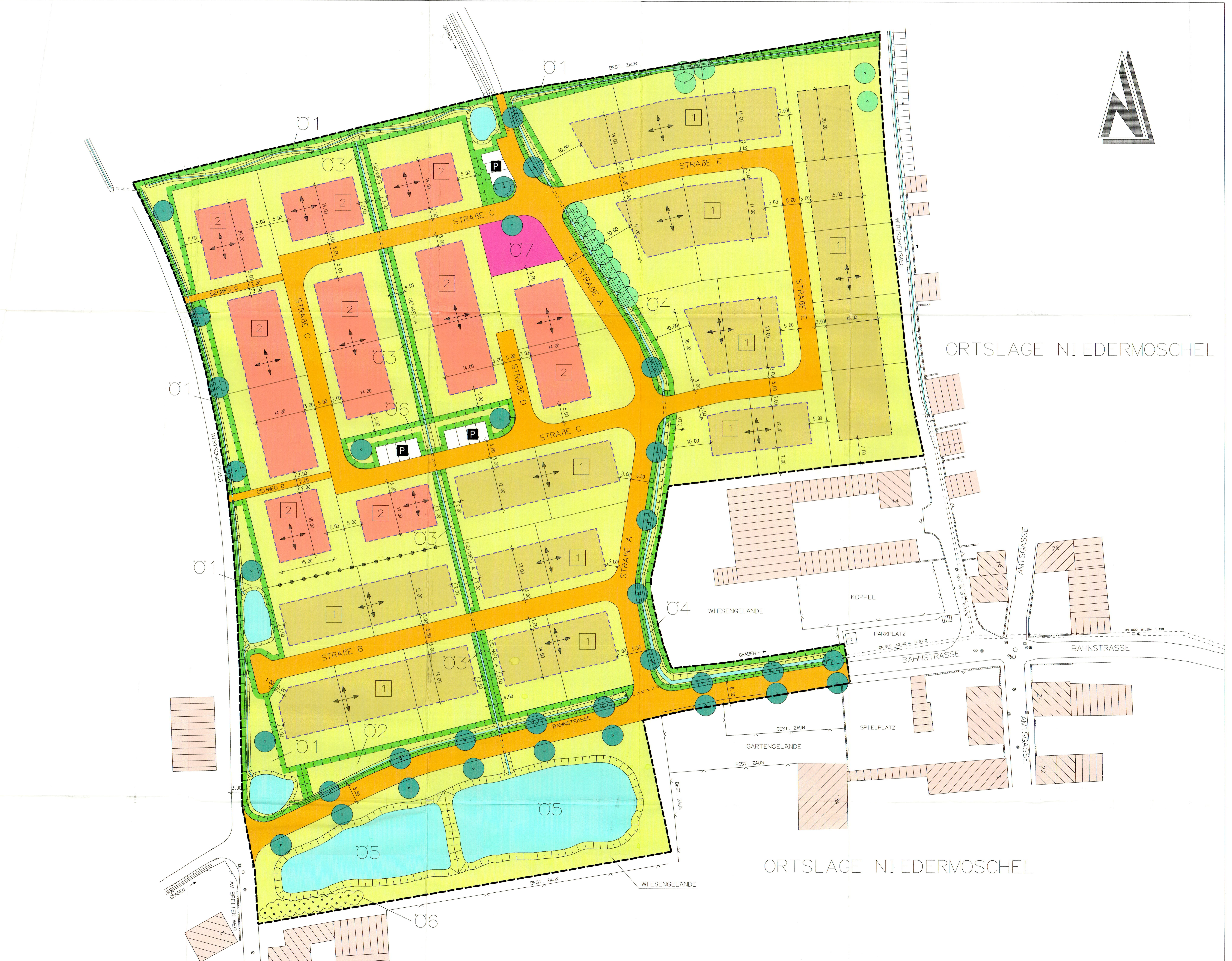
BEBAUUNGSPLAN "AM BREITEN WEG"
ORTSGEMEINDE NIEDERMOSCHEL – VERBANDSGEMEINDE ALSENZ-OBERMOSCHEL – DONNERSBERGKREIS



LAGEPLAN
M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
   - GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl
   - I Zahl der Vollgeschosse
   - FH (max) zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o Offene Bauweise
   - - - - Baugrenze
   - E Einzelhausbebauung
   - ED Einzel- und Doppelhausbebauung
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
   - 🟧 Straßenverkehrsflächen
   - —— Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
   - 🟦 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
6. Öffentliche Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - 🟪 Öffentlicher Platz
   - P Parkplatz
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
   - 🟩 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
   - ● Anpflanzung von Bäumen
   - ○ Zu erhaltende Baumbestände
8. Sonstige Planzeichen
   - ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
   - •–•– Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 (1) Nr.1 bis 3 BauGB, § 1 (4) BauNVO)
   - 1 Nutzungsschablone
   - ✛ Firstrichtungen
   - ▥ Bestehende Gebäude

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO

Das gesamte Plangebiet wird in zwei Bereiche baulicher Nutzung unterteilt.
Mischgebiet – MI – gemäß § 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlage, die Zahl der Vollgeschoße, sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Grundflächenzahl – Geschoßflächenzahl
§ 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl GRZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl GFZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage
§ 16 und § 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe (FHmax.) der Hauptbaukörper wird im gesamten Plangebiet talseits mit 10,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Gebäudelinie zu ermitteln. Die geodätische Vermessung ist hier zwingende Grundlage.

Vollgeschosse
§ 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Plangebiet mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Einschriebe im Plan).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellung der baulichen Anlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a

Garagen und Nebenanlagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren vorderen und seitlichen Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien.

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 45 LBauO in ausreichender Zahl und Größe entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge, auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Hinweis:
Bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist der Faktor – 1,5 Stellplätze je Wohneinheit – zugrunde zu legen!

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zusätzlich zum Gebäudezugang sind höchstens zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 3,00 m Breite zulässig.

Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 0,80 m lebende Hecken zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäunen bis max. 1,80 m zulässig.

Werbeanlagen
§ 86 LBauO

Werbeanlagen sind unzulässig.

Außenantennen
§ 86 LBauO

Fernsehantennen als Außenantennen sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Parabolspiegel zum Empfang von Satellitenprogrammen zulässig. Die Parabolspiegel sind der Fassade – Dach anzugleichen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nicht zulässig. Die geodätische Vermessung ist hier zwingende Grundlage.

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Es besteht Meldepflicht für historische Funde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.

LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 1 gekennzeichneten Fläche ein 2,00 – 3,00 m breiter Graben anzulegen. Der Graben ist flach auszumulden und muß eine durchschnittliche Mindesttiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Pro 100 qm der Gesamtfläche Ö 1 sind mindestens 10 Gehölze der Artenliste 1 am Grabenrand zu pflanzen und zu erhalten. Die volle Funktionsfähigkeit des Grabens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens entlang der Bahnstraße
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 2 gekennzeichneten Fläche der vorhandene Graben flach auszumulden. Er muß eine durchschnittliche Mindesttiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Die volle Funktionsfähigkeit des Grabens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Auf der südlichen Grabenseite ist eine Baumreihe aus 10 Hochstämmen der Art Juglans regia (Walnuß) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe muß sich mit der Baumreihe auf der Fläche Ö 5 zu einer Allee ergänzen.

Naturnahe Anlage eines Oberflächenwassergrabens im Zentrum des Plangebietes
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Ableitung nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist auf der mit Ö 3 gekennzeichneten Fläche ein 2,00 – 3,00 m breiter Graben anzulegen. Der Graben ist flach auszumulden und muß eine durchschnittliche Mindesttiefe von 30 cm besitzen. Der Graben ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Pro 100 qm der Gesamtfläche Ö 1 sind mindestens 10 Gehölze der Artenliste 1 am Grabenrand zu pflanzen und zu erhalten. Die volle Funktionsfähigkeit ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Im Bereich der Fläche Ö 3 ist die Anlage eines maximal 1,50 m breiten, mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigten Fußweges zulässig.

Naturnahe Gestaltung eines Quellbaches entlang der Haupterschließungsachse
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Der vorhandene Quellbach (Fläche Ö 4) ist durch eine Abflachung der Ufer, Aufweitung des Querschnitts, den Einsatz von Störsteinen und sonstigen Elementen der natürlichen Gewässermorphologie sowie eine Bepflanzung mit Gräsern, Kräutern und Stauden der Gewässerränder naturnah zu gestalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Entlang der Ostseite des Baches ist eine Baumreihe aus 15 Hochstämmen der Art Alnus glutinosa (Schwarzerle) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe besitzen.

