

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hahnenbach für das Teilgebiet "Auf Flör"

Anlage Flur2 und 3 M.1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **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 das Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
§ 17 des **Landespflegegesetzes (LPIFG)** i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch 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. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
§ 17 des **Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (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 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]**
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Die nach § 4 (3) Ziffern 2, 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]**
maximale Zahl der Vollgeschosse: I GRZ=0,4 GFZ=0,4
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 gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8
 - Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig
 - Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauGB]**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußböden - wird mit maximal 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. Die diezüglichen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung
 - Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB (Sichtfelder)**
Im Bereich der Sichtfelder dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten
 - Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB]**
Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Spielplatz) entsprechen. Im Randbereich des Geländes ist eine zweireihige Hecke mit heimischen, naturnahen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen Gehölzen Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB]**
- Allgemein**
- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen. Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
 - Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen
- Auf Baugrundstücken**
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumensymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen
 - Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen
 - Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rosenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen
 - Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen
 - Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartenfläche anzulegen
- Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB**
- Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25b BauGB gekennzeichneten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen
 - Zur Eingrünung des Wohngebietes soll an den Randbereichen ein mehrreihiger öffentlicher Schutzstreifen angelegt werden. Dabei sind heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Es ist je 10 m² ein Hochstamm - Laubbau vorzusehen. Der Pflanzabstand in der Reihe soll 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen
 - Auf einer ca. 4000 m² großen privaten Teilfläche der Parzelle 40, Flur 2 ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Dabei soll eine Anpflanzung von ca. 40 Hochstamm - Obstbäumen gemäß Auswahlliste erfolgen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen

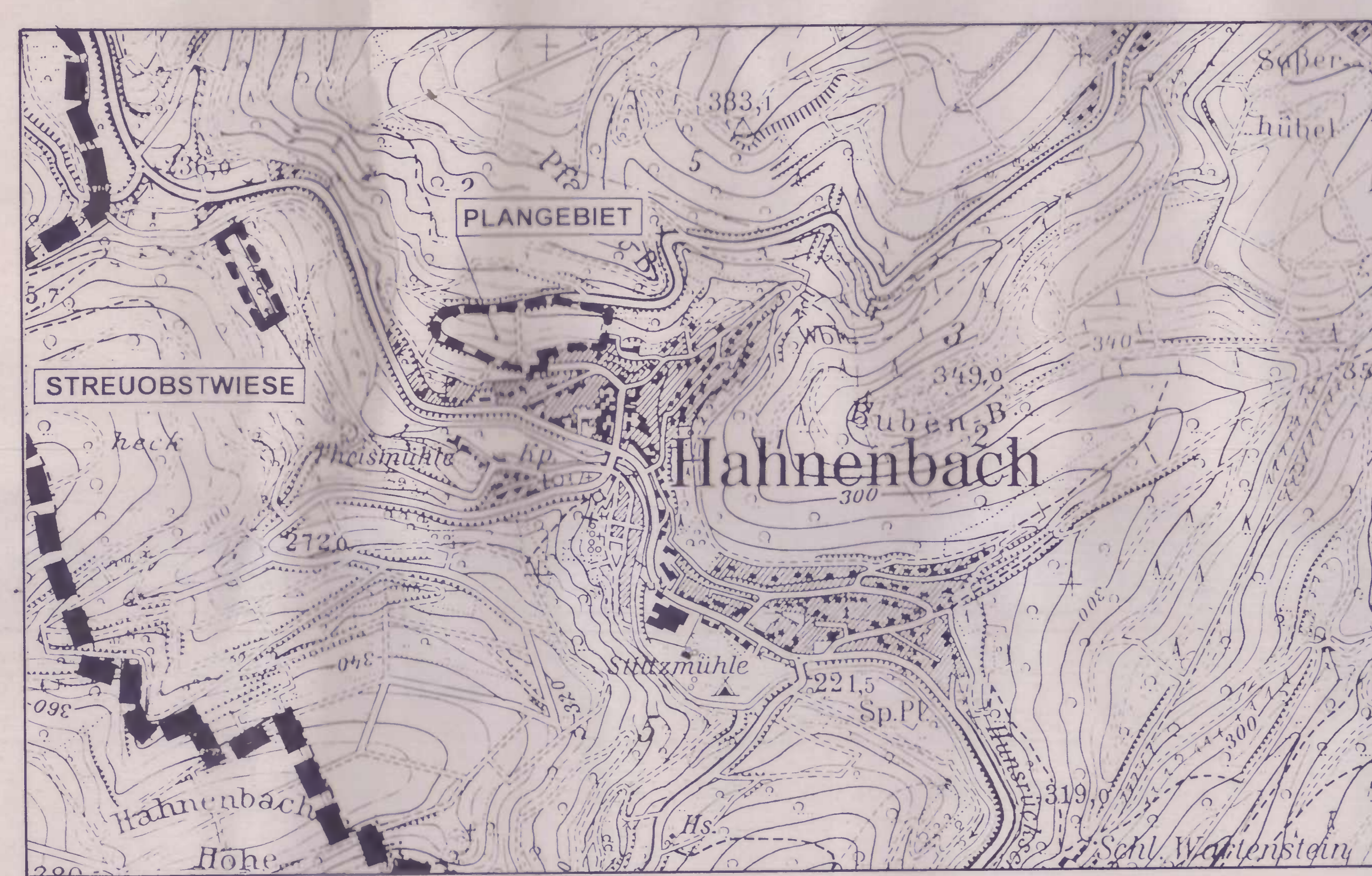
- Zuordnungsfestsetzung nach § 1a, Satz 2 BauGB**
- Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88(1) LBauO]**
- Dachneigung und Dachdeckung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese müssen dann aber ab einer Größe von 100 m² extensiv zu begrünen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei zwei geschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig
 - Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig
 - Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
Zwischen- und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Ottersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfüßig verlegtem Pflaster (Fugentbreite > 2 cm)
- HINWEISE ohne Festsetzungscharakter**
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden [§ 17 DschPIFG]
 - Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder anzubringen. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden [§ 202 BauGB]. Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der BtM 19915 zu beachten
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Dazu können Rosenflächen u. a. 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 Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen
 - Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten

PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Grundflächenzahl		Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"
	Geschossflächenzahl		Anpflanzen von Laubbäumen
	Max. Zahl der Vollgeschosse		Erhalt von Laubbäumen
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Schwarze Linie, Kartierung
	Baugrenze		Vermaßung in Meter
	Öffentliche Verkehrsfläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Wirtschaftswege		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie		Sichtfelder
	Transformatorplatz		

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000



GELTUNGSBEREICH STREUOBSTWIESE, FLUR 2, PARZ. 40

M. 1 : 2500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2001
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 23.10.2001 in der Zeit vom 10.06.02 bis einschließlich 10.07.02 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.08.2002 vom Ortsgemeinderat als Sitzung beschlossen
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
27.08.02
Ort, Datum
Hahnenbach

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.09.02 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
13.09.2002
Ort, Datum
Hahnenbach

