

1998.0.1998

# Bebauungsplan

## der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

### für das Teilgebiet "Karlshof - westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage"

Anlage Flur 5, 6 und 8 M.1:1000

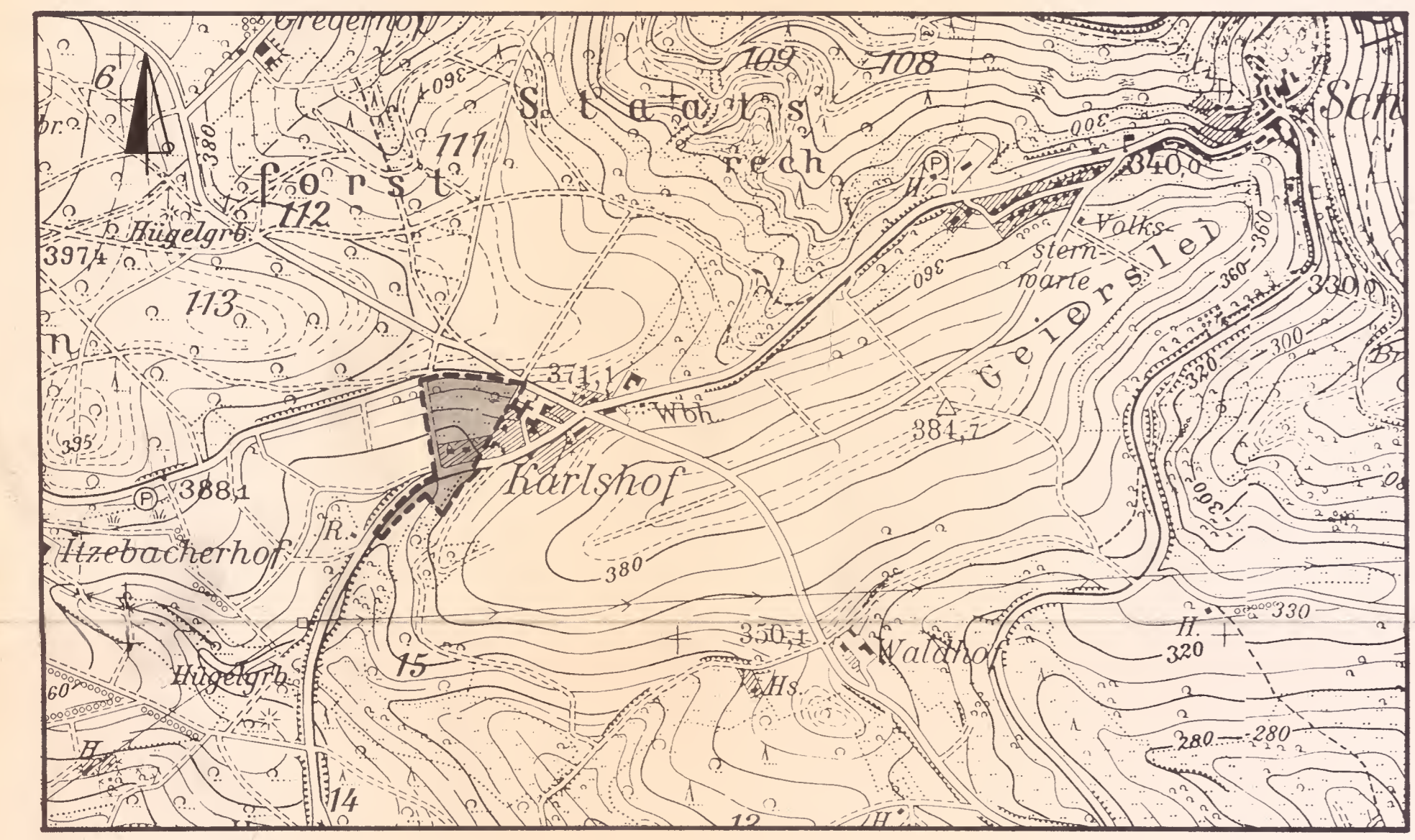
#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2212)
- 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 (LPrfG)** i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.1994 (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)

#### TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]**  
Dorfgebiet (MD)-§ 5 BauNVO-  
Die nach § 5 (2) Nr. 7 und 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie nach § 5 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (5), (6) 1 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**  
maximale Zahl der Vollgeschosse: 0,4  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschosflächenzahl (GFZ): 0,4  
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 im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO]**  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauNVO]**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper -Oberkante Erdgeschosfußboden- 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.
- Von Bauwerk freizuhaltende Flächen [§ 9 (1) 10 BauGB]**  
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die Bepflanzung und Einfriedung darf eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen [§ 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.
- Öffentliche Grünflächen nach § (9) 15 BauGB**  
Auf einer ca. 434 m<sup>2</sup> großen Fläche soll eine naturnahe Grünanlage mit Spielflächen entstehen. Eine Begrünung erfolgt mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzdichte beträgt in der Reihe und zwischen den Pflanzen jeweils 1 m. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]**

#### ÜBERSICHTSPLAN



#### PLANZEICHEN

	Dorfgebiet (MD); überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Dorfgebiet (MD); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl		öffentliche Grünfläche
GFZ	Geschosflächenzahl		Zweckbestimmung: Spielplatz
I	max. Zahl der Vollgeschosse		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG Kim-Land
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebot: Laubbäume
	Baugrenze		schwarze Linie: Kartierung
	öffentliche Verkehrsfläche		Vermaßung in Meter
	Wirtschaftswege		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Fußwege		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Sichtfelder		Straßenbegrenzungslinie



#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 25.11.1996

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 05.03.1997 in der Zeit vom 29.12.97 bis einschließlich 29.01.98 nach § 3 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 09.02.1998 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

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

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

Datum: \_\_\_\_\_  
Der: Ortsgemeinderat

Kreisverwaltung  
Bad Kreuznach  
I. H.

In Kraft treten mit Bekanntmachung vom 29.05.1998

gez. Bergs

- Allgemein**
1. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- Auf Baugrundstücken**
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
2. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> 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, H 2 x v, 10 - 12 cm
3. Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Garteneinfache anzulegen. 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).
4. In den östlichen und westlichen Grenzbereichen des Planungsgebietes, sowie als Pufferzone zwischen Baubestand und Neuanlage sollen 3 m und 5 m breite Grünstreifen angelegt werden. Es sind heimische und naturnahe Sträucher zu verwenden. Dabei ist je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen. Der Anteil der heimischen Gehölze soll bei ca. 60 % liegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m. Die Anpflanzung von Koniferen im Randbereich ist untersagt, mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe).  
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
- Auf öffentlichen Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB**
1. Der nördliche Grenzbereich des Planungsgebietes wird als Abgrenzung zur angrenzenden Kreisstraße (K 11) mit einer mehrreihigen "Schutzpflanzung" begrünt. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und Pflanzen beträgt 1 m.  
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
2. Südlich des Planungsgebietes werden Versickerungsmulden für die Rückhaltung des Oberflächenwassers geschaffen. Der Überlauf wird in einen angrenzenden Graben eingeleitet. Die Mulden werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern gruppenartig eingegründet. Um einen lockeren Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, werden im Randbereich Hochstamm - Obstbäume gepflanzt. Die verbleibende Grünandfläche ist zu extensivieren.  
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
3. Entlang der Kreisstraße K 9 sind 30 Hochstamm - Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Die intensive Grünlandnutzung im Bereich der Obstbäume soll einer extensiven Nutzung zugeführt werden.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
- 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 Sammeleratzmaßnahme zugeordnet.
- Empfehlungen:**
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 70 m<sup>2</sup> 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 100 m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, im 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.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Resenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belüftete Bodenzone versickern kann.
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
6. Die bestehenden alten Obstbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden und erst, wenn sie einem konkreten Bauvorhaben entgegenstehen, beseitigt werden.
- Hinweis: Weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u. ä. sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

- Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPrfG i. V. m. § 9 (6) BauGB**  
Die in den Punkten 8. und 9. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
- Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]**
  - 11.1. Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.
  - 11.2. Einfriedungen**  
Einfriedungen 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 Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPflG).