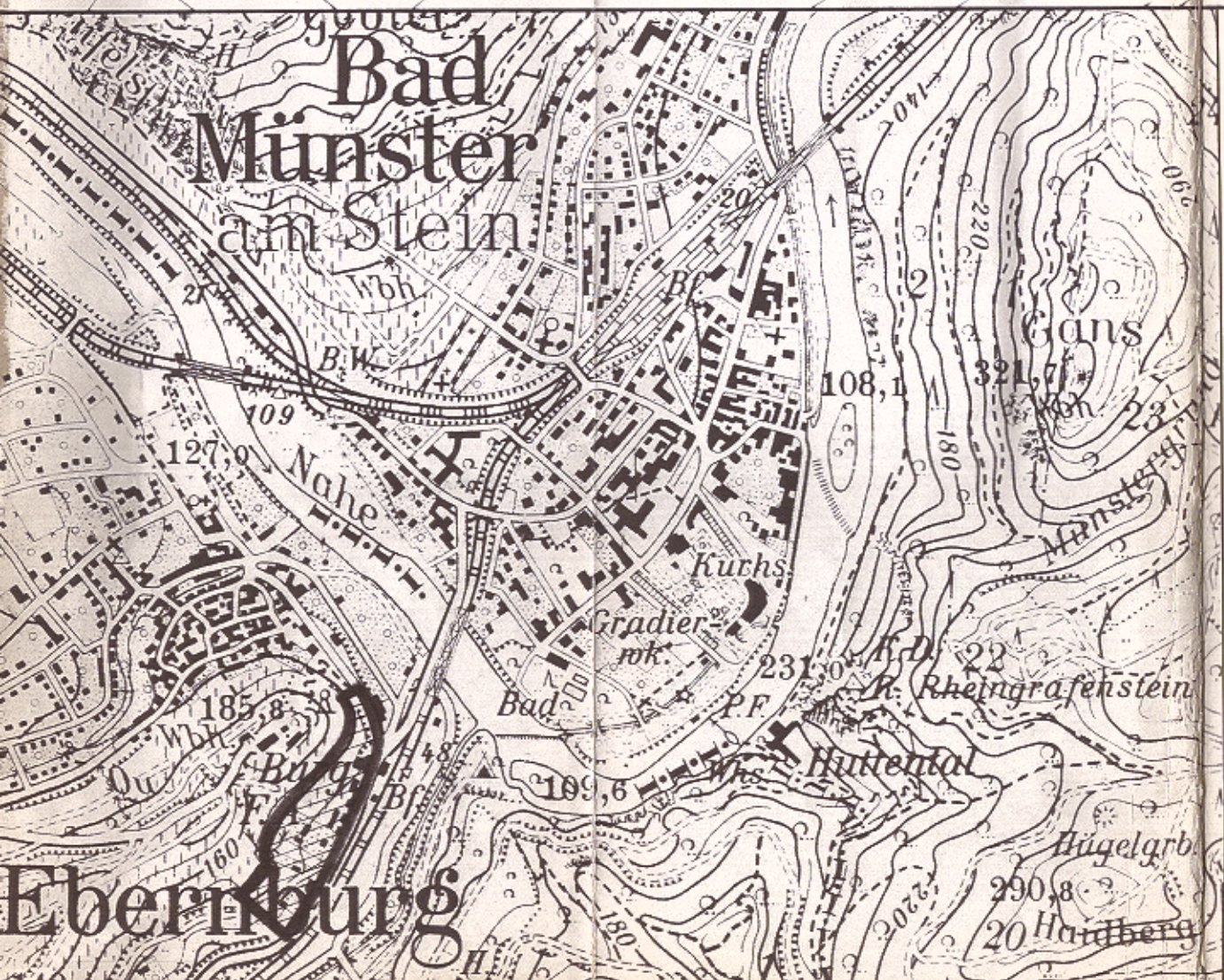
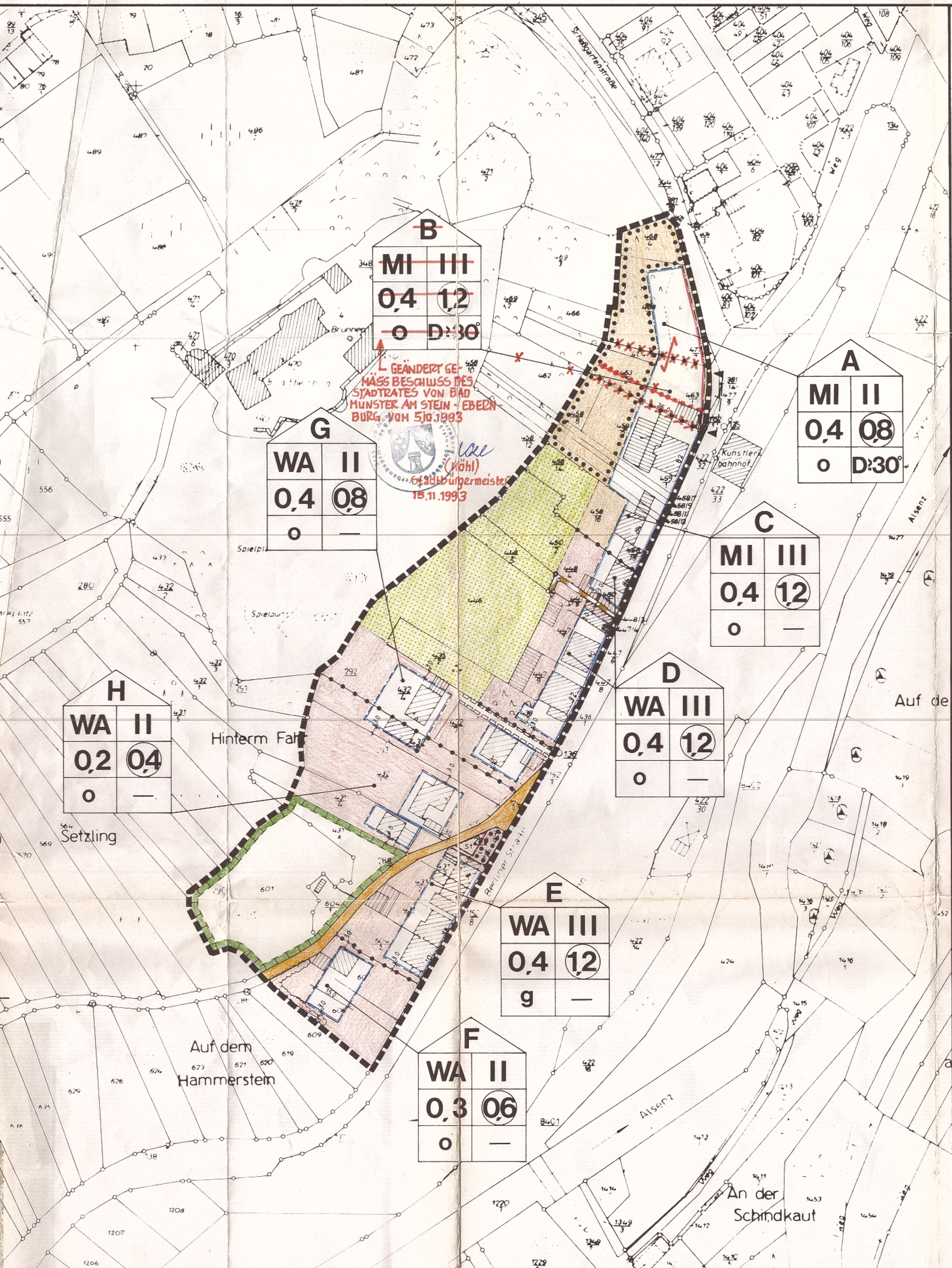


BAD MÜNSTER A. ST. – EBERNBURG

„HINTER‘M FAHR, IM SETZLING, AUF DEM HAMMERSTEIN“



Übersichtsplan M 1:10.000

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die im Mischgebiet (Baugebietsteile A bis C) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind. Vergnügungstätigkeiten gemäß Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (Baugebietsteile D bis H) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

A.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. Planzeichnung für die einzelnen Baugebietsteile (A bis H) unterschiedlich festgesetzt.

Systemskizzen zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

1. Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen:

zulässig sind bergseits 2-geschossige, talseits 3-geschossige Gebäude

zulässig sind Gebäude, die sowohl berg- als auch talseitig 3-geschossig sind, wenn das Gelände durch eine Stützmauer oder ein Nebengebäude abgefangen wird.

zulässig sind bergseits 2-geschossige, talseits 2 1/2-geschossige Gebäude, mit einer Sonderform des Satteldaches aus versetzten Dachflächen

zulässig sind Gebäude, die sowohl berg- als auch talseitig 3-geschossig sind, wenn das Gelände durch eine Stützmauer oder ein Nebengebäude abgefangen wird.

2. Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen:

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen gelten die Festsetzungen zur Gebäudehöhe entsprechend, nur daß jeweils um ein Geschöß zu reduzieren ist.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt:

Bei Neubauten und Bestandsveränderungen darf die durch die bestehende Bebauung vorgegebene Trauf- sowie Firsthöhe nicht überschritten werden.

Für Gebäude, die giebelförmig zur Straße angeordnet sind, gelten auch die o.g. Kriterien.

A.3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO wird für die Mischgebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet an der Berliner Straße (Baugebietsteile D) wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Für die anderen Allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude können durch nebeneinanderliegende Garagen verbunden sein.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Bad Münster am Stein-Ebernburg hat am **27.3.1990** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter‘m Fahr - Im Setzling - Auf dem Hammerstein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen.

Der Beschluß wurde am **25.4.1990** ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Münster am Stein-Ebernburg, den **15.11.1993**

 (Kohl) **Stadtbürgermeister**

A.4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Entsprechend der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Auf den Grundstücken Flurstücks-Nr.: 468/4, 468/5, 464 und 463/2 (Baugebietsteile A und B) wird entlang der vorderen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt.

Die Baukörper sind direkt an dieser Baulinie, die gleichzeitig die Gehweggrenze darstellt, zu errichten. Dabei darf die Breite des Gehweges entlang dieser Flurstücke ein Mindestmaß von 1,50 m (gemessen von der Hinterkante des vorderen Bordsteines) nicht unterschreiten.

Die Festlegung der endgültigen Baulinie erfolgt nach der Vermessung des Gehweges.

A.5. Flächen für Stellplätze, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Die Zu- und Abfahrt zu bzw. von den Grundstücken Nr. 463/2, 464, 468/4 und 468/5 darf nur innerhalb des festgesetzten Einfahrbereiches erfolgen.

Erforderliche Stellflächen für Garagen auf den o.g. Parzellen sind hinter den Gebäuden (bergsseits) anzuordnen.

A.6. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur die dem kurzen Aufenthalt und der Unterbringung von Kleingeräten dienenden Weinberghäuschen zulässig.

A.7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfaßt die Befugnis der Grundstückseigentümer der Flurstücke 446, 448/5 und 450/2, diese zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung anzufahren.

A.8. Schutz bestehender Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Laubbäume und -sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sollen entfernt werden. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

A.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Sukzession ist durch regelmäßige Entbuschung im derzeitigen Entwicklungsstand zu stabilisieren. Nadelgehölze sind zu entfernen. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 5 BauO

B.1. Dächer

Dachform:

Wohngebäude und sonstige Hauptgebäude: Satteldach

Garagen und Nebengebäude: Satteldach oder Pultdach

Flachdächer sind sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäuden generell unzulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nur zur Bergseite hin zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie für Dachaufbauten.

B.2. Einfriedungen

Bei Einfriedungen an Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer Heckenpflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen, sowie Betonmülerscheiben nicht zulässig.

Für Heckenpflanzungen sind nur Gehölze aus der Pflanzliste zulässig.

B.3. Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, dazu sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Darüberhinaus sollten einheimische Pflanzen dominieren.

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Terrassen und Sitzplätzen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Schotter, Rasenpflaster).

B.4. Gestaltung von Stellplätzen

Stellflächen mit mehr als drei Stellplätzen, die von der Straße aus einsehbar sind, sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

Dabei ist je 5 Stellplätzen mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Der Sichtschutz ist durch Sträucher vorzunehmen.