Anlage eines zentralen Verdunstungs- und Retentionsbeckens
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 (1) 16 BauGB

Zur Regelung des Wasserabflusses ist auf der mit Ö 5 gekennzeichneten Fläche ein Verdunstungs- und Retentionsbecken mit Grundablaß und Überlauf in den Quellbach anzulegen. Es dient als Sammelbecken für nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, das aus den Gräben des Planungsgebietes nach Starkregenereignissen zugeführt wird. Das Becken ist mit einer mittleren Tiefe von 0,40 m anzulegen, die Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1 : 10 und flacher zu gestalten. Im Becken selbst sind zusätzlich 0,10 – 0,20 m tiefe Mulden zu schaffen, in denen sich Pfützen bilden können. Das Becken ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die volle Funktionsfähigkeit des Beckens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Am nördlichen Beckenrand, entlang der Bahnstraße, ist eine Baumreihe aus 10 Hochstämmen der Art Juglans regia (Walnuß) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe muß sich mit der Baumreihe auf der Fläche Ö 2 zu einer Allee ergänzen.

Anpflanzung von Solitärbäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind 15 Solitärbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind aus der Artenliste 2 auszuwählen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, besitzen. Die Pflanzscheibe muß mindestens 3 qm groß sein.

Eingrünung der zentralen Parkplatzanlage
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB

Zur Eingrünung der zentralen Parkplatzfläche sind auf der Fläche Ö 6 zwei Solitärbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind aus der Artenliste 2 auszuwählen. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, besitzen. Die Bäume sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Artenliste 4 zu unterpflanzen. Pro 100 qm Grünfläche Ö 6 sind 20 Gehölze zu pflanzen. Nicht mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als Wiese anzulegen.

Öffentliche Grünfläche Treffpunkt
Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 22 BauGB

Die Fläche dient als Treffpunkt für die Bewohner des Wohngebietes. Der Boden ist nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Sie ist mit einem Spielgerät für Jugendliche, Sitzbänken und einem Solitärbaum zu gestalten. Der Baum muß einen Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe besitzen und ist aus Artenliste 2 auszuwählen.

Öffentliche Grünflächen 'Ausgleichsmaßnahmen in der Weiherbach'

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB:

Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Glatthaferweide anzulegen. Die mit A 2 gekennzeichnete Weide ist wieder in die Nutzung zu übernehmen. Die mit A 3 gekennzeichnete Weide ist weiterhin zu nutzen. Die Beweidung der Flächen A 1, A 2 und A 3 hat extensiv zu erfolgen. Das heißt, daß die Beweidung ausschließlich zwischen dem 30. Juni und bis 15. September mit maximal einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig ist. Eine mineralische Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist ausgeschlossen. Die Sukzessionsstufe des vorhandenen Feldgehölz ist zu erhalten; eine weitere Ausdehnung ist durch Rückschnitt zu unterbinden. Der Walnußbaum auf der Fläche A 2 ist zu erhalten und zu pflegen.

Die mit A 4 gekennzeichnete Streuobstwiese ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Initialverbuschung ist zu entfernen. Die Bäume sind, mit Ausnahme des Walnußbaumes einem regelmäßigen Pflegeschnitt zu unterziehen. Ein abgängiger Obstbaum ist durch die Neupflanzung eines Obsthochstammes in der Nähe des alten Standortes zu ersetzen. Neu zu pflanzende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 12 cm, gemessen in 1 m Höhe besitzen. Bei den Pflanzungen ist eine Auswahl der unter Artenliste 3 genannten Hochstammsorten zu verwenden. Die Unterkultur der Wiese ist zu erhalten. Sie ist abschnittsweise zu mähen, jedoch nicht häufiger als zweimal jährlich und vor dem 30. Juni. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist untersagt.

MASSNAHMEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

Private Gärten und Zufahrten zum Grundstück
Maßnahme nach § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Erschließungsflächen und ähnliches sind mit wassergebundenen Belägen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster oder ähnlichem auszuführen. Beton- oder Asphaltdecken sind unzulässig.

Im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und Straße bzw. Wegfläche sind pro Grundstück entweder ein Laubbaum der Artenliste 3 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von wenigstens 3 qm haben.

