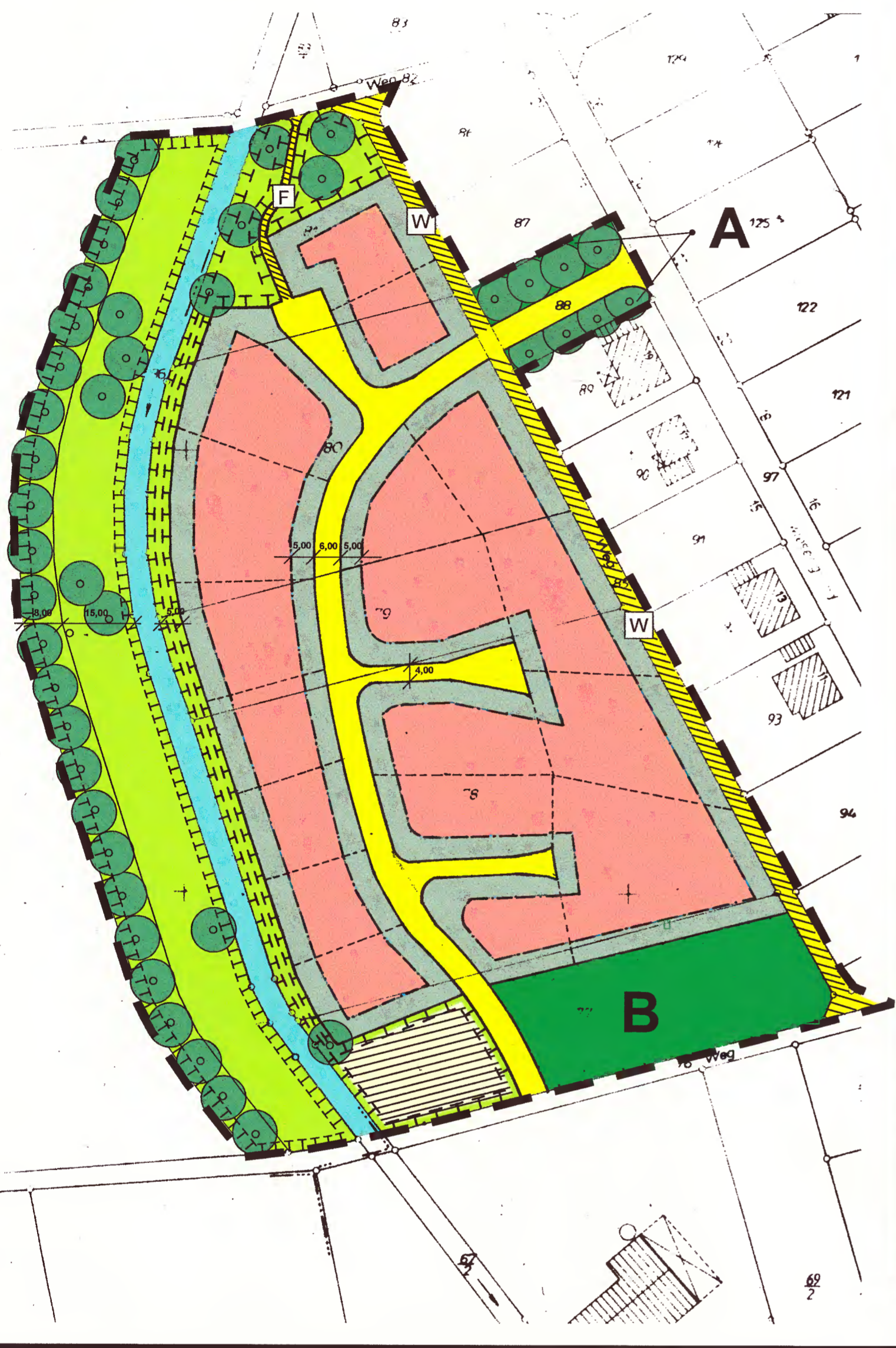


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SEESBACH

TEILGEBIET "LOCHWIESE II" M. 1 : 1000 ANLAGE 1



Planzeichen

--- Gestungsbereich	Public Verkehrsfläche
--- Baugrenze	Feldwirtschaftsweg
WA Allg. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfl.	Fußweg
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Straßenbegrenzungslinie
GRZ Grundflächenzahl	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
GFZ Geschosflächenzahl	Öffentliche Grünfläche
II Geschossigkeit	Anpflanzen von Bäumen
... angedachte Grundstücksgrenzen	Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
■ Gewässer	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 20. NOV. 1997
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 31. AUG. 2000 in der Zeit vom 19. DAT. 2000 bis einschließlich 20. NOV. 2000 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 20. DEZ. 2000 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 15. MRZ. 2001

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Seesbach, 05. MRZ. 2001

Unterschrift (Amtsbezeichnung)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) 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).

