

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 6, 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 Baueckpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990-PlanZVO**) 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 (LPfIG) 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)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000



PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Dorfgebiet (MD); überbaubare Grundstücksfläche		Trafostation
	Mischgebiet (MI); überbaubare Grundstücksfläche		Öffentliche Grünfläche (Grünanlage mit Spielplatz)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		private Grünfläche (Streuobst/ Garten)
GRZ	Grundflächenzahl		Flächen für die Landwirtschaft
GFZ	Geschoßflächenzahl		Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
I	max. Zahl der Vollgeschosse		Pflanzgebot: Laubbäume
	nur Einzelhäuser zulässig		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
o	offene Bauweise		Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Baugrenze		schwarze Linie: Kartierung
	Öffentliche Verkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Wirtschaftswege		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Fußwege		Vermaßung in Meter

Bebauungsplan 1937 & o. 1997

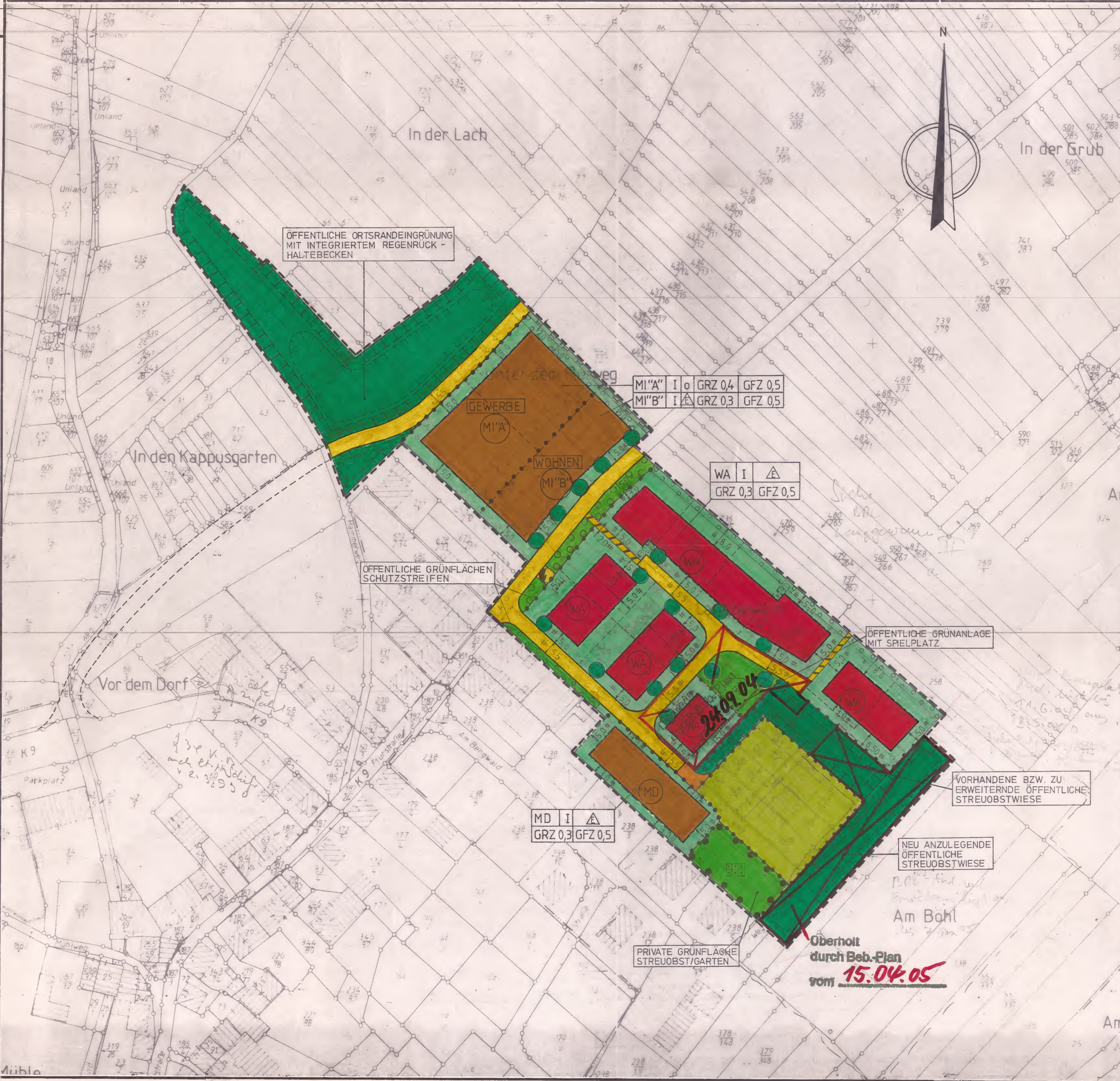
der Ortsgemeinde Hochstetten/ Dhaun

für das Teilgebiet

"Unter dem Flurweg-Langgewann"

Ortsteil Hochstädten

Anlage Flur 2 M. 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **09.02.1996** Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom **03.06.1996** in der Zeit vom **17.02.1997** bis einschließlich **17.03.1997** nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **21.03.1997** vom Ortsgemeinderat beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

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

Geht zum Bescheid vom **11.09.1997** Az. **6160-610-13/1210**

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

Datum: *[Blank]*
Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom **12.9.97**.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach **I. B. ge. Bergs**