Pflanzungen in den rückwärtigen Privatgärten
Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

In den Privatgärten jeden Grundstücks ist mindestens ein Obsthochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Der Obstbaum muß einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,00 m Höhe besitzen. Der Baum ist aus Artenliste 3 auszuwählen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist jeweils ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer Hecke anzulegen und zu erhalten. Pro 100 qm Pflanzstreifen sind mindestens 20 Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind aus Artenliste 4 zu wählen.

Fassadenbegrünung
Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 25 BauGB

Pro Gebäude ist mindestens ein kletterndes oder rankendes Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzscheibe muß eine Größe von mindestens 0,50 qm besitzen.

Anlage und Gestaltung von Böschungen
Maßnahme nach § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO

Böschungen sind grundsätzlich zu begrünen. Eine Befestigung mit Betonformsteinen ist nicht zulässig. Mauern zur Sicherung von Böschungen dürfen nicht höher als 1,20 m gebaut werden und eine zusammenhängende Ansichtsfläche von 6 qm nicht übersteigen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk oder Natursteinmauerwerk sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz ist zulässig.

Für Fassaden im Dachgeschoß, Gaubeneinfassungen sowie Dachrandeinfassungen sind auch Schiefer und Metalle zulässig.

Grundsätzlich sind Baustoffe, die eine fremde Eigenart imitieren oder eine stark reflektierende oder glänzende Oberfläche haben, unzulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Dachform – Dachneigung – Dacheindeckung – Dachaufbauten
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Für alle baulichen Anlagen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung darf ausgenommen bei Carports zwischen 20° – 45° betragen.

Bei einer Grenzbebauung (§ 8 Abs. 9 LBauO) sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 20° zulässig.

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tondachziegel und Betondachsteine in naturroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Dachbegrünung auf Dächern der Garagen und Nebenanlagen ist zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig.
Diese Aufbauten dürfen jedoch maximal 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Die v.g. Festsetzungen bleiben unberührt.

ARTENLISTE

Artenliste 1
Gehölze zur Anpflanzung an den Grabenrändern
(Baumschulware, mindestens zweimal verschult)

Corylus avellana	Haselnuß
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Ohrweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Vibrunum opulus	Wasserschneeball
Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feldahorn
Ulmus campestris	Feldulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Artenliste 2
Solitärbäume

Quercus petaea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (nicht im Straßenraum)
Castanea sativa	Eßkastanie (nicht im Straßenraum)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasivera nigra	Blutpflaume
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus laevigata (P. S.)	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere

Artenliste 3
Sortenliste Obsthochstämme

Äpfel
Aargauer Jubiläumsapfel
Ackerleapfel
Anatowka
Anatowka, anderthalbpfündig
Berner Rosenapfel
Blumberger Langstiel
Crab-apple
Gartenmeister Simon
Heiss Später
Herrenhut
Herzogin Olga
Lausitzer Nelkenapfel
Leipferdinger Langstiel
Pfaffenhofer Schmelzling
Pomme d'Or
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Ziegelapfel
Ruhm von Kirchwärder
Sämling II
Vilstaler Weißapfel

Pflaumen/Zwetschgen
Begiska Sinai
Franz Joseph I
Große Eierzwetschge
Kandeler Zuckerzwetschge
Lucas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
Wilhelmine Späth

Birnen
Augustbirne
Batholomäusbirne
Fellbacher Mostbirne
Grüne Jagdbirne

Sauerkirschen
Große Schwarze Knorpel
Schauenburger
Schattenmorellen

Artenliste 4
Heckengehölze entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze
(Baumschulware, mindestens zweimal verschult)

Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Populus tremula	Zitterpappel
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rubus idaeus	Himbeere (Wildform)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (Wildform)
Ribes nigra	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat am 16. Dezember 1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Am Breiten Weg beschlossen. Der Beschluß wurde am 24. März 1999 ortsüblich im Amtsblatt "WOCHENBLATT – Geschäftsanzeiger" bekannt gemacht

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 16. Dezember 1998 vom Gemeinderat Niedermoschel gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 24. März 1999 durchgeführt. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hat der Ortsgemeinderat am 12. Januar 2000 beraten und beschlossen.

