

2000.0.2000

# Bebauungsplan

## der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

# "Langgewann II"

## Ortsteil Hochstädten

Anlage

Flur 2

M.1:1000

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2212)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 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 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichnungsverordnung 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. 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

#### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) Bau NVO]

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO].

#### 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]

maximale Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ

0,4 0,4

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des falsseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauNVO in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.

#### 3. Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### 4. 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 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zielen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5. Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauNVO]

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschossfußboden - 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.

#### 6. 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 dünden. Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]

##### Allgemein

1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge 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 Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm; Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 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, 125 - 150 cm.

3. 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. Zuneigungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Verankerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden.

5. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 b BauGB gekennzeichneten Obstbäume sind, sofern sie nicht im Bereich der überbaubaren Fläche liegen, zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen.

##### Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB

1. Entlang der Flurstraße soll auf öffentlichen Flächen ein 5,00 m breiter Schutzstreifen angelegt werden. Bei der dreireihigen Abpflanzung soll der Abstand in der Reihe und den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen. Die Begrünung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm; Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm; Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm.

2. Zur Eingrünung des Baugebietes soll an dem nordöstlichen Grenzbereich ein 5,00 m bzw. 3,00 m breiter, privater Pflanzstreifen angelegt werden. Bei der mehrreihigen Abpflanzung soll der Abstand zwischen der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen. Es sind nur heimische bzw. naturnahe Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei ist je 10 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm; Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm; Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm.

3. Zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers soll im nordwestlichen Bereich des angrenzenden vorhandenen Baugebietes in einer öffentlichen Pflanzfläche ein Regenerückhalteraum mit einer ca. 70 cm hohen Aufwulzung, abgerundeten Böschungskanten und einer maximalen Tiefe von 1,00 m geschaffen werden. Die Versickerungsfläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm; Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm; Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm.

4. Nordwestlich des Planungsbereiches soll im Retentionsraum der Nahe auf der Parzelle 109/3, Flur 2 (öffentliche Fläche) eine Pflanzung von 14 standortgerechten, heimischen Hochstamm - Laubbäumen erfolgen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm.

5. An der nordöstlichen Grenze des Planungsbereiches ist eine ca. 2025 m<sup>2</sup> große private Streuobstwiese anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dabei soll eine Anpflanzung von ca. 20 Hochstamm - Obstbäumen gem. Auswahlliste erfolgen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm.

##### Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

##### Empfehlungen

1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sollen 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> sollen extensiv begrünt werden.

3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, 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 19815 zu beachten.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen 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: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

##### Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB

Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

##### 9. Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]

###### 9.1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von der obersten fertigen Fußboden-Deckenoberfläche bis zur Außenkante der Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

###### 9.2. 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.

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

###### 9.3. Privatstreuobstwiese

Die Privatstreuobstwiese ist als Grünfläche zu behandeln. Die Bepflanzung ist nach dem 15.06.05 zu beginnen.

Siehe vereinf. Änderung vom 05.01.2001

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von der obersten fertigen Fußboden-Deckenoberfläche bis zur Außenkante der Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB

Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]

9.1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von der obersten fertigen Fußboden-Deckenoberfläche bis zur Außenkante der Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

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

9.2. 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.

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

9.3. Privatstreuobstwiese

Die Privatstreuobstwiese ist als Grünfläche zu behandeln. Die Bepflanzung ist nach dem 15.06.05 zu beginnen.

Siehe vereinf. Änderung vom 05.01.2001

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von der obersten fertigen Fußboden-Deckenoberfläche bis zur Außenkante der Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB

Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]

9.1. Dachneigung



### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünflächen "Schutzstreifen"
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	GRZ		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Geschloßflächenzahl		Pflanzgebot: Laubbaum
	max. Zahl der Vollgeschosse		Erhaltung von Laubbäumen
	nur Einzelhäuser zulässig		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze		Vermaßung in Meter
	öffentliche Verkehrsfläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Wirtschaftswege		Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirn - Land
	Fußwege		Flurgrenze
	Straßenbegrenzungslinie		Schwarze Linie: Kartierung



### VERFAHRENSVERMERKE

	Aufstellungsbeschluss vom 09.04.1999 in der Zeit vom 20.12.1999 bis einschließlich 20.01.2000 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 09.04.1999 in der Zeit vom 20.12.1999 bis einschließlich 20.01.2000 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 14.03.2000 vom Ortsgemeinderat als Bebauungsplan beschlossen.	Ausfertigung
	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Hochstetten-Dhaun, 14.03.2000 Ort Datum Ortsgemeinderat
	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Der Ortsgemeinderat hat den Bebauungsplan beschlossen.	Hochstetten-Dhaun, 20.05.2000 Ort Datum Ortsgemeinderat