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB; §1 (2) BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet (WA)-§4 BauNVO.
Die nach §4 (3) Nr. 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig §1 (6) 1 BauNVO.
Dorfgebiet (MD)-§5 BauNVO.
Die nach §5 (2) Nr. 7 und 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie die nach §5 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig §1 (6) BauNVO; §1 (6) 1 BauNVO.
Mischgebiet (MI)-§6 BauNVO.
MI "A": Zulässig sind Gebäude nach §6 (2) Nr. 2 bis 7 BauNVO in Verbindung mit einer Wohnbaunutzung im Bereich MI "B" §1 (4) BauNVO. Die nach §6 (2) Nr. 1 und 8 der BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie die nach §6 (3) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind hier unzulässig §1 (5), (6) 1 BauNVO.
MI "B": Zulässig sind nur Wohngebäude nach §6 (2) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit gewerblicher Nutzung im Bereich MI "A" §1 (4) 1 BauNVO. Die nach §6 (2) Nr. 2 bis 8 der BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie die nach §6 (3) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind hier unzulässig §1 (5), (6) 1 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB; §§16, 17 BauNVO**
WA, MD, MI "B" max. Zahl der Vollgeschosse 1 GRZ 0,3 GFZ 0,5
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des lateralen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß §31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
MI "A" max. Zahl der Vollgeschosse 1 GRZ 0,4 GFZ 0,5
- Bauweise §9 (1) 2 BauGB; §22 (2) BauNVO**
WA, MD, MI "B": Zulässig sind nur Einzelhäuser
MI "A": offene Bauweise
- 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 einer Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Länge freizuhalten. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 0,90 m haben.
- 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. Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Höhe bzw. Höhenlage baulicher Anlagen §18 BauNVO, §9 (2) BauGB**
MI "A": Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird berg- und talwärts mit maximal 7,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen und talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
WA, MD, MI "B": Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschußboden- 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.
- 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 Laubbau zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12 cm.
2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12 cm.
3. Die Befestigung der unbebauten Flächen, z. B. Kfz-Stellplätze, ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. Gittersteine, Rasengittersteine, weiltufig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
4. Fensterlose Wandflächen ab einer Größe von 70m² sind im gewerblich genutzten Mischgebiet Teil "A" zu begrünen, wenn dem keine gewichtigen bautechnischen oder funktionsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Hierzu ist eine ausdauernde Rank- oder Kletterpflanze je 5 ffd m Fassadenfront in eine Pflanzfläche von jeweils mindestens 1,00 m² zu pflanzen.
Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach §9 (1) 20, 25 BauGB
1. Auf einer ca. 530 m² großen öffentlichen Fläche soll eine naturnahe Grünanlage mit Spielflächen entstehen. In den Randbereichen ist die Anpflanzung von heimischen Gehölzen und naturnahen Sträuchern vorgesehen. Auf den Wiesenflächen sind Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 12-14 cm.
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150-175 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60-100 cm
2. Entlang der Flurstraße und der angrenzenden Erschließungsstraße soll auf öffentlichen Flächen ein 5,00 m breiter und ein 3,00 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Die Begrünung erfolgt mit heimischen und naturnahen Bäumen und Sträuchern. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 12-14 cm.
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150-175 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60-100 cm
3. Am östlichen Rand des Planungsgebietes soll auf einer ca. 1.445 m² großen öffentlichen Fläche eine Streuobstwiese angelegt werden. Vorgesehen ist die Anpflanzung von 30 Hochstamm-Obstbäumen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12 cm.
4. Nordöstlich an die im Planungsgebiet liegende landwirtschaftliche Nutzungsfläche angrenzend ist eine ca. 750 m² große öffentliche Obstbaumwiese zu erhalten, bzw. zu erweitern und zu pflegen. Die vorhandene Streuobstwiese ist mit ca. 10 Hochstamm-Obstbäumen zu ergänzen. Die neuzupflanzten Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12 cm.
5. Das Planungsgebiet ist nach Norden zur freien Landschaft hin (öffentliche Fläche) mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Durch den Wechsel von freiwachsenden Hecken-, Baumreihenpflanzung und Sukzessionsflächen wird eine aufgelockerte Ortsrandeingerüstung erzielt. Zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers soll in der Pflanzfläche ein Regenrückhaltebecken mit ca. 70 cm hoher Aufwulzung, abgerundeten Böschungskanten und einer maximalen Tiefe von 1 m geschaffen werden. 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. 2 x v, 60-100 cm
6. Zur nordöstlichen Eingrünung des Baugebietes sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Allgemeinen Wohngebietes, sowie die seitlichen Grundstücksgrenzen des Mischgebietes, in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen im Randbereich ist untersagt, mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe). Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 12-14 cm.
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150-175 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60-100 cm
7. Die im Bebauungsplan gemäß §9 (1) 25 BauGB gekennzeichnete private Obstbaumwiese ist zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen. Die Obstbaumwiese soll einer extensiven Nutzung zugeführt 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 Sammelerersatzmaßnahme zugeordnet.
Empfehlungen:
1. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschließen, 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.
2. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibende Obstbaumbestand sollte dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Nach Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen.
3. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenfalten 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: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenliste sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbetrag zu entnehmen.
8. **Gestalterische Festsetzungen §9 (4) BauGB; §86 LBauO**
8.1. Dachneigung und Dacheindeckung
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°/40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig. Für die Dacheindeckung ist hellgraues Material nicht zu verwenden.
8.2. Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungen sind nur als maximal 1,00 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels zu lassen.
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPfIG).