

# Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde Heinzenberg für das Teilgebiet "Flur 1 und Flur 2"

Anlage

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. Jahrb. 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 (LPfLG)** 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)
- § 2 Abs. 2 des **Landeswassergesetzes**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)

## TEXTFESTSETZUNGEN

- ### BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 (5) 1 BauNVO].
  - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**  
GR = 120 m<sup>2</sup>  
maximale Zahl der Vollgeschosse: 1  
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.
  - Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
  - 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 3,00 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 über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 (1) 6 BauGB]**  
Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
  - Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB**  
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.
- ### 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  
Straucher, Str. 60 - 100 cm
  - Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abganginge Obhöbe sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- #### Auf privaten Flächen
- Im gesamten Wohngebiet soll eine Anpflanzung von ca. 26 Hochstamm-Obstbäumen gem. Auswahlliste erfolgen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
  - Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind in geeigneter Weise zu begrünen.
- ### 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**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese sind dann aber ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist eine Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußböden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei den zweigeschossigen 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**  
Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

- ### HINWEISE ohne Festsetzungscharakter
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 23 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen, Funde müssen unverzüglich gemeldet werden [§ 17 DschPfLG].
  - Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden [§ 202 BauGB]. Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Rasenflächen 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **24.02.2003** nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom **27.06.2003** in der Zeit vom **25.08.03** bis einschließlich **25.09.03** nach § 3 BauGB öffentlich ausgesetzt.  
Der Ortsgemeindevorstand  
Heinzenberg

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **27.10.2003** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsgemeindevorstand  
Heinzenberg

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.  
Heinzenberg  
Ort, Datum  
**27.10.2003**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **07.11.03** gem. § 10 BauGB ortsblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirm-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Heinzenberg  
Ort, Datum  
**07.11.03**

## PLANZEICHEN

- |    |   |    |   |  |  |
|----|---|----|---|--|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubare Grundstücksfläche | WA | Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überbaubare Grundstücksfläche |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| GR | Grundfläche   |    | Max. Zahl der Vollgeschosse                                     |  | Fläche zum Erhalt von Bäumen und Strauchern  |
|    | nur Einzelhäuser zulässig                                 |    | Baugrenze   |  | Anpflanzung von Laubbäumen   |
|    | Öffentliche Verkehrsfläche                                |    | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                          |  | Schwarze Linie: Kartierung   |
|    | Straßenbegrenzungslinie                                   |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                         |  | Vermaßung in Meter   |