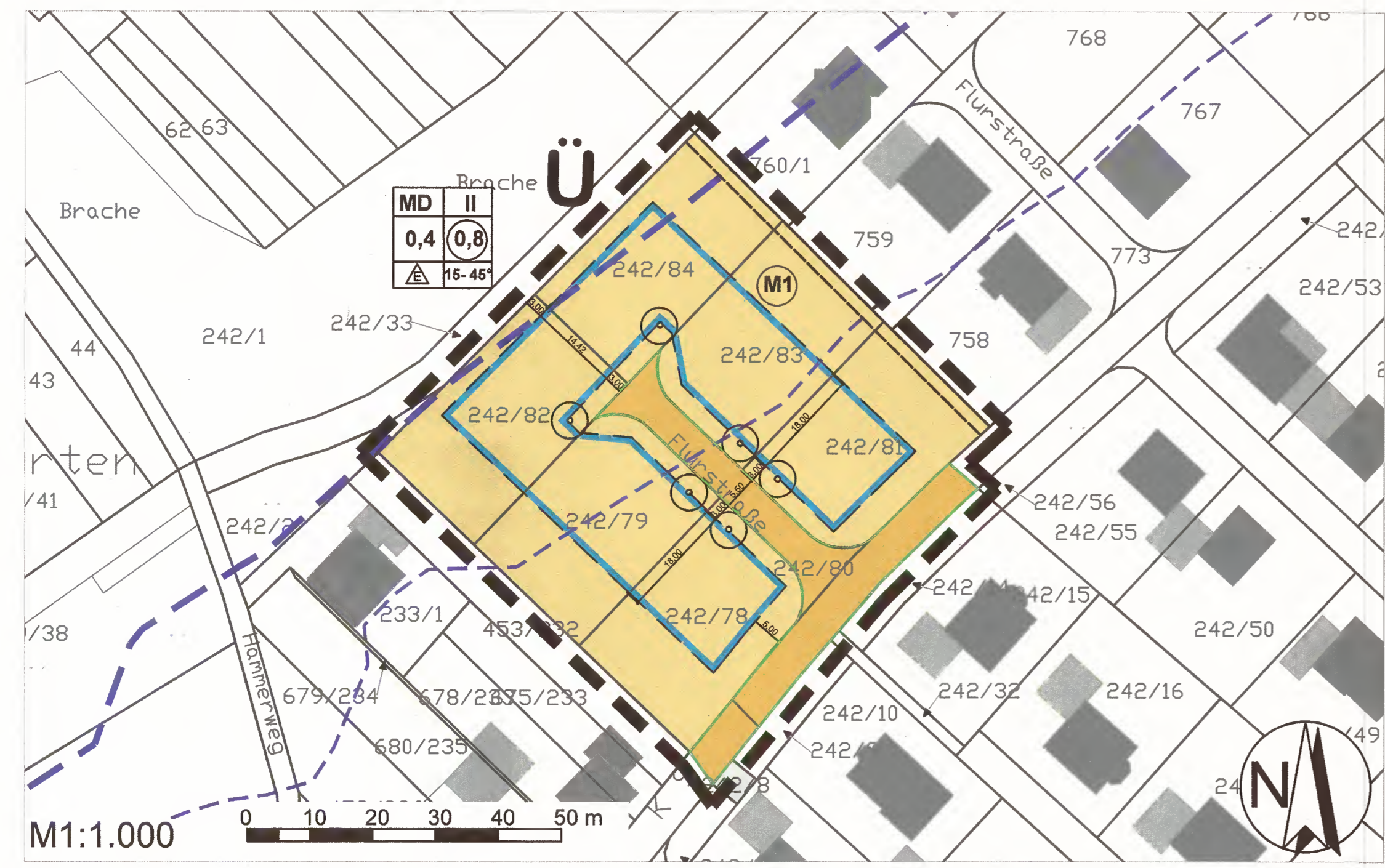


1997.7.2017

# 1. Änderung Bebauungsplan Teilgebiet "Unter dem Flurweg-Langgewann" der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
  - Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
  - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)**  
in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S.209)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I. Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)
  - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)**  
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
  - Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfIG)**  
vom 23.03.1978 zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl S. 245)

## Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO  
**MD** Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
Art der baulichen Nutzung: GRZ  
max. Zahl der Vollgeschosse: 0,8  
Bauweise: Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Pflanzgebot Laubbaum (Abweichungen möglich)  
Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der VG Kirm-Land  
Nachrichtliche Übernahme  
Überschwemmungsgebiet (Grundlage: Karte des Überschwemmungsgebietes der Nahe, Blatt 25, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz)  
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Grundlage: Karte des Überschwemmungsgebietes der Nahe, Blatt 25, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz)

