

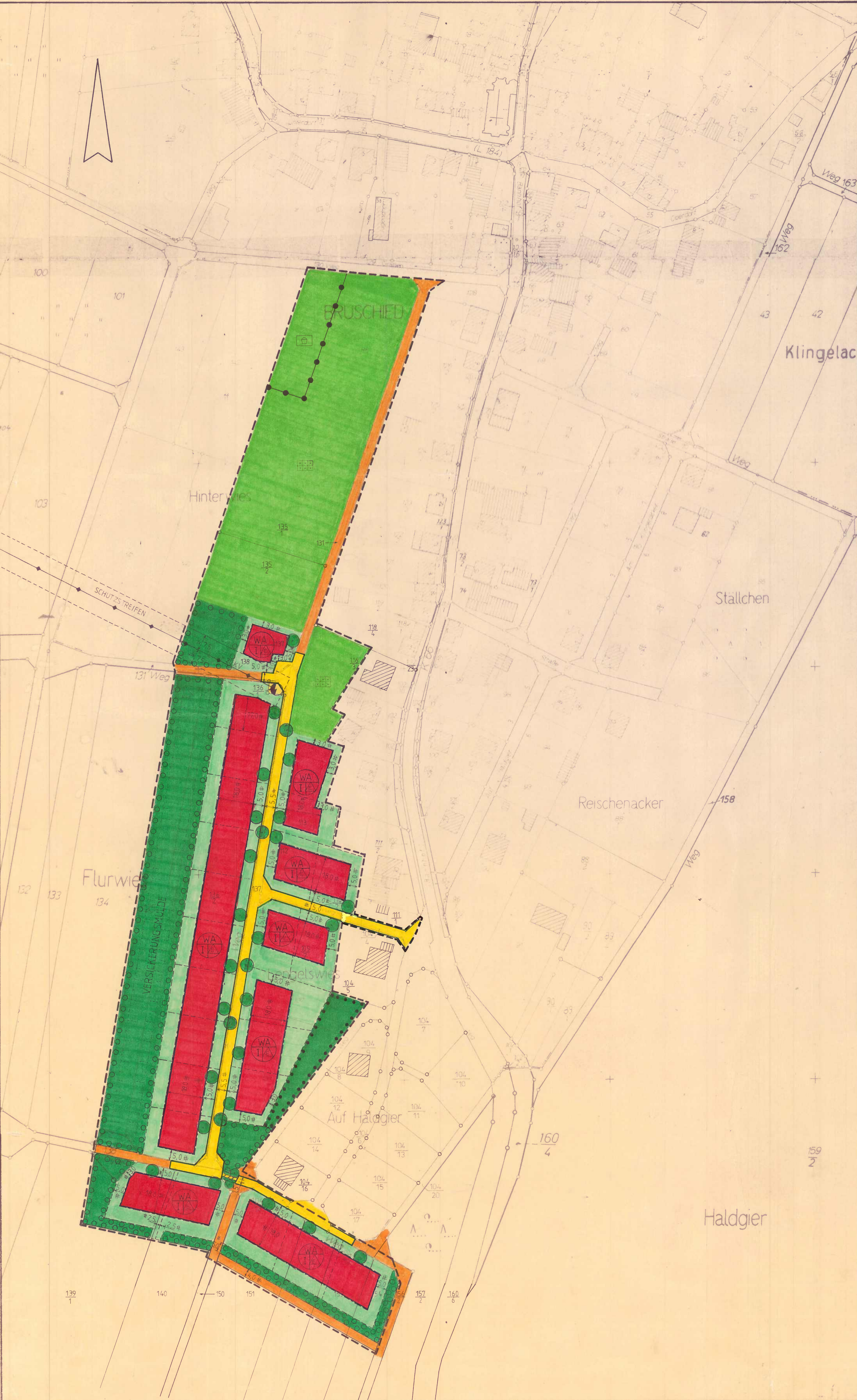
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bruschied

für das Teilgebiet
"Lengelswies - Flurwies - Hinterwies"

ANLAGE 1

Flur 1 und 3

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 Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 - PlanZVO 90**) vom 18.12.1990 (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 05.02.79 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.87 (GVBl. S. 70).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG**) i.d.F. v. 14.05.90 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 17 des **Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 23 des **Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.1986 (BGBl. I S. 1529).

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9(1)1 BauGB; § 1(2) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6) 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9(1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO)
max. Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31(1) BauGB in Verbindung mit § 16(6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise** (§ 9(1)2 BauGB; § 22(2) BauNVO)
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Nebenanlagen** (§ 9(1)4 BauGB; §§ 14 (1) u. 23(5) BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9(1)4 BauGB; §§ 12 u. 23, (5) BauNVO)
Garagen sind bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 8,00 m haben.
- Flächen gemäß** § 9(1) 26 BauGB
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.

Hinweis:

Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 15, 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

1. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist südlich ein 5-reihiger und westlich ein 10-reihiger Gehölzstreifen anzulegen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste). Im Bereich der westlichen Grünfläche ist eine zentrale Versickerungsmulde für die Rückhaltung des Oberflächenwassers anzulegen, in die auch das Regenwasser der angrenzenden Grundstücke einzuleiten ist.

2. Die Streuobstwiese östlich des Baugebietes ist mit der Auflage einer extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

3. Im Rahmen der Straßenraumgestaltung sind fünf Fahrbahneinengungen vorzusehen, die mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen sind. Die Pflanzflächen unter den Bäumen sind mit naturnahen Sträuchern und Kleinsträuchern zu begrünen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste). Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich.

Private Grünflächen

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste).

2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste) und dauerhaft zu unterhalten.

3. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70 m² sollen in geeigneter Weise flächig begrünt werden.

4. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.

5. Der auf den Baugrundstücken vorhandene und nach der Durchführung der Baumaßnahme verbleibende Obstbaumbestand sollte dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Nach Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste).

Hinweise:
Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzlisten sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB; § 86 LBauO)

9.1. **Dachneigung und Dacheindeckung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Ein Kniestock von max. 0,60 m ist zulässig. Es ist nur dunkelgraues, schwarzes und dunkelrotes Dacheindeckungsmaterial zulässig.

9.2. **Einfriedungen**
Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als max. 1,00 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig.

9.3. **Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 4 und 5 als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, weitflüggem Pflaster (> 2 cm), Schotter oder ähnlichen Materialien auszuführen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.

Hinweise:
1. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21(2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden. (§ 17 DSchPflG)

2. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte aus landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht gesammelt, gespeichert und wiederverwendet werden (gem. WHG). Empfohlen wird ein Fassungsvermögen von 20 - 30 Liter pro m² angeschlossene zu entwässernde Dachfläche (siehe Erläuterungen im landespflegerischen Begleitplan).

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA): überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeines Wohngebiet (WA): nicht überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

6. Grünflächen

- private Grünflächen (Dauerkleingärten)
- öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

7. Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot: Laubbaum
- Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Flurgrenze
- Schwarze Linie: Kartierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vermaßung in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PFLANZLISTE

Die Pflanzliste versteht sich als Auswahlhilfe für Bäume und Sträucher im Plangebiet.

Bäume I. Ordnung: Hochst., H 2 x v, 12 - 14

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)

Bäume II. Ordnung: Heister, 2xv, 175 - 200 cm;

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus sylvestris)

Wildsträucher: Str., 2xv, 60 / 100

- Haselnuß (Corylus avellana)
- Jamainei, Hartnigel (Cornus sanguinea)
- Gemeines Pfaffenbutthen (E. cornutus europaeus)
- Gem. Rainweide (V. gustatum vulgare)
- Händrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Woll. Schneeball (Viburnum lantana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Naturnahe Zier- und Blütensträucher

- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii)
- Maiblumenstrauch (Deutzia x magnifica)
- Stechlaub (Forsythia intermedia)
- Zierapfel (Malus x acutifolium)
- Fünffingerstrauch (Potentilla frut. "Goldfinger")
- Bodendeckerose (Rosa "The Fairy")
- Apfelrose (Rosa rugosa)
- Brautspiere (Spiraea arguta)
- Spiere (Spiraea vanhouttei)
- Zwergspiere (Spiraea japonica "Little Princess")
- Zwergspiere (Spiraea bumalda "A. Waterer")
- Gem. Fließer (Syringa vulgaris)
- Weigelia (Weigela x S.)

Obstbaumauswahlhilfe

Äpfel

- (Cox Orange, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Oldenburg, Gloster, Goldparlane, Ontario, Ritter Boskoop, Kaiser Wilhelm, Bachnoter, Mostapfel), Rheinischer Bohnapfel, Klarapfel, Aikme, Jonagold)

Birnen

- (Williams Christ, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Alexander Lucas, Graf von Paris, Conference)

Kirschen

- (Buttner's rote Knorpelkirsche, Hedeffinger Riesenkirsche, Schneider's späte Knorpelkirsche, frühe rote Meckenheimer)

Sauerkirschen

- Ludwig's Frühe
- Schattennorellen

Zwischen: Pflaumen, Mirabellen, Renekloden

- (Hauszwetsche, Brühler Frühzwetsche, Ontariopfäume, The czar, Viktorapflaume, Nancy Mirabelle, Große grüne Reneklode)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß vom **03.11.1993** Der Bebauungsplan hat nach Beschluß des Ortsgemeinderates vom **09.05.1994** in der Zeit vom **24.04.95** bis einschließlich **24.05.95** § 3 BauGB öffentlich aufgestellt.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **14.06.1995** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
- Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.d. § 11(3) BauGB geltend gemacht.
- Gehört zum Bescheid vom **09.10.1995** Az. **6/60-640-13/1200**
- Nach Abschluß der Anzeigeverfahren (§ 1 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 11(3) BauGB geht durchzuführen.
- 27.10.1995
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach
I. K. Kreisrechtsdirektor
- In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom **03.11.1995**