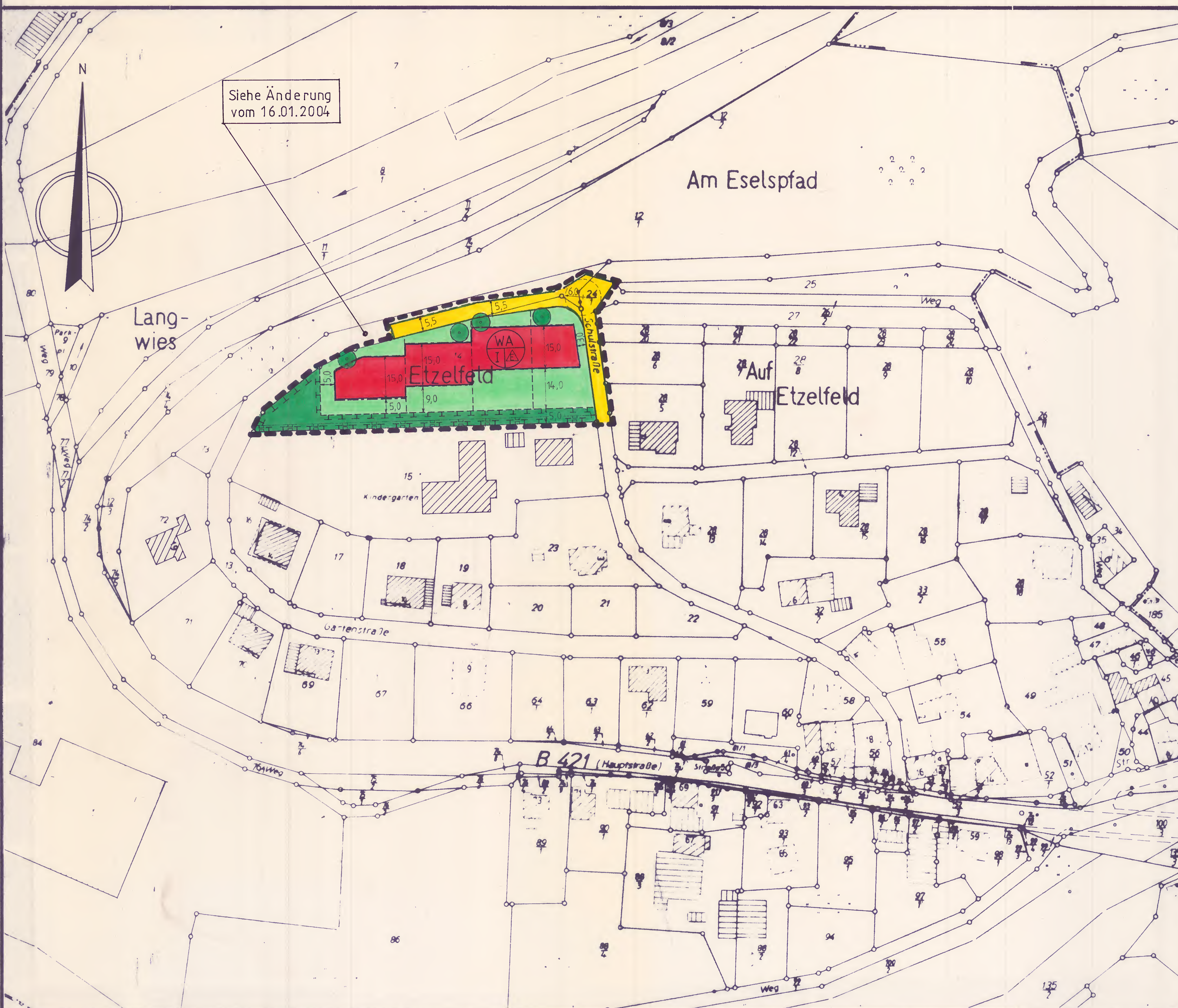


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kellenbach

für das Teilgebiet
"Gartenstraße in Flur 1"

Anlage Flur 1 M. 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom
28.06.1996

Der Bebauungsplan hat nach
Beschluss des Ortsgemeinderates
vom 05.03.1996 in der
Zeit vom 23.09.96... bis
einschließlich 23.10.96... nach
§ 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß
§ 10 BauGB am 13.12.96 vom
Ortsgemeinderat als Satzung
beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom
25.02.1997
Az.: 6160-610-13/1258

Gegen die Satzung werden
keine Bedenken wegen
Rechtsverletzung i.S.d. § 11
(3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung
Bad Kreuznach

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

Datum: 04.04.1997
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung
vom 01.08.1997...



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) 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 08.03.1995 (GVBl. S.19)

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 (LPIIG) i.d.F. vom 05.02.79 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das 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. 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)

Gesetz 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: 1; 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 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)**
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Länge freizuhalten.
- Höhenlage der baulichen 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.
- 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.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG)**
Auf Baugrundstücken
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, weitläufigem Pflaster (> 2 cm), Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien auszuführen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.
Auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB
1. Die südwestliche Abgrenzung des Baugbietes zum Kindergarten hin wird mit einer mehrreihigen Schutzpflanzung begrünt. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und Pflanzen beträgt 1,0 m.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 14-16 cm
Bäume II. Ordnung, Heister, 2xv, 175-200 cm
Sträucher, Str. 2xv, 60-100 cm

Zuordnungsfestsetzung nach § 8a Satz 4 BNatSchG
Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Empfehlungen

- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u.ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.
- Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.



Hinweis: Weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u.ä. sind dem ergänzten landschaftsplanerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

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

- Dachneigung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°-40° betragen. Ein Kniestock von max. 0,60 m ist zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,50 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig.

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

PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
GRZ	Grundflächenzahl		Pflanzgebot: Laubbäum
GFZ	Geschoßflächenzahl	---	Flurgrenze
I	max. Zahl der Vollgeschosse	---	schwarze Linie: Kartierung
	nur Einzelhäuser zulässig	---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze	10.00	Vermaßung in Meter
	öffentliche Verkehrsfläche		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG Kirn-Land