

Text zur Planurkunde

zum einfachen Bebauungsplan
"Unterm Kuhlweg"
der Ortsgemeinde Veitsrodt

I Planungsrechtliche Festsetzungen

II Hinweise

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als **"Dorfgebiet"** -MD- gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- c) sonstige Wohngebäude
- d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

1.3 Folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Vorhaben können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Gartenbaubetriebe
- c) sonstige Gewerbebetriebe

1.4 Folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Vorhaben sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- a) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Tankstellen

1.5 Folgende gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:

- a) Vergnügungsstätten

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die **Baugrenze** eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

2.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

3. Maßnahmen zum Schutz der im Lageplan dargestellten Mittelspannungsleitung einschließlich Schutzstreifen

Leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens haben zu unterbleiben; eingeschossige Bauwerke sind innerhalb des Schutzstreifens zulässig, wenn sie mit keiner Fläche oder Kante näher als 5 m an unter 20-kV-Spannung stehende Seile und Armaturen heran ragen; Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese mit „harten Bedachungen“ gemäß DIN 4102 Teil 7 versehen sind. Im Falle einer Bepflanzung des Schutzstreifens mit niedrigwachsenden Sträuchern oder Hecken darf eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschritten werden.

4. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen und als Zugangsbereich zu den landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen werden im süd- und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

5. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB

Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Hierbei handelt es sich um

- 2 im östlichen Geltungsbereich vorhandenen Laubbäume (Linden)
- ca. 3.300 m² geschlossener Baum- und Strauchgehölzfläche
(u.a. die große Böschung zur Landesstraße L 175, der Gehölzbestand zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude und der geplanten Bebauung, dem südwestlichen Gehölzbestand zur freien Landschaft hin und des westlichen Teils der nördlichen Eingrünung zum Kuhlweg)

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Die entsprechenden Bäume bzw. Gehölzflächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 5 m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte. Dennoch auftretende Verletzungen an Bäumen sind fachgerecht zu behandeln.

6. Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Im Dorfgebiet sind mindestens 50% der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO gärtnerisch anzulegen. Je 150 qm gärtnerisch angelegter Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

II. HINWEISE

Hinweis zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.

Hinweis zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Zielen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern (§ 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes in der zurzeit geltenden Fassung).

Private Rasenflächen sind als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls ist unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorzusehen.

Des Weiteren ist je Baugrundstück eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal, Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Die Gräben/Rinnen sollten so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern.

Hinweis zur Nutzung von Zisternen:

Nach den Vorschriften der am 01.11.2011 in Kraft getretenen Neufassung der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TrinkwV2011- § 13 Abs. 1 und 3) ist die Zisterne anzeigepflichtig. Entsprechende Meldevordrucke sind bei den Verbandsgemeindewerken Herrstein oder beim Gesundheitsamt Idar-Oberstein erhältlich.

Hinweis zum Lärmschutz

Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach hat mit Schreiben vom 21.06.2012 darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung keine Aussagen zum Lärmschutz bezüglich der L 175 und der K 21 aufweist. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Ortsgemeinde Veitsrodt in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 175 oder der K 20 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

**Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
im öffentlichen und privaten Raum**

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche Quercus
robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff.
Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

Prunus spinosa – Schlehe
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Sambucus nigra - Schwarzer
Holunder
Viburnum lantana - Wolliger
Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel:

(Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen:

(Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Gute Graue
Weiler'sche Mostbirne	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen:

(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche	Bühler Frühzwetsche		

Kirschen:

(auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter Unterländer

Hausmüllers Mitteldicke

Große Prinzess-Kirsche

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Frühe Rote Meckenheimer

Büttners rote Knorpelkirsche

Mirabellen, Renekloden:

(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle

Große Grüne Reneklode

Reneklode aus Oullins

oder vergleichbare Regionalsorten.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Veitsrodt, den 07.11.2012

Ortsgemeinde Veitsrodt


(Bernd Hartmann)
Ortsbürgermeister

