

Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet "Im Ameisacker - Aufm Lauer"

Flur 1

M. 1:1000



PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche

2 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- II max. Zahl der Vollgeschosse

3 Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

5 Grünflächen

- private Grünflächen "Dauerkleingärten"
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

7 Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Böschungflächen
- Höhenlinien
- Vermaßung in Meter
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG Kfm-Land
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung - (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO)** vom 28.11.1986 (GVBl.S.307, 1987 S.48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl.S.118).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 17 des **Landespflegegesetzes (LPfG)** i.d.F. vom 05.02.79 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.87 (GVBl. S.70).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionschutzgesetz-BImSchG**) i.d.F. v. 14.05.90 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 17 des **Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- §§ 2,3 des **Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.1986 (BGBl. I S. 1529)

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 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)**
max. Zahl der Vollgeschosse: II Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Länge freizuhalten.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird beidseitig mit max. 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßennhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talseits wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit max. 6,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über dem gewachsenen Erdreich 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 dulden. Hinweis: Die entgeltlichen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25a BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen**
 - Eingrünung des Steilhanges**
Der Steilhhang zur B41 hin wird mit einer 20-reihigen Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern begrünt (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste). Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und Pflanzen beträgt 1,50 m.
 - Durchgrünung des Baugebietes**
Die Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Abpflanzung aus heimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern zu versehen. Zur optischen Aufwertung ist eine Beimischung von ca. 30 % naturnaher Ziersträucher zulässig (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste).
 - Gestaltung des Quellbaches**
Geplant ist eine Renaturierung des Quellbaches durch bewegte Linienführung, Schaffung unterschiedlicher Sohlbreiten, Wassertiefen und Sohlschwelen, sowie Anpflanzung von Uferstauden und Uferleitenden Gehölzgruppen (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste).
 - Pflege- und Entwicklungsfläche**
Die Ausgleichsfläche am nordöstlichen Ortsrand ist zu entbuschen und die freien Flächen sind 1 x pro Jahr zu mähen (Ende Juni), dabei sind neu auflaufende Gehölze zu entfernen. Auf den freien Flächen sind 10 Hochstamm - Obstbäume neu anzupflanzen, die mit Baumscheibe und Stammschutz zu versehen sind. Der Obstbaumbestand ist durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu unterhalten.
 - Private Grünflächen**
 - Streubstwiese**
Am nord-westlichen Ortsrand sind 30 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, die mit Baumscheibe und Stammschutz zu versehen sind. (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste). Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen (Ende Juni).
 - Entlang der Straßenbegrenzungslinie** ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche** ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBAuO, § 9 (4) BauGB)**
 - Dachneigung**
Die Dachneigung wird mit 20° bis 45° festgesetzt.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Holz-, Maschendrahtzäune oder lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedung max. 0,80 m hoch sein.
 - Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, Pflaster, Schotter oder ähnlichen Materialien auszuführen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.]
- Hinweise:**
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21(2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSch PfG).
 - Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte aus landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht gesammelt, gespeichert und wiederverwendet werden (gemäß WHG). Empfohlen wird ein Fassungsvermögen von 20-30 Liter pro m² angeschlossene zu entwässernde Dachfläche (siehe Erläuterungen im landespflegerischen Begleitplan)

PFLANZLISTE

Die Pflanzliste versteht sich als Auswahlhilfe für Bäume und Sträucher im Plangebiet.

Bäume I. Ordnung, H 2xV, 12-14
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Stieleiche (Quercus robur)

Bäume II. Ordnung, Heister, 2xV, 175-200 cm
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Wildapfel (Malus sylvestris)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Wildbirne (Pyrus communis)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Eisbeere (Sorbus torminalis)

Wildsträucher, Str. 2xV, 60/100
 Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)
 Hasel (Corylus avellana)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Felsenkirsche (Prunus mahaleb)
 Krauzdorn (Rhamnus cathartica)
 Hundrose (Rosa canina)
 Wemrose (Rosa rubiginosa)
 Salweide (Salix caprea)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Kletterpflanzen
 Waldrebe (Clematis vitalba)
 Efeu (Hedera helix)
 Geißblatt (Lonicera - Arten)
 Wilder Wein (Parthenocissus-Arten)

Knötcherich (Polygonum aubertii)
 Weinrebe (Vitis vinifera)

Obstbaumauswahlhilfe
 Ontario
 Roter Boskoop
 Kaiser Wilhelm
 Erbschöfer (Mostapfel)
 Rheinischer Bohnapfel
 Klarapfel
 Alkmece
 Jonagold

Birnen
 Williams-Christ
 Gellerts Butterbirne
 Gute Luise
 Alexander Lucas
 Gräfin von Paris
 Conference

Kirschen
 Bittersüße rote Khorpekirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Schneiders späte Khorpekirsche
 Frühe rote Meckenheimer

Sauerkirschen
 Ludwigs Frühe
 Schattenmorelle

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen, Reneklöden
 Hauszwetsche
 Bühler Frühzwetsche
 Ontariopflaume
 The Czar
 Viktoriapflaume
 Nancy Mirabelle
 Große grüne Reneklöder

Pflanzenliste für extensive Dachbegrünung

Bestandbildende Arten
 Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
 Wilder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
 Flaches Rispengras (Poa compressa)
 Knolliges Rispengras (Poa bulbosa)
 Dach Trespe (Promus tectorum)
 Färberkamille (Anthemis inctoria)
 Kriechender Thymian (Thymum serpyllum)
 Sonnenrischen (Helianthemum nummularium)

Pflanzenliste naturnaher Zier- und Blütensträucher
 Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
 Sommerflieder (Buddleia davidii)
 Malblumenstrauch (Deutzia x magnifica)
 Forsythie (Forsythia i.S.)
 Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
 Zierapfel (Malus i.S.)
 Pfeifenstrauch (Philadelphus i.S.)
 Zierhahnenbeere (Ribes alpinum)
 Apfelfrose (Rosa rugosa)
 Weiße Apfelfrose (Rosa rugosa 'Alba')
 Bräutigamere (Spiraea arguta)
 Soiree (Spiraea vanhouttei)
 Göt. Flieder (Syringa vulgaris)
 Weigelia (Weigelia i.S.)

Auswahl begleitender Arten
 Tripmadam (Sedum reflexum)
 Schafschwingel (Festuca ovina)
 Schnittlauch (Allium schoenoprasum)
 Quendel-Sandkraut (Arenaria serpyllifolia)
 Birnmoos (Boyum-spec)
 Silber-Fingerkraut (Potentilla argentea)

Pflanzenliste Quellbach
 Gem. Hartnagel (Cornus sanguinea)
 Traubenkirsche (Prunus padus)
 Faulbaum (Rhamnus frangula)
 Purpurweide (Salix purpurea)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Uferstauden
 Segge (Carex gracilis)
 Sumpfdotterblume (Caltha palustris)
 Madrus (Hypericella ulmaria)
 Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus)
 Gelbweiderich (Lythamichia vulgaris)
 Blutweiderich (Lythamichia salicaria)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 18.11.1993

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 11.03.1994 in der Zeit vom 24.05.1994 bis einschließlich 24.06.1994 nach § 3 BauGB öffentlich aus-gelegen

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Orts-gemeinderates vom 03.08.1994 vom Ortsgemeinderat als Sat-zung beschlossen

Der Ortsbürgermeister

Gehört zum Bescheid vom 09.11.1994 Az. 610-610-13/1193

Gegen die Satzung wer-den keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.d. § 11 (3) BauGB gel-tend gemacht

Datum: Der Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

J. K.

gr. Heiborg

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 3.12.1994