Rainer Greth
....
Ortsbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. März 1999 durch die Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel gemäß § 4(1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat in seiner Sitzung vom 12. Januar 2000 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 4(1) BauGB beraten und beschlossen.

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat in seiner Sitzung vom 12. Januar 2000 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 27. März 2000 bis einschließlich 05. Mai 2000 gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort, Zeit, und Dauer der Auslegung wurden am 16. März 2000 im Amtsblatt "WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat Niedermoschel in seiner Sitzung am 09. Mai 2006 beraten und beschlossen.

Information der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. März 2000 durch die Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel über die Offenlage des Bebauungsplanes "Am Breiten Weg" informiert.

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2006 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen.

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Der Ortsgemeinderat Niedermoschel hat am 09. Mai 2006 den Bebauungsplan Am Breiten Weg gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rainer Greth
....
Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes bzw. dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niedermoschel übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan ist am 13.06.2006 von der Gemeinde Niedermoschel zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB ausgefertigt worden. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes sowie der bebauungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates Niedermoschel und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Hiermit wird dieser Bebauungsplan bzw. Satzung ausgefertigt und im "WOCHENBLATT – Geschäftsanzeiger" (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) verkündet.

67822 Niedermoschel, den 13.06.2006

Rainer Greth
....
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10(3) BauGB

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes "Am Breiten Weg" ist am 29.06.2006 im Amtsblatt "WOCHENBLATT-Geschäftsanzeiger" mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Niedermoschel hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob der Bebauungsplan ein Anzeige- / Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB vollständig erfüllt ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

67821 Alsenz, den 29.06.2006

Arno Mohr
....
(Arno Mohr, Bürgemeister)

HINWEISE

Die 20 kV Überlandleitung wird verlegt.

Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden

Das Nachbarrecht des Landes Rheinland-Pfalz muß insbesondere für Grenzabstände von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und Hecken beachtet werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß unmittelbar an das Wohngebiet landwirtschaftlich betriebene Viehweiden anschließen.

Die Geodätische Vermessung des Ingenieurbüros jRN COOPERATIVES BAUMANAGEMENT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros WPW GEOCONSULT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Besonderen sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
- Zum Schutz gegen Vernässung ist eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne auszubilden. Dieser Hinweis gilt für Teilbereiche des Plangebietes.
- In Bezug auf die Herstellung von Erdwärmesonden ist folgendes zu beachten
  Wärmeleitflüssigkeit hat der Wassergefährdungsklasse 0 zu entsprechen.

  Es ist eine Abdichtung gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschicht herzustellen.

  Abdichtung der Stockwerks-trennenden Schichten hat nach der VDI-Richtlinie 4640 zu erfolgen.

  Der Ringraum soll mind. 70 mm betragen.

  Die Sonde ist möglichst zentrisch einzubringen.

Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros jRN COOPERATIVES BAUMANAGEMENT ist wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Besonderen sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
- Das Niederschlagswasser ist in Mulden und/oder Sickergruben zu versickern. Es werden 10 cbm je 200 qm versiegelte Fläche als Mulden- bzw. Sickergrubenvolumen empfohlen. Zusätzlich wird dringend empfohlen, das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) weiterzuverwenden.
  Empfehlung:
  Die Zisternen sind so zu bemessen, daß je 100 qm versiegelte Grundstücksfläche 5 cbm Behältervolumen zur Verfügung stehen.
  Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Raumordnungsgesetz (ROG)
Vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 1995 (GVBl. I S. 930)

Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LBauO)
Vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19, BS 213 – 1)

Landespflegegesetz Rheinland – Pfalz (LPflG)
Vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 01. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz (GemO)
Vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. März 1996 (GVBl. S. 152)

NUTZUNGSSCHABLONEN

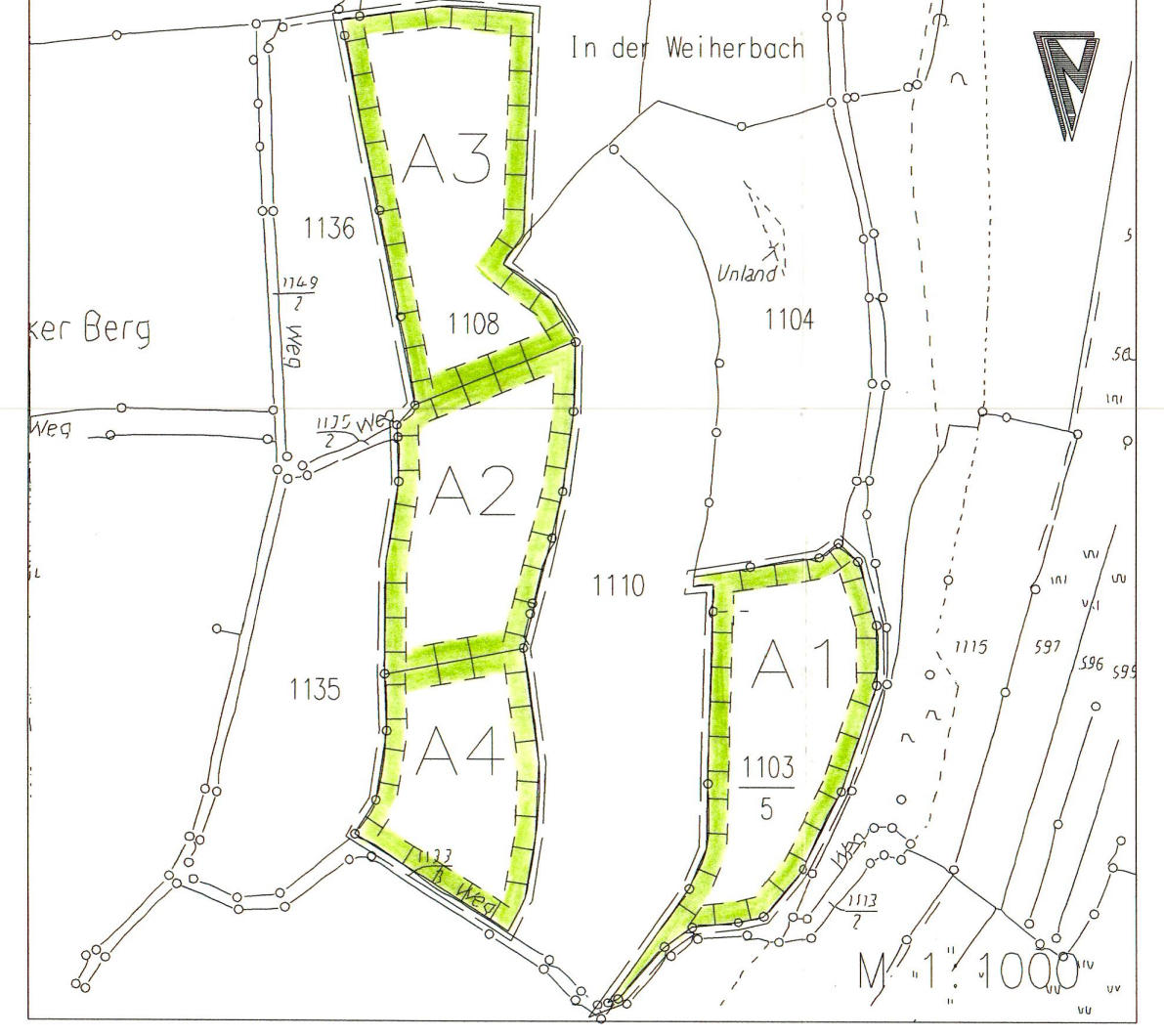
1

Art der Nutzung MI	Zahl der Vollgeschosse I FH (max) = 10,50 m
Grundflächenzahl 0,4	Geschoßflächenzahl 0,8
Bauweise o ED	Dachform Satteldach, Walm- u. Krüppelwalmdach Dachneigung 20–45°

