

2003.0.2003

Bebauungsplan

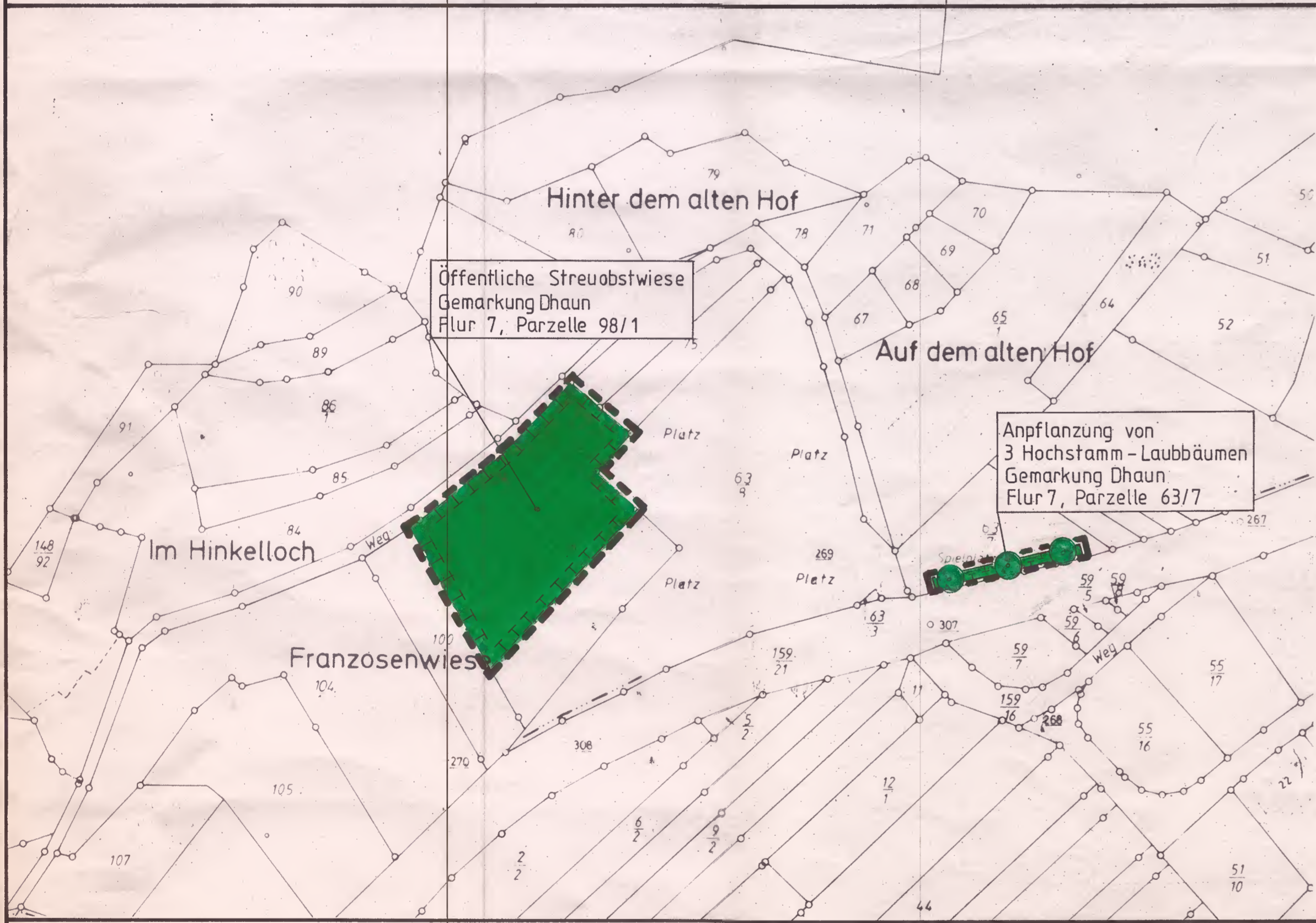
der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

"Im Scheurengarten"

