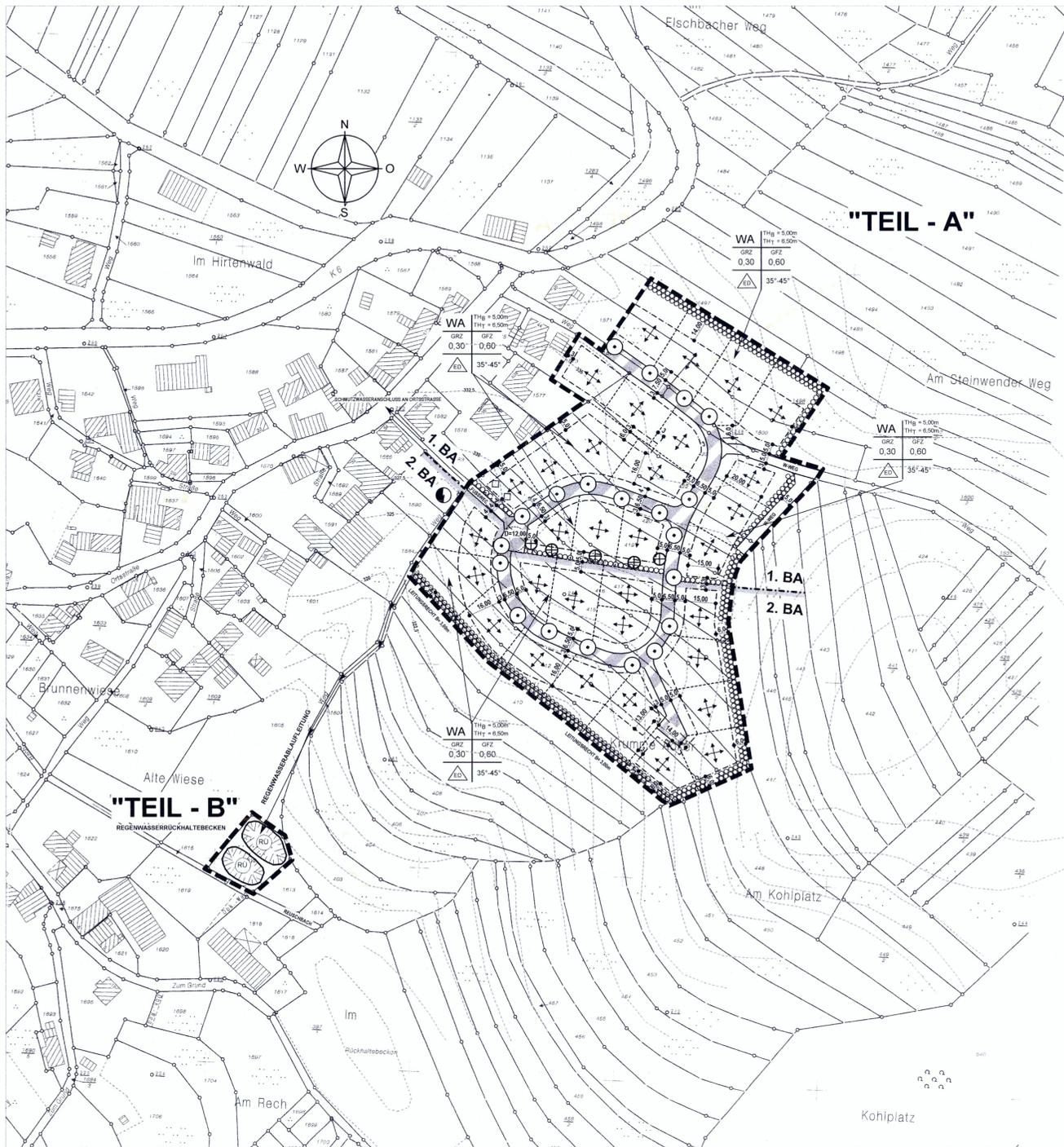


ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR, ORTSTEIL REUSCHBACH BEBAUUNGSPLAN: "KRUMME ÄCKER"

M. = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „KRUMME ÄCKER“ IM ORTSTEIL REUSCHBACH

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**
Das Neubaugebiet „Krumme Äcker“ umschließt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**
Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNBVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNBVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,30 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,60 betragen. Auf die Geschossflächenzahl sind auch die Flächen von Außenabstürzen in anderen Geschossen, die bauordnungsgemäß keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungselemente mit anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNBVO). Aus ortsgestaltenden Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 BauNBVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse maximal zulässige Traufhöhe bergseitig auf 5,00 m und talseitig auf maximal 6,50 m festgesetzt. Bauzirkel ist die Vorderkante Außenwand mit der oberen Schrittkante der Dachdeckung, gemessen in der Gebäudemitte. Baumhöhe ist die dabei entstehende natürliche Gelände. Die Traufhöhe ist auch bei Rückversätzen in der Fassade (nur zum Straßenniveau hin) bindend, wenn der Versatz mehr als die Hälfte der Gebäudelänge erfährt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**
Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNBVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**
Die Frischbauten dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur Straße bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNBVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßengrenze nicht errichtet werden. Stellplätze für PKW's sind jedoch zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen auch auf diesen Flächen errichtet werden.
- Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNBVO)**
Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplätze angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohninheit in Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückseinheit separat. Bei Garagen ist im Zufahrtsweg zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe erforderlich. Der Stauraum wird auf die Stellplatzfläche nicht angerechnet.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)**
Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Gestaltungselemente des verkehrsberuhigten Ausbaus sind in einem später aufzustellenden Gestaltungskonzept festzulegen. Die zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Abbrüche und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und vorderer Baugrenze zu dulden. Bei Beton-Rückversätzen die die Einfassung der Straßentraverse dienen, sind bis auf eine Breite von 20 cm ebenfalls auf den Grundstücken zu dulden.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)**
Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche
Auf der Verkehrsgrünfläche V1 sind mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbau und Bodendecker aus der Gehölzartliste anzupflanzen.
Festsetzungen zur Minderung des Einflusses in den Wasserhaushalt
Garagenzufahrten und Stellplätze
Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserabfuhr dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrbahntreppen geschlossen befestigt werden. Die Rasen- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenplatt, Rasengestein oder Schotterstein zu befestigen.
Versickerung / Rückhaltung
Das Niederschlagswasser ist soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen vorrangig auf den Grundstücken flächig zu versickern. Alternativ hierzu kann das Oberflächenwasser in Zisternen und Gartenteichen gesammelt werden.
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bäume mit variablem Standort
Der Standort der eingetragenen Bäume ist variabel. Die Anpflanzung muss jedoch singenmäßig im räumlichen Bezug der Planvorgabe stehen. Die ausgewiesene Stückzahl ist die Mindeststückzahl. Es sind nur Gehölzarten aus der Gehölzartliste anzupflanzen. Zur Begrünung des Straßenraumes werden hochstämmige Laubbäume erster oder zweiter Ordnung aus der Gehölzartliste festgesetzt. Die Baumstämme sind mindestens in einer Größe von 4,00 m offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartliste zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzungen ist im Rahmen der Realisierung endgültig festzusetzen. Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum nur ein Baumart anzupflanzen.
Anpflanzung von Feldgehölzen als freiwachsende Hecke
Erfolg der Grundstücksgrenzen im nördlichen, östlichen und südlichen Plangebiet sind Feldgehölze zur freien Landschaft hin anzupflanzen. Die Anpflanzung ist gemäß Pflanzartliste zumindest einreihig bzw. zweireihig vorzunehmen. Es sind ausschließlich Straucharten und Heister aus der Gehölzartliste in Mischung zu verwenden.
Anpflanzung auf Baugrundstücken allgemein
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Dies kann auch ein hochstämmiger Apfel- oder Birnbaum bzw. Nussbaum sein. Abgrenzungsmauern und Abgrenzungszäune sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass eine flächige Begrünung von mindestens 30 % Fläche entsteht. Es sind bevorzugt Gehölze aus der Gehölzartliste zu verwenden.
Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 m² sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind bevorzugt Gehölze aus der Gehölzartliste zu verwenden.
Gehölzartliste, Pflanzgrößen
Gehölzartentaste
Aus nachfolgenden Pflanzenspezifikationen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind. Andere Pflanzenspezifikationen dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.
Bäume erster Ordnung, in der Anzuftform als Hochstamm
Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuftform als Hochstamm
Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hartriebech
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrchenweide
Salix caprea Salweide
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Sträucher und leichte Heister in der Anzuftform als Junggehölze
Für die Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind:
Botanische Bezeichnung: Deutsche Bezeichnung:
Euonymus x Kirschspindelzahn
Hedera helix Efeu
Lonicera axuminata Nördliche Heckenrosche
Lonicera xylosteum „Clery's Dwarf“ Heckenrosche
Rosa rubra Glanzrose
Rosa x hybr. Neidlers bodendeckende Rosen
Syringia vulgaris ch. „Hancock“ Korallenrose