## Textliche Festsetzungen

**Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)**  
Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**  
Als Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse (II) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO als Höchstwerte festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**  
Für die Flurstücke-Nrn. 242/83, 242/81, 242/78 und 242/79, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:  
Die max. Gebäudehöhe wird mit 9,00 m und die max. Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt.  
Die festgesetzten max. Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.  
Die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden definiert als senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.  
Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Planstraße gemessen lotrecht zur Straßenmitte (Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenbegrenzenden Gebäudeeinliefe, festgelegt.  
Für die Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:  
Die max. Gebäudehöhe wird mit 11,20 m und die max. Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.  
Die festgesetzten max. Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.  
Die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden definiert als senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.  
Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Höhe 173,00 d.N.N. festgelegt.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**Nebenanlagen, Stellplätze, offene Garagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, offene Garagen und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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

**Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
**Allgemein:**  
Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
**Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsfläche**  
Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (Abweichungen in Abhängigkeit von den Zufahrten zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität der Pflanzen:  
Bäume I. Ordnung, H 2 x v 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, HeI 2 x v. 150 - 175 cm  
**Pflanzung auf den Baugrundstücken (Maßnahmen M1)**  
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  
Bäume II. Ordnung, HeI 2 x v 150- 175 cm  
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. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitflügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 150 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit standortheimischen Gehölzen, Sträuchern oder sonstigen begleitenden Arten gem. beiliegender Artenliste zu bepflanzen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB im Ursprungsbebauungsplan „Unter dem Flurweg-Langgewann“ (in Kraft getreten in der Bekanntmachung vom 12.09.1997) der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun festgesetzten Flächen und auszuführende Ersatzmaßnahmen sind auch weiterhin den Baugrundstücke bzw. öffentlichen Erschließungsmaßnahmen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahmen zuzuordnen.

**Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO)**

**Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mind. 15° und darf höchstens 45° betragen. Pultdächer werden nicht zu gelassen. Kniestöcke sind zulässig.

**Einfriedigungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen)**  
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedigung eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

**Stützmauern**  
Im nicht überbaubaren Grundstücksbereich zwischen rückwärtiger bzw. hinterer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss mindestens 4,0 m betragen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Absturzicherung) ist eine ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig. Diese sind in transparenter Form, z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune o. ä., auszuführen.  
Diese Festsetzung gilt nicht für den nicht überbaubaren Bereich zwischen der Verlängerung der seitlichen Baugrenze bis zum angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 242/33, Flur 2) der Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2.

**Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung**  
Im 3-m-Bereich zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind durch Geländemodellierungen entstehende Böschungen mit einer Böschungseignung von mind. 1:2 herzustellen.  
Für die Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2 gelten als rückwärtige Grundstücksgrenzen die Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken-Nrn. 453/232, 242/2, 242/33 und 780/1, Flur 2.  
Diese Festsetzung gilt nicht für den nicht überbaubaren Bereich zwischen der Verlängerung der seitlichen Baugrenze bis zum angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 242/33, Flur 2) der Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2.