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)2 BauGB § 22(2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO Die nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit unzulässig (§ 1(6) BauNVO).	I	0,4	0,6	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).
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Kellergeschosses (Untergeschosses) – sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt – zu Wohnzwecken im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

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. Die Nebenanlagen dürfen 35 m² nicht überschreiten und müssen einen Mindestgrenzabstand von 3,00 m einhalten.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Feldweg bzw. als Fußweg festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt berg- und talwärts 5,50 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.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9(1)14 BauGB

Auf dem Grundstück mit der Parzellen-Nr. 77 (tiefster Punkt im Gelände) ist in einem Teilbereich ein Versickerungsbecken zu schaffen. Hier ist die naturnahe Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen, deren genaue technische Ausführung in einer Detailplanung überdacht werden muß.

Die Fläche ist naturnah zu gestalten; technische Bauwerke sind möglichst zu vermeiden (siehe Punkt 6.5.1).

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

Allgemein:
Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume I./II. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm
Heister, 2x verpflanzt, oB, Höhe 125-150 cm

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind insgesamt 6 Pflanzscheiben von mindestens 1,5 x 1,5 m herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Baumstandorte sind im Bereich der Erschließungsstraße variabel, wobei jedoch ein Abstand der Bäume zueinander von 12,00 m eingehalten werden muss. Alle Bäume sind mit Dreieck anzupflanzen, die Pflanzscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

6.3 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Teilfläche A

Der Übergangsbereich vom alten zum neuen Baugebiet ist auf beiden Seiten der Straße mit jeweils mindestens 4 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Ihr Bestand ist auf Dauer zu sichern, bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Die Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiese zu pflegen.

6.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) Teilfläche B

Der Teilbereich B im Süden des Plangebietes soll als extensiv gepflegtes Grünland angelegt werden.

6.5 Gestaltung der Kompensationsfläche

6.5.1 Fläche zur Versickerung

Die festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind naturnah zu gestalten. Im Bereich der Sammelfläche sollte nach Möglichkeit fast ganzjährig ein Nassbereich erhalten bleiben. Auf ca. einem Drittel der Fläche soll eine Initialpflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Auf Dauer sind mindestens 40 % der Fläche von Gehölzbewuchs freizuhalten.

6.5.2 Gewässerrenaturierung und Anlage von Uferandstreifen

In dem Grabenverlauf ist der bestehende Sohlenverbau mit Beton-Halbschalen zu beseitigen.

Zwischen dem Baugebiet und dem Gewässer wird ein 5,00 m breiter Uferandstreifen eingerichtet. Die Baugrundstücke sollen in diesem Bereich lückenlos und dauerhaft eingefriedet werden.

Zwischen dem Gewässer und der freien Landschaft soll ebenfalls ein 15,00 m breiter Uferandstreifen eingerichtet werden.

Auf den Uferandstreifen sollen Initialpflanzungen mit einzelnen Gebüsch- und Baumgruppen durchgeführt werden. Auf Dauer sollen jedoch mindestens 30 % dieses Flächenanteils offen gehalten werden.

Im Anschluss daran - zur freien Landschaft hin - sollen auf einem 8,00 m breiten Pflanzstreifen hochstämmige Obstbäume (alte regionaltypische Sorten oder Obst-Wildgehölze) gepflanzt werden. Der Abstand der Bäume untereinander soll 10,00 m betragen.

Der bestehende Weidezaun ist entsprechend der Uferandstreifenbreite von 23,00 m zum Schutz der Pflanzungen zu versetzen.

6.6 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 Pflanzenliste landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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 und dauerhaft zu erhalten.

Unabhängig vom Maß der baulichen Grundstücksnutzung ist grundsätzlich 5,00 m breiten Pflanzstreifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze anzulegen. Diese Fläche kann auf die 20 % angerechnet werden.

Weitere Ausführungen zur Landespflege sowie die Pflanzenlisten sind dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Gestalterische Festsetzungen - § 88 LBauO und § 9(4) BauGB

• Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie "Carports" darf 15° - 38° betragen. Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

• Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig.

• Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkimitate 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. Zuwegungen 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

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschließlich eines massiven Sockels von max. 0,20 m zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

Auf den Grundstücken ist entlang der Grenzen zum Uferandstreifen eine lückenlose Einfriedung aus Holz- oder Drahtzaun herzustellen.

• 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.