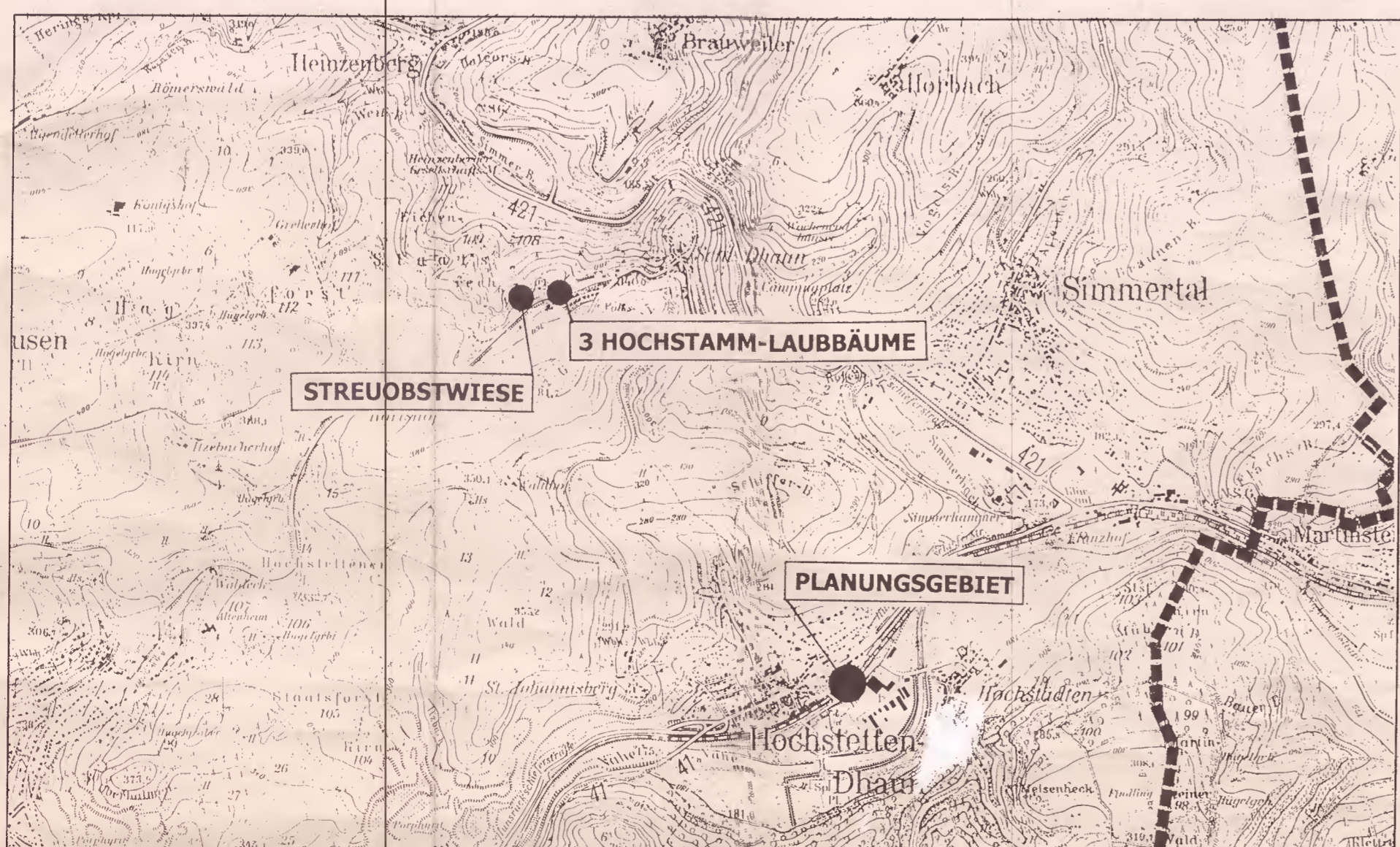
Gemarkung Hochstetten

Anlage Flur 1, 2 und 3 M.1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- § 17 des **Landespflegegesetzes (LPfHG)** 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-Immissionschutzgesetz (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)
- § 2 Abs. 2 des **Landeswassergesetzes**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]**
Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO
Die nach § 6 (2) Nr. 8 der BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) der 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: II GRZ=0,4 GFZ=0,8
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**
offene Bauweise
- 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. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]**
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachhaut) wird berg- und talwärts mit maximal 7,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist über dem gewachsenen Erdbereich in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen und talseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- 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. Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Planung der Verkehrsflächen.
- Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB (Sichtfelder)**
Im Bereich der Sichtfelder dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB]

Allgemein

- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen. Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 125 - 150 cm
Bäume III. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Sträucher, Str. 60 - 100 cm
 - Alle Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- #### Auf Baugrundstücken
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
 - Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m² 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.
 - Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen, wenn keine gewichtigen bautechnischen oder funktionstechnischen Gründe entgegenstehen.
- #### Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB
- An der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes soll in Richtung Bahngleise ein 2-reihiger Pflanzstreifen angelegt werden. Es sind heimische bzw. naturnahe Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Abstand in der Reihe soll 1,00 m betragen und zwischen den Pflanzen 1,50 m. Dabei ist je 10 m² ein Baum I., oder II. Ordnung vorzusehen.
 - Im Bereich der Parkflächen sind die Pflanzflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
 - Im Bereich des Spielplatzes am Bürgerhaus Dhaun (Flur 7, Parz. 63/7), sollen 3 heimische Hochstamm-Laubbäume gepflanzt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
 - Im Ortsteil Dhaun soll auf einer Teilfläche von ca. 1000 m² (Flur 7, Parz. 98/1) eine Streuobstwiese angelegt werden. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.

Zuordnungsfestsetzung nach § 1a, Satz 2 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88(1) LBauO]

- Dachneigung und Dachdeckung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese sind dann aber ab einer Größe von 100 m² extensiv zu begrünen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig.
- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfüßig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).

HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfPG).
- Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschichten, 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 18915 zu beachten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu können Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

PLANZEICHEN

	Mischgebiet (MI): überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Mischgebiet (MI): nicht überbaubare Grundstücksfläche		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl		Anpflanzen von Laubbäumen
GFZ	Geschossflächenzahl		Erhalt von Laubbäumen
II	Max. Zahl der Vollgeschosse		Schwarze Linie: Kartierung
O	offene Bauweise		Vermaßung in Meter
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Öffentliche Verkehrsfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 21.08.2002 nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 05.11.2002, in der Zeit vom 10.03.03 bis einschließlich 10.04.03 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 05.11.2002, in der Zeit vom 10.03.03 bis einschließlich 10.04.03 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.06.2003 vom Ortsgemeinderat beschlossen.

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.

Hochstetten-Dhaun, Ort, Datum: 17.06.2003

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.07.03 gem. § 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.

Hochstetten-Dhaun, Ort, Datum: 25.07.2003