

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Seesbach Teilgebiet "Kirschenflur", Flur 6 und 8 M. 1 : 1000

## Anlage



### 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 Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 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-PlanVZ 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- § 8 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 (LPfLG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (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)

### TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB § 12 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB §§ 16, 17 BauNVO			Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO - Die nach § 6(2) Nrn. 7, 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten, sowie die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (5) u. (6) 1 BauNVO).	II	0,4	0,8	o

- Höhe der baulichen Anlagen - § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO -**  
Die Traufhöhe (TH) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit der Dachtraufe) wird bergseits mit 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdbereich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen Gebäudelinien zu ermitteln.
- Private Grünflächen "Eigentümergeärten" - § 9 (1) 15 und 25b BauGB - i.V.m. Maß der baulichen Nutzung u. überbaubaren Flächen - § 9(1)1 und 2 BauGB und § 16 BauNVO -**  
Die Gärten sind in ihrer Nutzungsform dauerhaft zu erhalten.  
Lauben sind in einfacher Ausführung mit max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachter Freizeite in 1-geschossiger Bauweise mit einem Grenzabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 (1) u. 23 (5) BauNVO -**  
Im MI-Gebiet sind Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Abstands von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Garagen sind nach LBauO zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen - §§ 9 (1), 10, 11 und 13 BauGB -**  
Die öffentlichen Flächen im 10,0 m Bereich zur Kreisstraße 16 sind Schutzflächen (Abstandsflächen gem. § 22 Landesstraßengesetz). Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und unter Beachtung der Ziffer 6 zu bepflanzen. Direkte Zufahrten und Zugänge von der K 16 sind unzulässig. Der 10,0 m breite Schutzstreifen der FO-Leitung ist von jeglicher Bebauung, Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1), 15, 20, 25 BauGB -**  
**Private Grundstücksflächen - § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 86 LBauO -**  
1) Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlagen anzulegen. Erschließungsflächen u.ä. sind mit versickerungsfähigen Material (z.B. wassergebündelter Decke, Rasengittersteine, Abstandsplaster, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien) auszuführen. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.  
2) Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind mind. 25 % heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" zu verwenden.  
3) 25 % der Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.  
4) Auf jedem Hausgrundstück ist mind. 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.  
5) Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin sind Strauchhecken mit Überhältern anzulegen und zu entwickeln.  
**Öffentliche Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) 14, 20 und 25 BauGB -**  
6) Im 10,0 m-Bereich der Kreisstraße 16 sowie auf der Parzelle 117 (Weg) ist je eine Obstbaumreihe, bestehend aus Obstgehölzen heimischer Sorten von Apfel und Birnen zu pflanzen.  
Die festgesetzte Fläche dient auch der Anlegung von Oberflächenwasser- und Versickerungsmulden (nur im 10,0 m-Bereich)  
**Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" - § 9 (1) 15, 25 BauGB -**  
7) Auf der öffentlichen Grünfläche sind 2 großkronige standortgerechte Laubbäume als Baumgruppe zu pflanzen.  
**Zuordnungsfestsetzung - § 8a Satz 4 BNatSchG -**  
Die nach § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.  
Für die Gehölze gelten die Qualitätsmerkmale:  
Obstbaumpflanzungen: Hochstamm 2 X verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 2,5 - 3,0 cm  
Baumpflanzungen: Großkronige, standortgerechte Laubbäume 3 X verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 2,5 - 3,0 cm (gemessen in 1,0m Höhe über Erreich)  
Vorzugsweise zu verwendende Pflanzen: s. landschaftsgärtnerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan.
- Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB und § 86 (1) LBauO -**  
a) Dachneigung  
Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf 25° - 45° betragen.  
b) Dacheindeckung  
Es ist nur dunkelfarbiges und rotes Dacheindeckungsmaterial zulässig.  
c) Einfriedungen  
Im MI-Gebiet dürfen Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich des Schutzstreifens sind Einfriedungen unzulässig.  
d) Äußere Gestaltung der Gartenhäuser  
Gartenhäuser sind nur in Massiv- oder Holzbauweise zulässig.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom 07.09.1995  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.03.1996 in der Zeit vom 03.04.1996 bis einschließlich 03.05.1996 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 30.05.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 17.10.1996 Az. 6160-610-13/1243. Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
i.H.

Bergs-Baudirektor  
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 16.01.1997

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

Ort, Datum Seesbach, 07.01.1997

Unterschrift (Amtsbezeichnung) Ortsbürgermeister

### PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- FAHRBAHNRAND
- GRENZ RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZEN
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- O OFFENE BAUWEISE
- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE max.
- TH TRAUFGHÖHE max.
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- MI MISCHGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- O.G. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE "GRÜNANLAGE"
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE "EIGENTÜMERGÄRTEN"
- SICHTFLÄCHEN
- FLÄCHEN GEM. § 9 (1) 20 BauGB
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- SCHUTZSTREIFEN
- OFFENTLICHE FLÄCHE
- PFLANZUNG VON BÄUMEN