

# Bebauungsplan

## der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

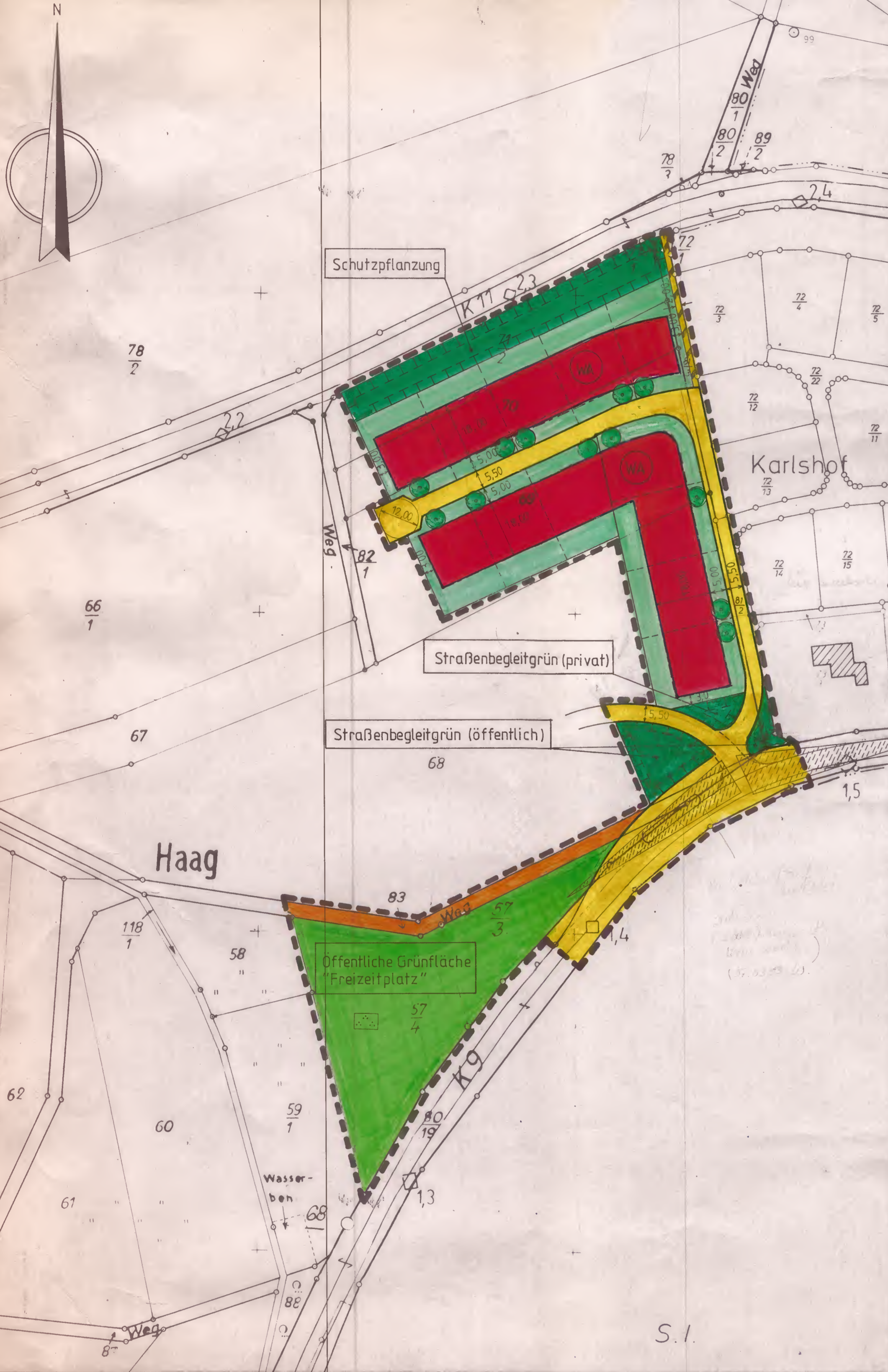
für das Teilgebiet

### "Karlshof II - westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage"

Anlage

Flur 8

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 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

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 2 (2) Bau NVO]**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -  
Die nach § 4 (3) Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (6) 1 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]**  
maximale Zahl der Vollgeschosse: 1  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (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 (2) BauNVO]**  
Zulässig sind 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 nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 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.
- Von Bauung 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.
- 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.
- Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB]**  
Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Freizeitplatz) entsprechen. In den Randbereichen und auf den Wiesenflächen sind Hochstamm- Laub- und Obstbäume sowie Sträucher anzupflanzen.  
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. 60 - 100 cm
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 14, 20, 25 BauGB; § 86 (1) LBauO; § 8 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 Laubbau zu pflanzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 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, 150 - 175 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. 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)  
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 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. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
**Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 14, 20, 25 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 1,00 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. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandene Versickerungsmulde südlich des bestehenden Neubaugebietes.  
3. Auf den als Straßenbegleitgrün ausgewiesenen Flächen sind heimische, naturnahe Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen und Reihen beträgt 1,00 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  
10. **Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPfIG i. V. mit § 9 (6) BauGB**  
Die in den Punkten 8 und 9 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.  
11. **Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]**  
11.1. **Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 0,80 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Unterkannte Fußpfette. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.  
11.2. **Einfriedigungen**  
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 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 DschPfIG).

#### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl		öffentliche Grünfläche
GFZ	Geschossflächenzahl		Zweckbestimmung: Freizeitplatz
I	max. Zahl der Vollgeschosse		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Zugunsten der VG Kirn-Land
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebot: Laubbau
	Baugrenze		schwarze Linie: Kartierung
	öffentliche Verkehrsfläche		Vermaßung in Meter
	Wirtschaftswege		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Fußwege		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Sichtfelder		Straßenbegrenzungslinie

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2001

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 25.09.2001 in der Zeit vom 08.10.01 bis einschließlich 08.11.01 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 05.02.2002 am Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss.

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 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sichergestellt.

Der Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 26.04.02 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, 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 Ortsbürgermeister

Genehmigt:

Gehört zum Bescheid vom 18.04.2002

Az.: 664/02-12-1330

Kreisverwaltung Bad-Kreuznach



#### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000

