

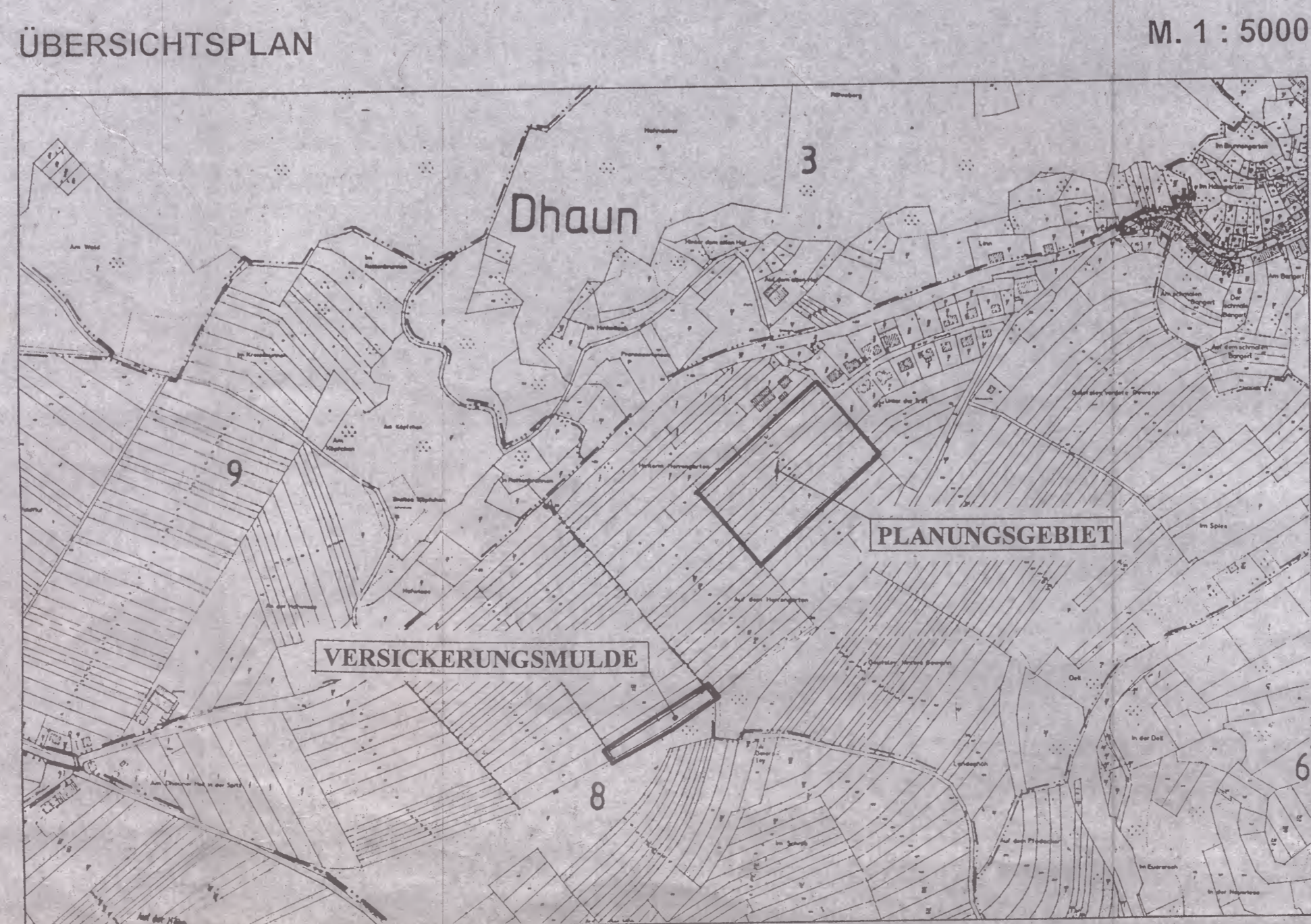
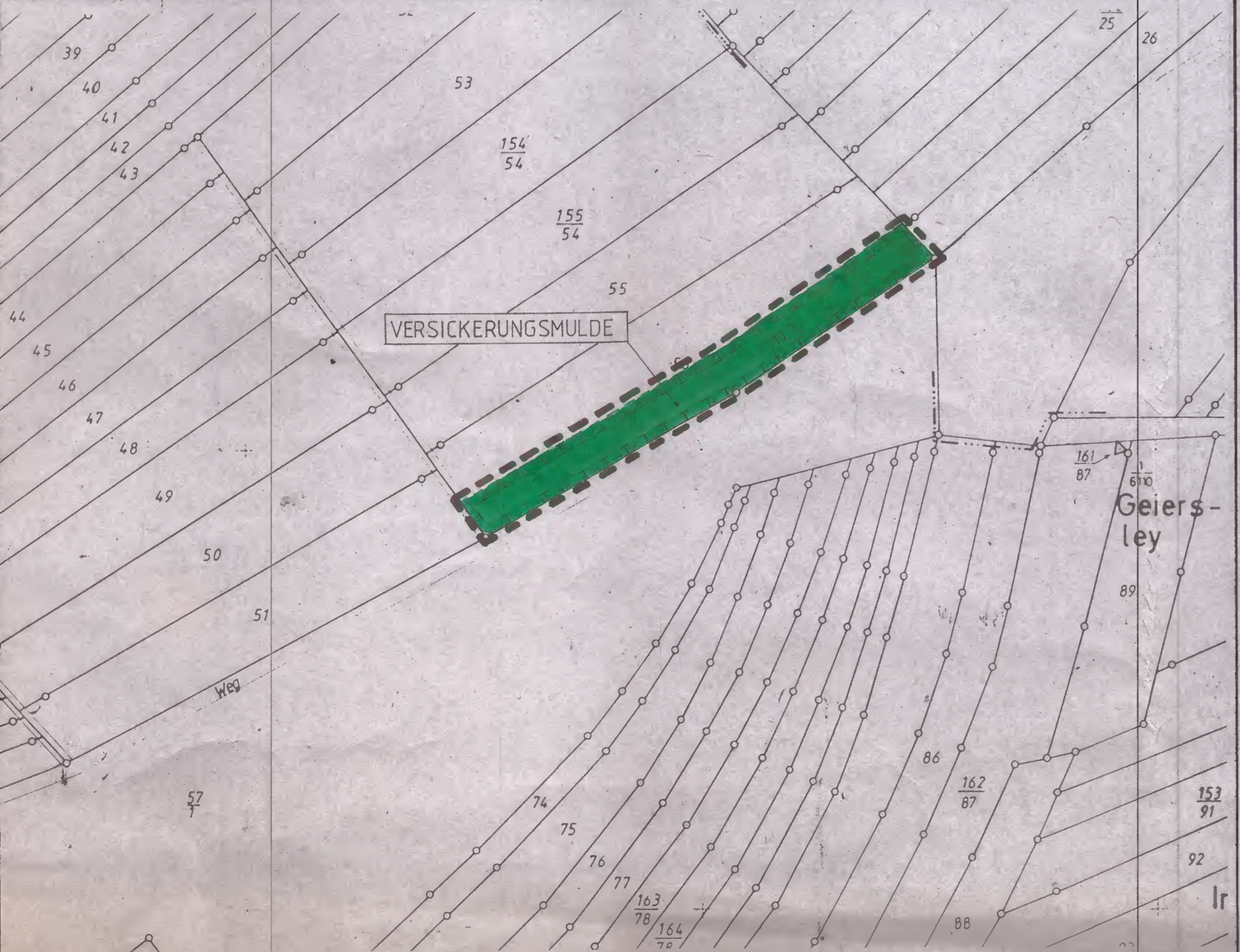
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet "Hinter`m Herrengarten"

