


















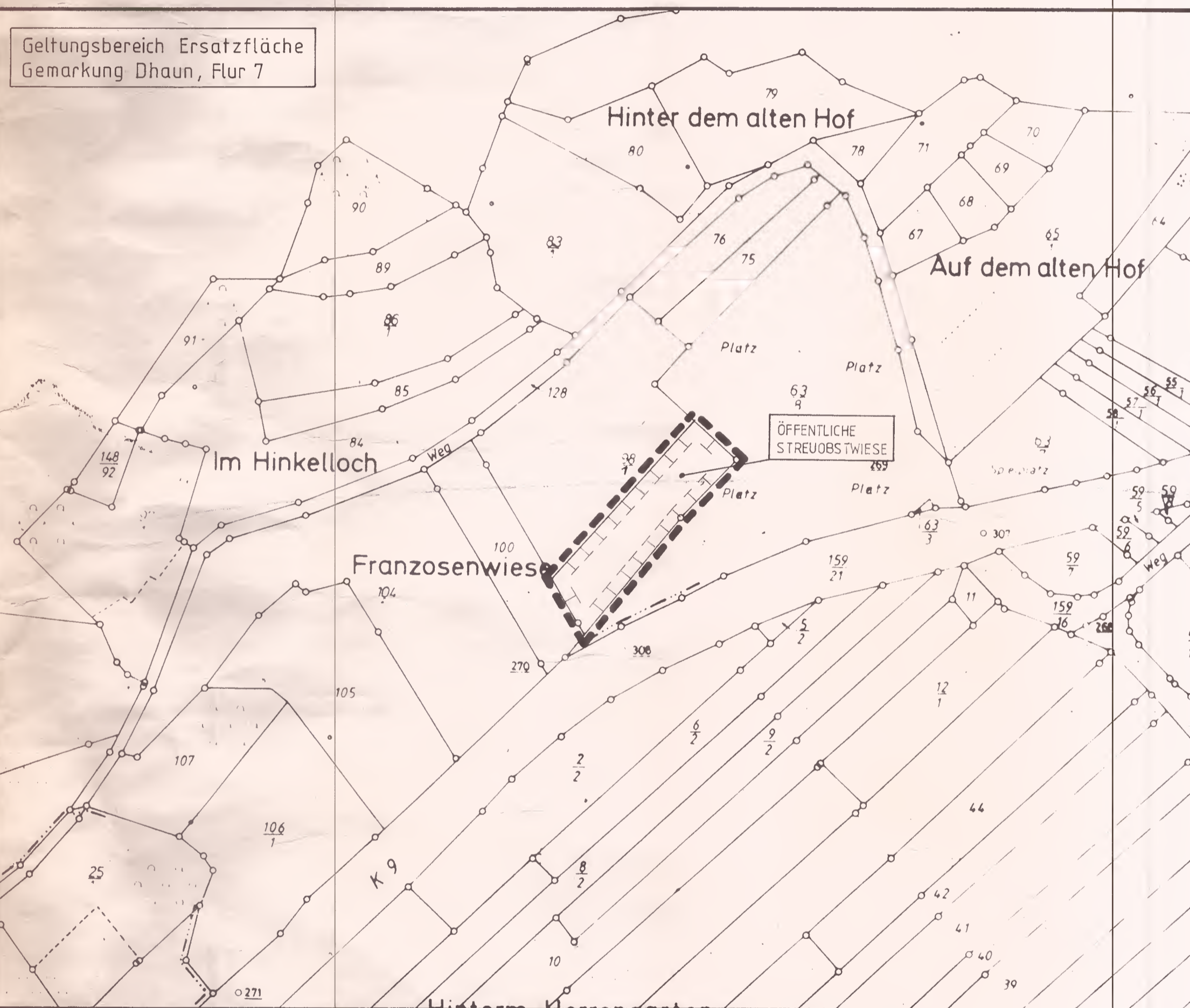


PLANZEICHEN

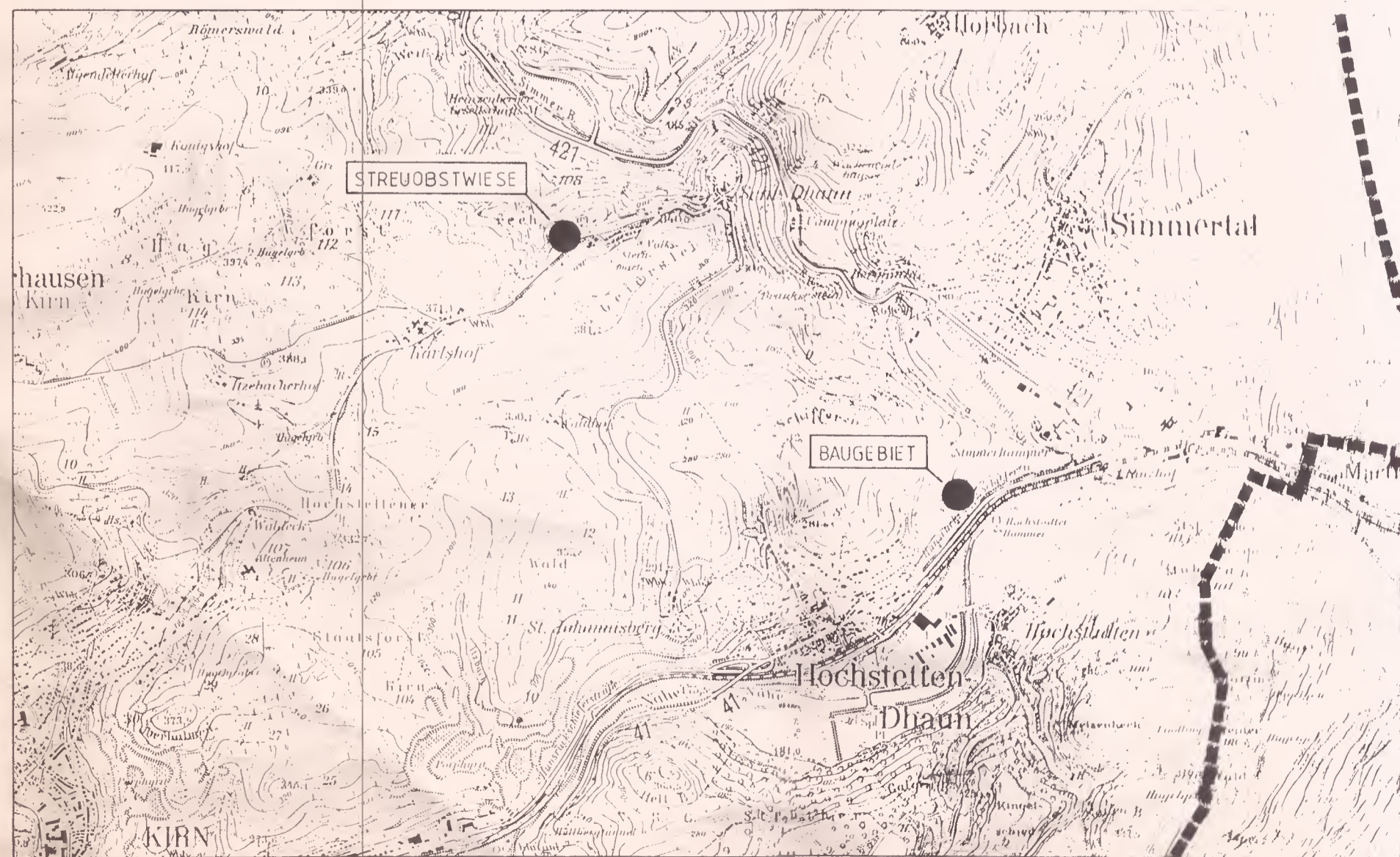
-  Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche
-  Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- I max. Zahl der Vollgeschosse
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Wirtschaftswege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

Geltungsbereich Ersatzfläche
Gemarkung Dhaun, Flur 7



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25000



Bebauungsplan

der Ortsgemeinde
Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

"Ameisacker III"

Ortsteil Hochstetten, Flur 1

~~Ortsteil Dhaun, Flur 7~~

Anlage

M.1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 07.06.1999 am 19.12.2000 in der Zeit vom 09.07.2001 bis einschließlich 09.08.2001 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 25.09.2001 vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung
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.
Ort, Datum
Hochst.-Dhaun, 25.09.2001

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.10.2001 gem. § 10 BauGB öffentlich 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.
Ort, Datum
Hochst.-Dhaun, 12.10.2001
In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 23.11.2001

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 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 **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 (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. 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) BauNVO]**
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
II 0,4 0,8
3. **Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
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 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. **Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]**
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird bergseits mit maximal 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln. Talseits wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit maximal 6,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über dem gewachsenen Erdreich 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 dulden.
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. Abgängige 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, Hei 2 x v, 125 - 150 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
Bäume II. Ordnung, Hei 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. Zügelungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m² landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden.
Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB
1. Auf einer ca. 370 m² 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 Sträucher angepflanzt.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 150 - 175 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm
2. Die vorhandene Vogel- und Windschutzhecke soll durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 125 - 150 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm
3. An der nordwestlichen Grenze des Planungsbereiches sollen auf einer ca. 1735 m² großen Fläche und im Ortsteil Dhaun auf einer ca. 788 m² großen Teilfläche der Parzelle 98/1, Flur 7 Streuobstwiesen angelegt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 125 - 150 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm
4. Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB gekennzeichnete Vogel- und Windschutzhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

- 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 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert werden.
 2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
 3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Eine Abluhr 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: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.
 8. **Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfIG 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° - 40° betragen.
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 DSchPflG).