

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. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§17 des Landespflegegesetzes (LPfG) 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. v. 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)

Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Hochstetten/ Dhaun

für das Teilgebiet

"Im Ameisacker II"

Anlage Flur 1 M.1:1000

Textfestsetzungen

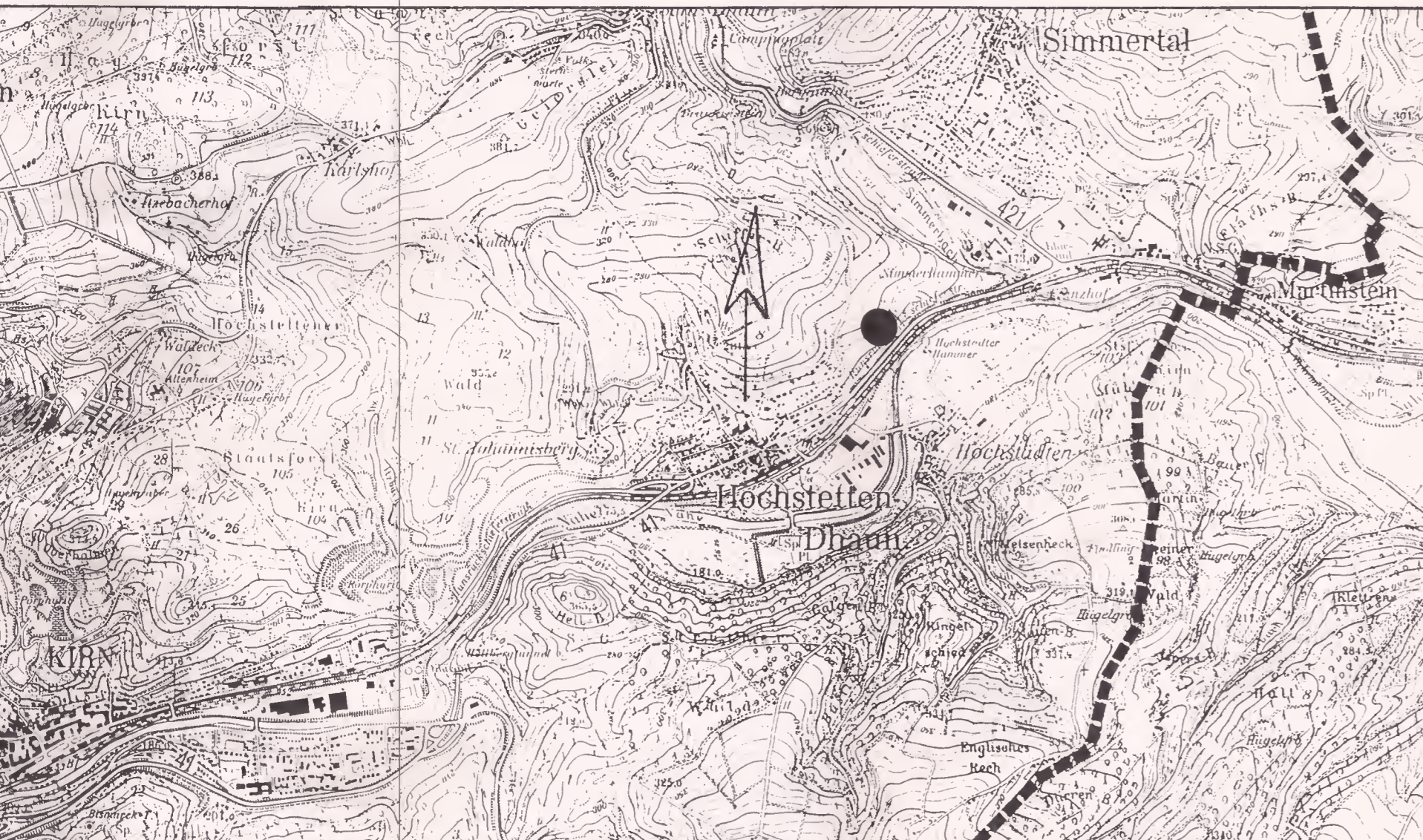
- Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB; §1 (2) Bau NVO**
Allgemeines Wohngebiet (WA) -§4 BauNVO.
Die nach §4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 5 Der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig §1 (6) 1 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB; §§16, 17 BauNVO**
maximale Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschöfflächenzahl (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 und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00m Länge freizuhalten.
- Hohe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)**
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseitig mit maximal 4,50m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talseitig wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit maximal 6,20m 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 Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden.
Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung
- Grünordnerische Festsetzungen §9 (1) 20, 25 BauGB; §86 (1) 3 LBauO; §8a BNatSchG**
Auf Baugrundstücken
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10-12cm.
2. Pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10-12cm.
3. Die Befestigung der unbebauten Flächen, z. B. Kfz-Stellplätze oder Zuwegungen, ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. Gittersteine, Schotterrasen, Rasengittersteine, weitfügig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach §9 (1) 20, 25 BauGB
1. Die öffentliche Grünfläche „Schutzstreifen“ entlang des Wirtschaftsweges ist mit heimischen Bäumen I. und II. Ordnung und Strauchern zu begrünen. Zur optischen Aufwertung ist eine Beimischung von ca. 30% naturnaher Blüthengehölze zulässig.
Midestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 12-14cm.
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v. 150-175cm
Sträucher, Str. 2 x v. 60-100 cm
2. Auf einer ca. 370m² großen öffentlichen Fläche soll eine naturnahe Grünanlage mit Spielflächen entstehen. Auf den Wiesenflächen ist die Pflanzung von Hochstamm-Laub- und -Obstbäumen vorgesehen und im Grenzbereich zum Nachbargrundstück werden heimische Gehölze und naturnahe Straucher angepflanzt.
Midestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10-12cm.
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v. 150-175cm
Sträucher, Str. 2 x v. 60-100 cm
3. Das gemäß §9 (1) 25b BauGB gekennzeichnete Feldgehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen in den Grenzbereichen sollen eine Übergangszone zu den angrenzenden Flächen schaffen.
4. Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes soll auf einer ca. 1.400m² großen privaten Fläche eine Streuobstwiese mit ca. 30 Hochstamm-Obstbäumen angepflanzt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Die Wiese soll extensiv genutzt werden.

Zuordnungsfestsetzung nach §8a, Satz 4 BNatSchG
Die nach §9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen, sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Empfehlungen
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100m² sollten extensiv begrünt werden.
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder ein zuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
Hinweis: Weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzenabstände u. a. sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

8. **Gestalterische Festsetzungen §9 (4) BauGB; §86 LBauO**
8.1 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°-45° betragen.
8.2 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Holz-, Maschendrahtzaun oder lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedung maximal 0,80m hoch sein.
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPflG).

Übersichtsplan

Maßstab 1:25.000



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 | | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| GRZ | Grundflächenzahl | | Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern |
| GFZ | Geschöfflächenzahl | | öffentliche Grünfläche |
| II | max. Zahl der Vollgeschosse | | Zweckbestimmung: Spielplatz |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | Pflanzgebot: Laubbaum |
| | Baugrenze | | schwarze Linie: Kartierung |
| | öffentliche Verkehrsfläche | | Vermaßung in Meter |
| | Wirtschaftsweg | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Straßenbegrenzungslinie | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 5.9.1996
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 5.3.1997 in der Zeit vom 1.4.1997 bis einschließlich 2.5.1997 nach §3 BauGB öffentlich ausgelegen

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB am 2.6.1997 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen

Der Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. d. §11 (3) BauGB geltend gemacht

Der Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung
Bad Kreuznach
I.A.
gr. Bergs

Gehört zum Bescheid vom 11.08.1997 Az. 6160-610-13/1276

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

Datum: 12.3.1997

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 12.3.1997