14. Eildring der Kreisverwaltung Kaiserslautern

Planzeichen / Festsetzungen
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNBVO)
TH _B	TRAUfHOHE BERGSSEITIG (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO)
TH _T	TRAUfHOHE TALSEITIG (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHl (§ 19 BauNBVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHl (§ 20 BauNBVO)
35°-45°	DACHNEIGUNG

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1.1 Nr. 5 UND Abs. 6 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
+	BAUGRENZEN
+	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1.1 Nr. 1 UND Abs. 6 BauGB)

—	STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
—	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
—	FUSSWEG
—	WIRTSCHAFTSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 UND Abs. 6 BauGB)

TRAFOSTATION

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

—	GRENZE DES RAUMALICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 1 BauGB)
—	MIT GEB., FAHR- UND LEITUNGSRICHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 UND Abs. 6 BauGB)
—	BESTEHENDE HAURT- UND NEBENGEBAUDE
—	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKNUMMER
—	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	HÖHNENLINIE MIT HÖHNENANGABE
—	GRENZE ZWISCHEN 1. UND 2. BAUSCHRITT
—	FÜLLSCHHEMA DER NUTZUNGSZONENABGABE
—	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
—	GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	STRASSE
—	DACHNEIGUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 UND Abs. 6 BauGB)

Hochstämmige heimische Laubbäume I oder II. Ordnung im öffentlichen Straßenraum mit variablem Standort

Anpflanzung von Hochstammigen Obstbäumen auf privaten Grundstücken

Anpflanzung von Heimischn Strauchern und Heistern zum Zierzweck

Anpflanzung von Heimischn Strauchern und Heistern zum Zierzweck

V1 VERKEHRSGRÜNLÄCHE MIT KENNZEICHEN Z.B. 1

15. Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Niedermohr, den 29.07.2003
K. W. G. (Ortsbürgermeister)

16. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde ordnungsgemäß am

07.08.2003
K. W. G. (Ortsbürgermeister)

17. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

07.08.2003
K. W. G. (Ortsbürgermeister)

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 8 Abs. 1 Satz 4 BMBauSchG)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden als Erschließungsmaßnahmen den öffentlichen Flächen zugeordnet. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Vorkaufsrecht in nach Größenordnung der Verriegelung als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet. Nicht ausgleichende Eingriffe der Erschließung, die nicht mit den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ausgleichend werden können, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahmen zuzurechnen.

10. Nachrichtliche Hinweise

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht schnell genug auf dem Grundstück versickern kann, ist über offene Versickerungsrinnen (oder Riggeln) der öffentlichen Versickerungseinrichtung (Rigole parallel zur Straße) zuzuleiten. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit mindestens 5,00 m³ Fassungsvermögen einzubauen und das gesammelte Regenwasser einer sinnvollen Niederschlagswasserbewirtschaftung zuzuführen. Die Zisternen müssen mit einer Überlauföffnung ausgestattet sein, die beim Überlaufen das Niederschlagswasser (ggf.) in die öffentlichen Versickerungseinrichtungen ableitet. Um bei Unterkellerung Durchdringungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können vorzubeugen, sind die Kellerbereiche als „wasserdichte Wannen“ auszubilden (Druckwasser). Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone II des Naturschutzgebietes Ramstein-Miesenbach. Bei der Ausführung der Gebäude sind die Schutzmaßnahmen, die an die Gebäudehülle gestellt werden, gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm zu ergreifen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBAuO)

Baukörpergestaltung (§ 88 Abs. 1.1 LBAuO)
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Putz- und versetzte Putz- oder ziegelgedeckte Dächer zulässig. Hievon abweichende Dachformen sind nicht zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude gilt dies nur soweit, wie im Rahmen der Landesbauordnung eine Dachausbildung zulässig ist. In bei der Gestaltung der Nebengebäude sind auch flache Dachformen erlaubt. Flachdächer sind nur bei offenen Carports (mindestens eine Längs- und Schmalseite müssen offen sein) und geneigten Garagen zulässig.
Turmähnliche Dachausbildungen für Anbauten und Erker sind nur zulässig, wenn der Firstpunkt mindestens 1,00 m tiefer unter der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegt. Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 35° bzw. höchstens 45° zu betragen. Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hausanteile in ihrer Neigung und im Material der Dachdeckung / Farbton nicht voneinander abweichen. Dachaufbauten sind in ihrer Größe mindestens auf 30 % der Dachflächenanteile zu beschränken. Der seitliche Mindestabstand der Dachaufbauten muss vom Ortsgang aus gemessen mindestens 1,50 m betragen (Dachüberstände sind ausgenommen). Bei der Dachdeckung sind aus ortsgestaltenden Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen und braunen Farbönen erlaubt. Bei Dachaufbauten ist die Materialwahl freigestellt. Aus ortsgestaltenden Gründen ist der Bau von Holzbockhäusern nicht zulässig.

Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1.3 LBAuO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßengrenze dürfen nur mit Natur- oder Klinkermauerwerk sowie mit Holzstützen (senkrechte Holzelemente) bis zu einer Höhe von 1,25 m (gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeführt werden. Zufahrtbereiche sind generell von jeder Einfriedigung freizuhalten. Einfriedigungen hinter der Stauraumfläche von 5,00 m sind in der gesamten Art zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis 1,50 m Höhe erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden - zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jedem Baumtrag ist ein Freiflächengestaltungspflanzplan beizufügen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließungseinrichtung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, wobei eine Umsetzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfähigkeit des Baukörpers festgelegt wird.

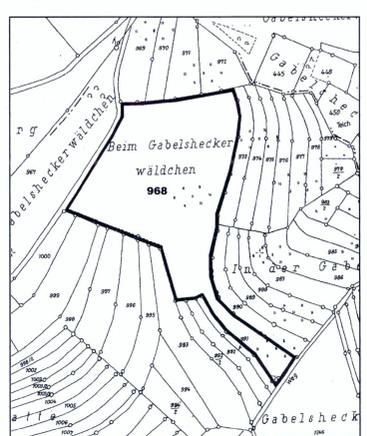
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1967 (BGBl. Teil 2141)
- Bauabzugsordnung (BauNBVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 486)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBAuO), in der Fassung vom 24.11.1998
- Landespflegegesetz Rheinland Pfalz (LPRG), in der Fassung vom 5. Februar 1978 zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 290)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beizufügen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat am 14.03.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, dieses Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.04.2000 ordentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.11.2000 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Bürger in dieser Bebauungsplanung (freiwillige Bürgerbeteiligung) wurde am 04.11.2000 bis 05.01.2001 in Form einer öffentlichen Beteiligungsveranstaltung durchgeführt.
- Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 20.02.2004
- Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt am 20.02.2004
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt am 10.11.2001
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13.12.2001
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.12.2001 bis 05.01.2002
- Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 10.03.2003
- Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 10.03.2003
- Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Niedermohr als Sitzung beschlossen. 10.03.2003
K. W. G. (Ortsbürgermeister)
- Die Vorlage des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.05.2003

BEBAUUNGSPLAN: „KRUMME ÄCKER“ TEIL - C LANDESPFLEGERISCHE ERSATZMASSNAHME



ERSATZFLÄCHEN NACH BLATT NR. 5.1 LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN GEMARKUNG REUSCHBACH M. = 1:2.500

ORTSGEMEINDE NIEDERMOHR ORTSTEIL REUSCHBACH

BEBAUUNGSPLAN: „KRUMME ÄCKER“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 25.000