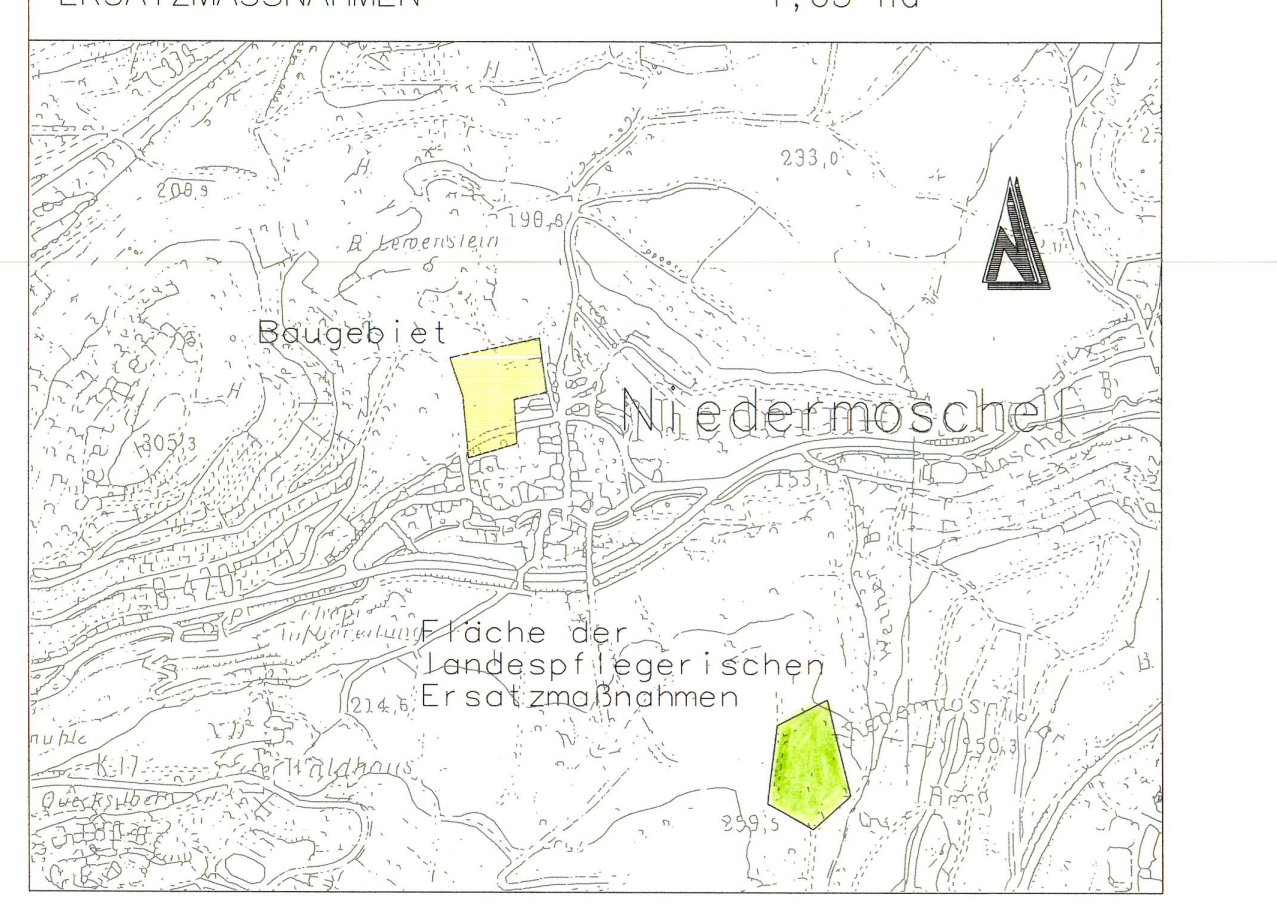
2

Art der Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse I FH (max) = 10,50 m
Grundflächenzahl 0,4	Geschoßflächenzahl 0,8
Bauweise o E	Dachform Satteldach, Walm- u. Krüppelwalmdach Dachneigung 20–45°

FLÄCHEN DER LANDESPFLEGERISCHEN ERSATZMASSNAHMEN



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:25000
FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES 3,67 ha
FLÄCHE DER LANDESPFLEGERISCHEN ERSATZMASSNAHMEN 1,63 ha



ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MAßSTAB

Ortsgemeinde Niedermoschel

BEBAUUNGSPLAN
– AM BREITEN WEG –
LAGEPLAN

Aufgestellt
Niedermoschel, 24.05.2006

Rainer Greth
....
Rainer Greth – Ortsbürgermeister

Bearbeitung

jRN COOPERATIVES BAUMANAGEMENT
DIPL.-ING.(FH) JÜRGEN ROTHENBERGER
BERATENDER INGENIEUR DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

LÖWENSTEINSTRASSE 6
67822 NIEDERMOSCHEL
FON : 06362-4418
FAX : 06362-4419

J. Rothenberger
....
Jürgen Rothenberger – Dipl.-Ing.(FH)