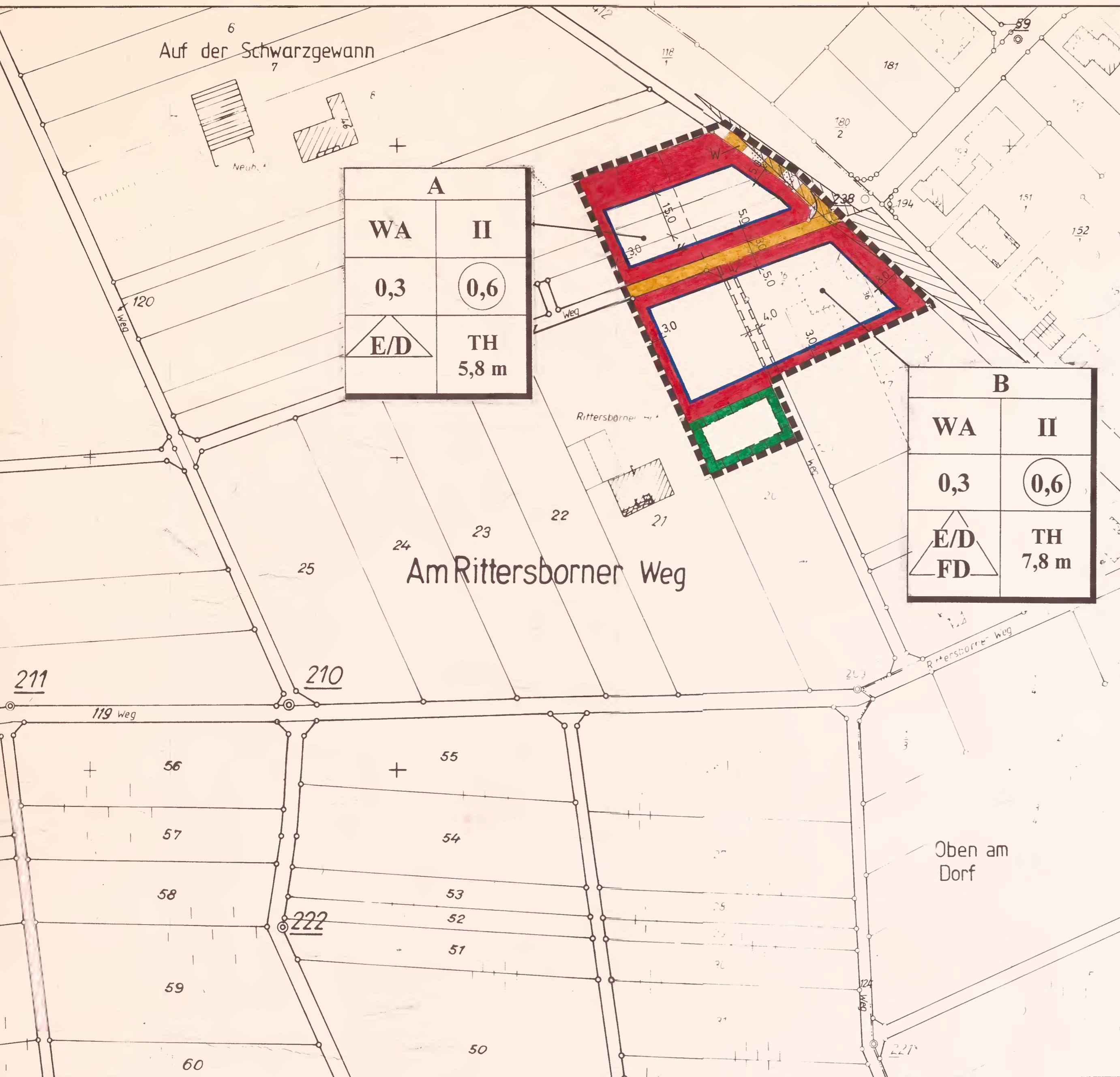
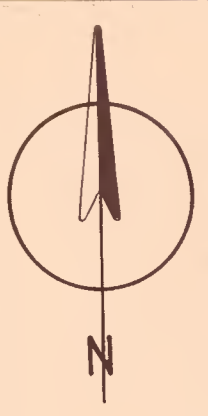


Ortsgemeinde Volxheim Bebauungsplanänderung und -erweiterung

ABSCHRIFT

'An der Kreuznacher Straße/Auf Ackerborn'



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß §9 BAUGB UND BAUNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§1 und 4 BauNVO
Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) die gemäß §4 Abs.3 Nrn. 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 BauNVO
Für das Baugebiet werden die in der Planskizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt

Baugebietsteil	
Gebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise/Dachform	max. zulässige Traufhöhe

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der in §19 Abs.4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 10 vom Hundert beschränkt.

- Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
In Verbindung mit §22 Abs.2 BauNVO sind im Baugebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 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.
- Nebenanlagen, Stellplätze und 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. Stellflächen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen (notwendige Stellplätze). Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Sie sind als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Wirtschaftsweg festgesetzt.
- 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 Landespflegerischen Planungsbeitrages ergeben sich folgende Maßnahmen

Getrennte Erfassung von Schmutz- und Oberflächenwasser
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachwasser) ist getrennt vom Schmutzwasser abzufangen (Trennkanalisation).

Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Die durch den Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden. Hierzu bieten sich die privaten Grünflächen an. Überschüssiges Bodenmaterial muß fachgerecht entfernt und in geeigneter Weise, bspw. auf öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet, eingesetzt werden.

Verwendung von Abstandspflaster oder Rasengittersteinen
Bei Zufahrten, Einfahrten, Stell- und Parkplätzen sind Abstandspflaster oder Rasengittersteine zur Verminderung der Versiegelung zu verwenden. Dadurch bleibt eine, wenn auch eingeschränkte Versickerungsfähigkeit erhalten.

Entwicklung von extensiv genutzten Obstwiesen
Angrenzend an den Geltungsbereich ist im Südosten eine Obstwiese auf der Parzellen-Nr. 20 anzulegen. Die Obstwiese schließt die Freiflächen zwischen den Privatgärten und dem Aussiedlerhof. Im Verbund mit den bestehenden Gehölzstrukturen wird sich ein Lebensraum entwickeln, der zahlreichen Arten aus der Tiergruppe der Insekten und Vögel günstige Bedingungen bietet.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers festgesetzt.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten
Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubgehölze und "Baumgartengehölze" zu verwenden (siehe Pflanzliste). Jedes Hausgrundstück soll mit mindestens 1 hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Die Begrünpflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden. Einfahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, beispielsweise mit Abstandspflaster, wassergebundener Decke oder Feinschotter. Es wird vorgeschlagen, je Baugrundstück eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 2 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.

Es wird beglaubigt, daß vorstehende Abschrift Ablichtung mit einem Schreiben übereinstimmt, das in beglaubigter unbeglaubigter Form in Urschrift in Abschrift vorliegt.
Bad Kreuznach, den 26.10.1995
Bad Kreuznach, Ortsgemeindeverwaltung Bad Kreuznach
im Auftrag



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS.4 BAUGB I.V.M. §§ 84 UND 86 ABS.1 UND 5 LBAUO

- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**
Dachform: In Baugebietsteil A sind Flachdächer unzulässig.
Dachneigung: Die Dachneigungen der Hauptgebäude in Baugebietsteil A dürfen nicht weniger als 25° und nicht mehr als 40° betragen.

3. LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Zur Bebauungsplanerweiterung "An der Kreuznacher Straße/Auf Ackerborn" liegt ein Landespflegerischer Planungsbeitrag vor. Die landespflegerischen Festsetzungen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung sind zu beachten und einzuhalten.

4. HINWEISE

- Energieversorgung**
Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Hoch- und Niederspannung über Freileitungen oder Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- Löschwasserversorgung**
Für die Löschwasserversorgung sind die Richtlinien des "Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner - DVGW" zu beachten und einzuhalten.
- Kulturdenkmäler**
Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

PFLANZLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Pflanzgebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhalten Mindestgranzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Obstbäume
Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Süßkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschlorbeer)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica domestica (Zwetschge)
Prunus domestica italica (Reineclaude)
Prunus domestica syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnenbaum)

Gehölze für Privatgärten
Einzelnbäume
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rößkastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Ungeflügelte Sträucher
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartnigel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

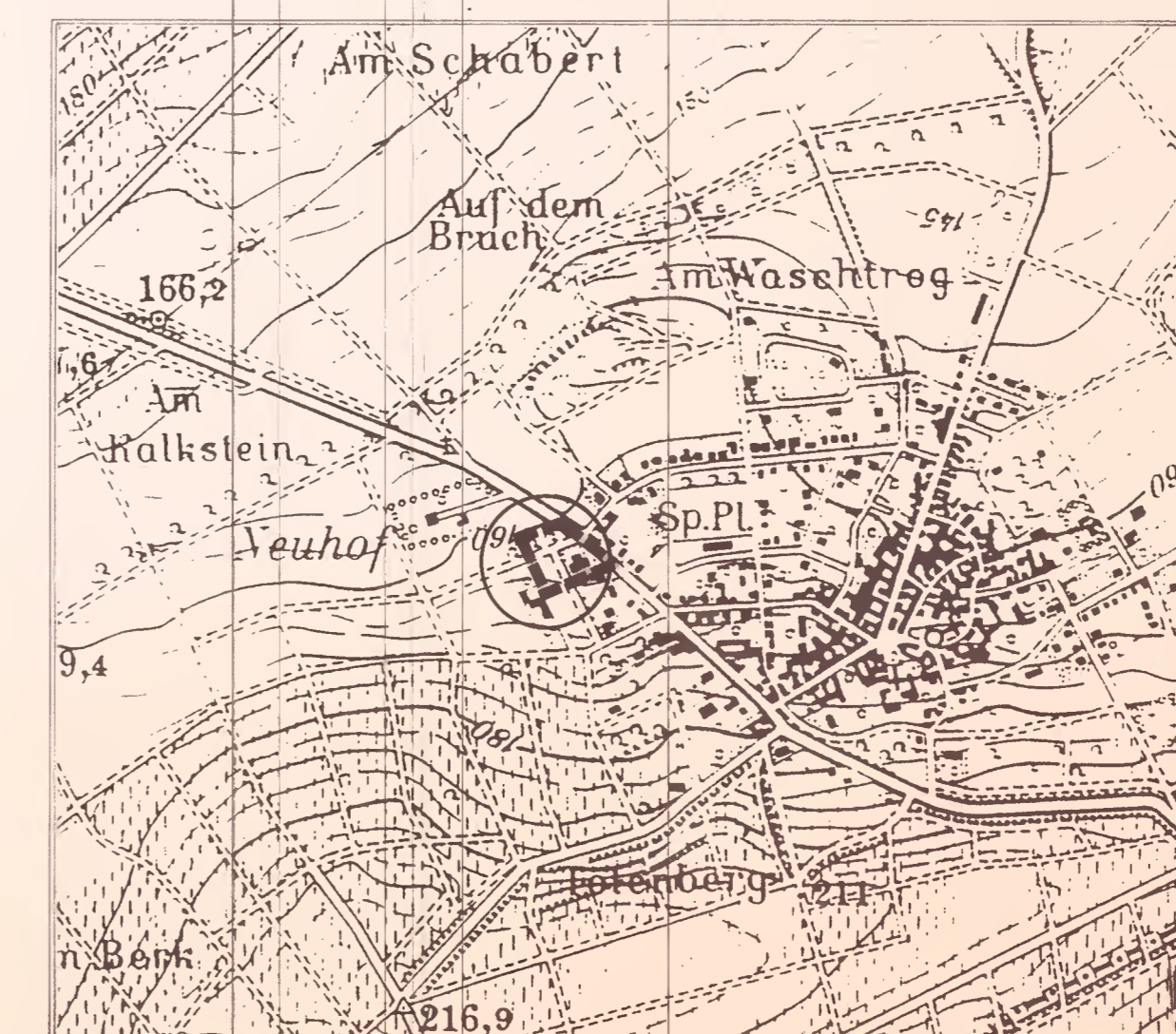
Sträucher und Heckengehölze
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartnigel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wasserschneeball)

Straßenbäume
Tilia cordata (Winter-Linde)
Platanus x hispanica (Bastard-Platane)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Juglans regia (Nußbaum)

Wandbegrünung
Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrici (Immergrünes Geißblatt)

ÜBERSICHTSKARTE

M 1 : 10.000



LEGENDE

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = Traufhöhe (TH) als Höchstmaß über natürlichem Gelände

5,8 m

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

E, D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Wirtschaftsweg

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)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Zweckbestimmung:

G Gehrecht

F Fahrrecht

L Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß §9 Abs.7 BauGB

Kennzeichnungen

A - B Baugebietsteile

Grundstücksgrenze (vorhanden)

Grundstücksgrenze (geplant)

Maßangabe in Metern

Vorhandene Gebäude

Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 12.04.1995	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 12.04.1995
Der Ortsbürgermeister gez. Böll	in der Zeit vom 26.05.1995 bis einschließlich 26.06.1995 nach §3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister gez. Böll	Der Ortsgemeinderat hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 26.05.1995
Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am 26.07.1995	Gehört zum Bescheid vom 28.10.1995
vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.	Nr. 6/60-610-13/120.1
Der Ortsbürgermeister gez. Böll	Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB geltend gemacht.
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 2.11.1995	Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V. gez. Meiborg Stb. Kreisrechtsdirektor
	Ausfertigungsvermerk: Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
	Ort, Datum 26.10.1995 gez. Böll Unterschrift (Amtsbezeichnung) Der Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885)

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 Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987 S.48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S.118)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (GVBl., Jahrg.1991, Teil I S.58)

§17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), 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)

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)

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

Auftraggeber	Auftraggeber
	Gemeinde Volxheim
Projekt	
	'An der Kreuznacher Straße/Auf Ackerborn'
Planbezeichnung	
	Bebauungsplanänderung und -erweiterung
Bearbeit./Gez.	Projekt Nr.
Peter Key	95004
Geprüft	Maßstab
Dreyer	1:1.000
Datum	Blatt Nr.
06.03.1995	Karte Nr. 1
Größe	
108 x 74 cm	

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
55543 Bad Kreuznach, Engelsgasse 3, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368

göl