**Stellplätze**  
Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen.

**Hinweise**

**Versorgungsflächen/Leitungsführung**  
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWV begonnen werden.

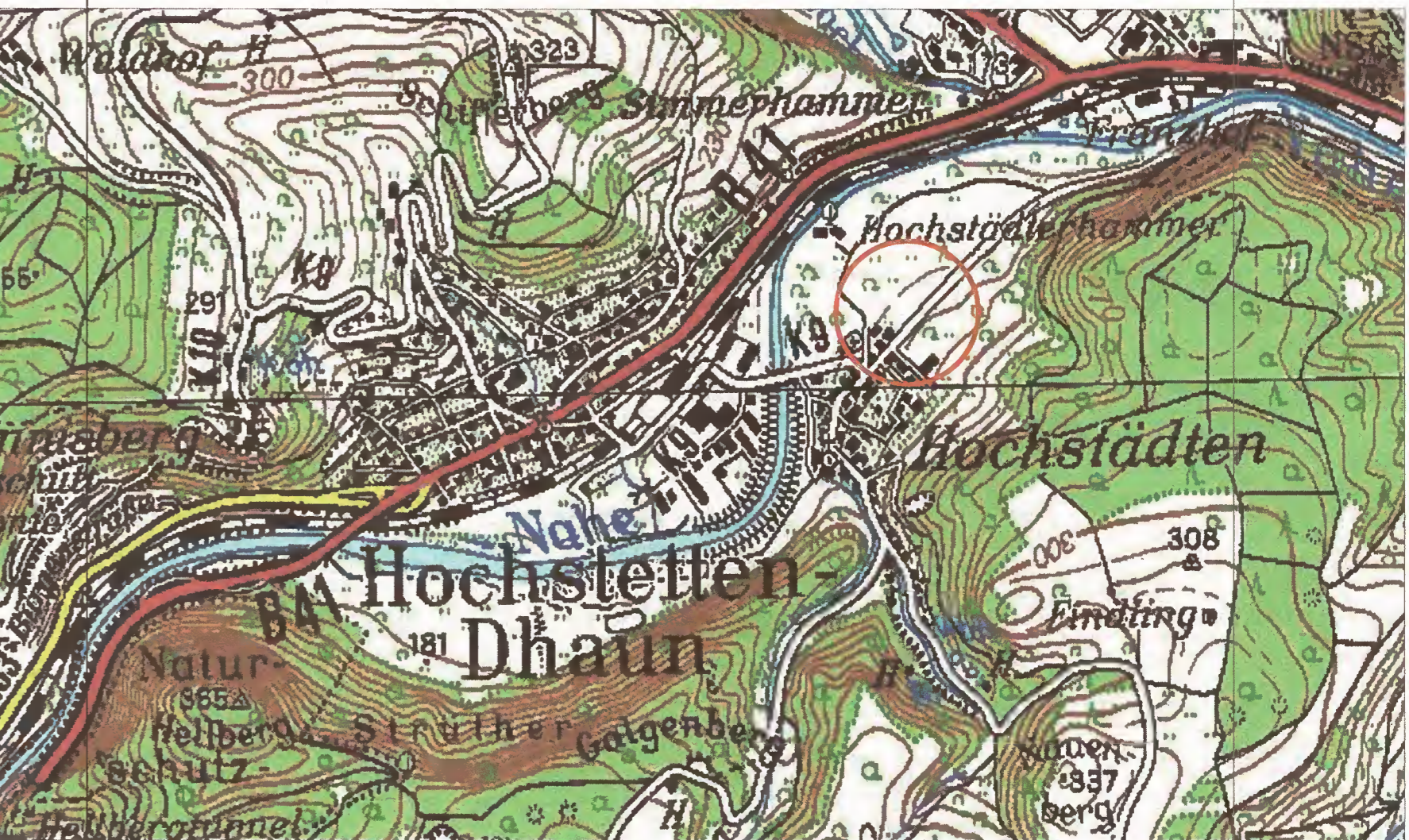
**Hochwasserschutz**  
Aufgrund der räumlichen Nähe zur Nahe sind bei dem Plangebiet die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, ein geringer Anteil des Plangebietes liegt zudem in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß §§ 88 ff LWG. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche, etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten ÜSG bauliche Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.  
Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

**Oberflächenwasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Dazu sollte Rasenfläche n. u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser eingeleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen die nach § 3 WHG als Benutzungen gelten und nach § 27 ff LWG wasserrechtliche Erlaubnis bedürfen.  
Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2014
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirm-Land	03.10.2014
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	von: 05.01.2015 bis: 16.01.2015
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	von: 05.01.2015 bis: 16.01.2015
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.01.2015
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB	von: 16.02.2015 bis: 16.03.2015
7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB	06.05.2015
8. Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	16.09.2015
9. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirm-Land	16.10.2015
10. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB	von: 25.04.2016 bis: 09.05.2016
11. Beschluss über die erneute Auslegung des geänderten Planentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB	18.05.2016
12. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	von: 01.06.2016 bis: 15.06.2016
13. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB	22.06.2016
14. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.	
Hochstetten-Dhaun, den 22.06.2016	
Ortsbürgermeister	
15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 22.09.2017 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirm-Land bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Hochstetten-Dhaun, den 22.09.2017	
Ortsbürgermeister	

# 1. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet "Unter dem Flurweg-Langgewann" der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun



Übersichtskarte M1:20.000



landschaftsarchitekten  
freilandökologie  
ingenieure

**gutschker-dongus**

## Planurkunde

Hauptstrasse 34, 55571 Odenheim  
Tel.: (06755) 96936-0 Fax 96936-80  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de