C Hinweise

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Heilquellenschutzgebiet

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes gemäß Rechtsverordnung zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg vom 04. Oktober 1985. Bei Vorhaben sind die entsprechenden Inhalte der Verordnung zu beachten.

Gestaltung baulicher Anlagen

Bauvorhaben, die geeignet sind, das Stadtbild nachhaltig zu prägen, sollen hinsichtlich der Gestaltung in Abstimmung mit der Stadt konzipiert werden.

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom **21.7.1993** bis einschließlich **23.9.1993** öffentlich ausgelegen.

Bekanntmachung der Auslegung am **14.7.1993**

Bedenken und Anregungen: **siehe Niederschrift zur Sitzung des Stadtrates von Bad Münster am Stein-Ebernburg vom 5.10.1993**

Der Stadtrat Bad Münster am Stein-Ebernburg hat am **5.10.1993** den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Münster am Stein-Ebernburg, den **15.11.1993**

 (Kohl) **Stadtbürgermeister**

Pflanzliste

Diese Liste ist als Auswahlhilfe für Bäume und Sträucher im Plangebiet zu verstehen.

Bäume

1. Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Röstkastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Molus sylvestris	Holz-Äpfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
Salix chrysocoma	Trauerweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Elaeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Auf den privaten Grundstücken sind zusätzlich Obstgehölze als Halb- und Hochstämme zulässig.

2. Nadelbäume

Picea amara	Serbische Fichte
Pinus nigra	Schwarzkiefer

Sträucher

1. Laubgehölze

Alemnchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Reibitze (Sauerdorn)
Buxus sempervirens	Buchsbaum (immergrün)
Buddleia	Sommerflieder
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae ramnoides	Sanddorn
Cytisus	Ginster
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalm
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosterum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix caprea	Salweide
Syringa	Flieder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vincetoxicum	Immergrün
Hypericum calycinum	Johanniskraut

2. Nadelgehölze

Taxus baccata	Gemeine Eibe
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder
Pinus mugo	Bergkiefer

Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis	Walrebe
Parthenocissus	Wilder Wein
Wistaria	Blauregen
Campsis	Trompetenblume
Lonicera	Geißblatt

Gehört zum Bescheid vom **21.07.94** Az. **400-11.1993** Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V. (Mörsch) **Ltd. Kreisrechtsdirektor**



Ausfertigungsvermerk:

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Bad Münster am Stein-Ebernburg, den **18.03.1994**

(S. Kohl) **Stadtbürgermeister**

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **23.03.1994**

LEGENDE

Festsetzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise

Dachneigung

z.B. D ≥ 30°	als Mindestgrenze
--------------	-------------------

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Einfahrtbereich

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes innerhalb eines Baugebietes

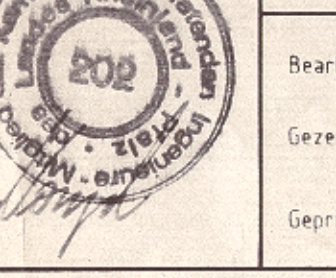
Kennzeichnungen

A bis H	Baugebietsteile
-----	Grundstücksgrenze, bestehend
-----	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
30	Maßangabe in Metern
	Vorhandene Gebäude

Bauherr: **Stadt Bad Münster a. St.-Ebernburg**
Kreis Bad Kreuznach

Bebauungsplan der Stadt Bad Münster a. St.-Ebernburg für das Teilgebiet „Hinter‘m Fahr - Im Setzling - Auf dem Hammerstein“

Entwurfsverfasser: **INGENIEURBÜRO MONZEL - BERNHARDT**



Bearbeitet Ko	Datum	Maßstab	Beilage
Gezeichnet M. Gabel	April 1993	1 : 1000	2
Geprüft: Kornell	Projekt-Nr.	Blattgröße	Blatt-Nr.
	B 90 140 E/R	113 / 73,5	2.01

BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN UND UMWELTSCHUTZ

INGENIEURBÜRO MONZEL - BERNHARDT

ROCKENHAUSEN, LUITPOLDSTRASSE 55, 550 TEL. 0 6 9 6 7 1 6 3 9