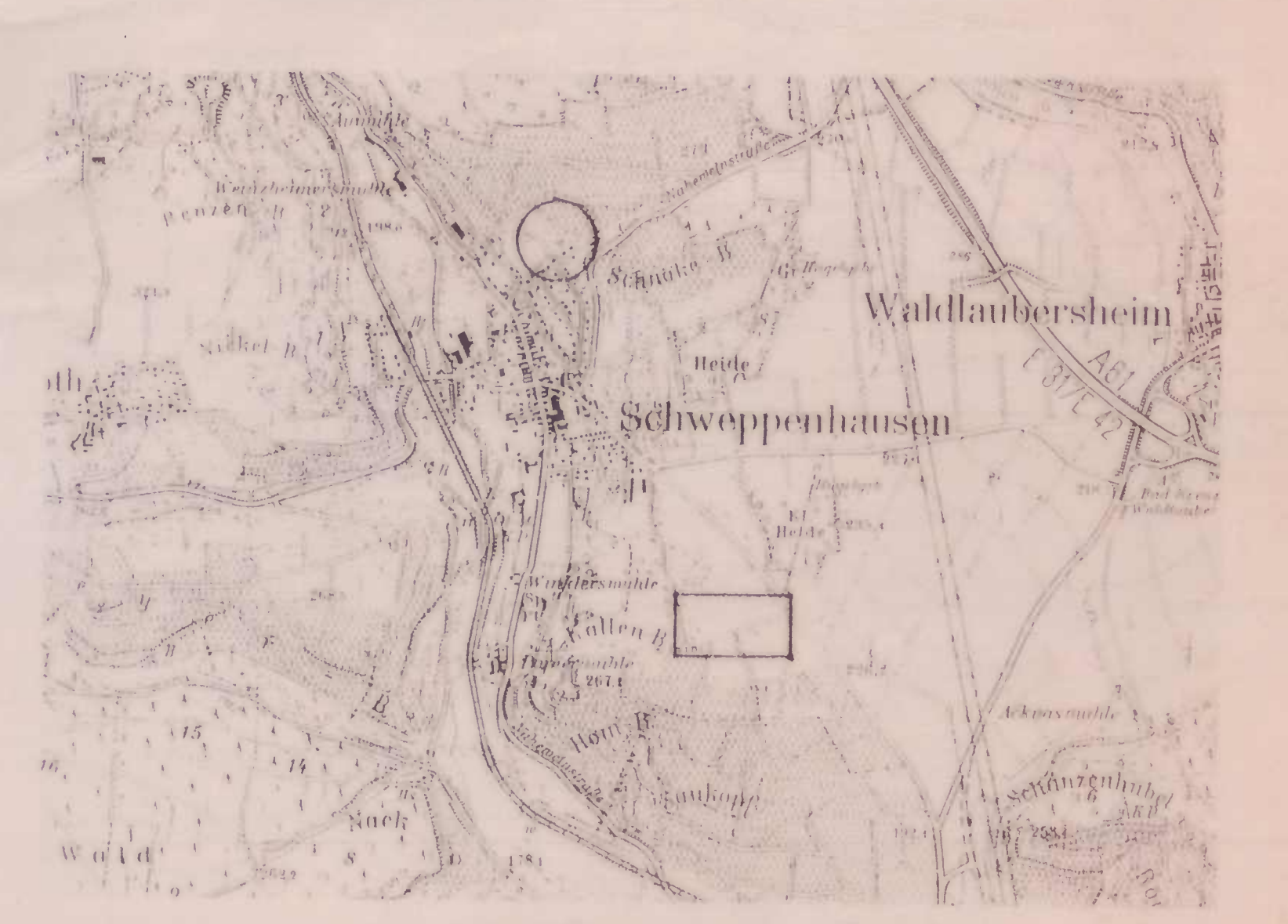
bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene künftige Grundstücksgrenzen

Maßangabe in Metern

Höhenlinien in Metern

ÜBERSICHTSKARTE



1. Änderung Datum
2. Änderung Datum
3. Änderung Datum
4. Änderung Datum

Auftraggeber: **Gemeinde Schwopeppenhause**

Auftraggeber: **Gemeinde Schwopeppenhause**

Projekt: **'Hinter dem Binger Weg' Bebauungsplanung**

Planzeichnung

Bebauungsplan

Technische Zeichnung

Projektor: Peter Fuchs

Direktor: Peter Fuchs

Datum: 11.11.97

Code: 63,0 x 95,0 cm

Projekt-Nr: 96025

Maßstab: 1:1.000

Blaß-Nr: 11

Karte-Nr: 1

GÖL

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
55545 Bad Kreuznach, Hermannstraße 168, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368