Gemarkung Dhaun, Flur 7

Anlage

M.1:1000



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 (BGBI. 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 (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. 496)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

§ 2 Abs. 7 des **Landeswassergesetzes**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)

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		Öffentliche Grünfläche
GRZ	Grundflächenzahl		Pflanzgebiet Laubbäume
GFZ	Geschossflächenzahl	--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
II	max. Zahl der Vollgeschosse	10,00	Vermaßung in Meter
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
---	Baugrenze	--- ---	Flürgrenze
	öffentliche Verkehrsfläche	---	Schwarze Linie: Kartierung
---	Straßenbegrenzungslinie	---	

TEXTFESTSETZUNGEN

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

maximale Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
II	0,4	0,8

 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]**
 Die Bauweise ist 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. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]**
 Die Traufhöhe der Hauptbauteile (Schnittpunkt aufgehendes Außenmauerwerk mit Dachstuhl) wird bergseitig 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. Talspitze wird die Traufhöhe der Hauptbauteile mit maximal 8,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über dem gewachsenen Erdreich 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.
Hinweis: Die angrenzenden Böschungsteile ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB**
 An der nördlichen Grenze des Planungsbereiches soll als Straßenbegleitgrün eine ca. 600 m² große Fläche mit heimischen, naturnahen Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden.
 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
- Gründnerische 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 Laubbau 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 angelegene 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, 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. 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 (Fugentiefe > 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. An der südwestlichen Grabze des Planungsbereiches soll ein mehrreihiger Schutzstreifen angelegt werden. Dabei soll der Abstand zwischen den Reihen und Pflanzen 1,00 m betragen.
 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. 80 - 100 cm
 2. Südwestlich des Planungsbereiches sollen zur Verankerung des überschüssigen Oberflächenwassers Verankerungswäldchen angelegt werden. Die Fläche 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. 150 - 175 cm
 Sträucher, Str. 2 x v. 80 - 100 cm
 3. An den südöstlichen und nordwestlichen Grenzen des Planungsbereiches sind jeweils private Streuobstwiesen anzulegen. Dabei sind insgesamt ca. 35 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind mit Baumschildern und Stammschutz zu versehen.
 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 dem Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Empfehlungen
 1. Eine sinnvolle, möglichst innergrüne Bepflanzung mit entsprechend hohen Hecken an den der Sternwiese zugewandten Grundstücksgrenzen trägt zur Reduzierung störender Lichteinflüsse bei.
 2. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollen in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Bauzustand verbessert bzw. vermehrt werden.
 3. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollen extensiv begrünt werden.
 4. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzutracken, in Matten zu legen und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Akkur des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
 5. 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.
 6. 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.
 9. **Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPRG I. V. mit § 9 (6) BauGB**
 Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
 10. **Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBAuO]**
 10.1. **Dachneigung**
 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen.
 10.2. **Einfriednungen**
 Einfriednungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zaune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.
Hinweis: Erd- und Baubearbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 BImSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 08.05.2003
 Ergänz.beschl. vom 09.09.03

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 09.09.2003 in der Sitzung vom 10.11.03 bis einschließlich 10.12.03 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 16.12.2003 vom Ortsgemeinderat als beschlossen angenommen.

Ausfertigung: Die Übereinstimmung des Textes und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Hochstetten-Dhaun, 16.12.2003

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.12.03 gem. § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirch-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Hochstetten-Dhaun, 24.12.2003