

PLANZEICHEN

	Private Grünfläche "Reitsportanlage mit Wanderreitstation"		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	überbaubare Fläche Ordnungsbereich "A"		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	überbaubare Fläche Ordnungsbereich "B"		Anpflanzen von Laubbäumen
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		Erhalt von Laubbäumen
	GR Grundfläche		Schwarze Linie: Kartierung
	Max. Zahl der Vollgeschosse		Vermaßung in Meter
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkfläche"		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftswege"		20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		

2004.0.2004

Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

"Paffert"

Gemarkung Hochstädten

Anlage Flur 8 M.1:1000

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid vom 17.12.2002
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 25.02.2003 in der Zeit vom 14.04.03 bis einschließlich 14.05.03 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 17.06.2003 vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss beschlossen.
05.03.2004 Ort, Datum

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.03.2004 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.
12.03.2004 Ort, Datum

Genehmigt:
Gehört zum Bescheid vom 24.02.2004
Az. 6/64-610-13/1342
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i.A. Bergs (Baudirektor)

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 bekräftigt.
05.03.2004 Ort, Datum

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.03.2004 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.
12.03.2004 Ort, Datum



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 (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 23.09.1966 (BGBl. I S. 1529)
- § 2 Abs.2 des **Landeswassergesetzes**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2001 (GVBl. S.303)

TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Private Grünfläche "Reitsportanlage mit Wanderreitstation" [§ 9 (1) 15 BauGB]**
Zulässig ist eine Reitsportanlage mit den erforderlichen zweckgebundenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Diese sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Für die einzelnen Ordnungsbereiche sind folgende Nutzungen, Gebäude und Einrichtungen zulässig:
Ordnungsbereich "A": Stallungen, Reithalle, Scheune, Lagergebäude, Unterstellschuppen, Zisternen, befestigte Dungstätten sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.
Ordnungsbereich "B": Longierkoppel, Allwetterreitplatz.
Haupt- und Nebengebäude jeglicher Art sind hier unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO]**
Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche ist den Ordnungsbereichen "A" und "B" getrennt zugeordnet. Das Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 9 (1) 3 BauNVO ist unzulässig. Ordnungsbereich "A": GR = 1080 m²; GR = 1500 m².
Die Zahl der maximalen Vollgeschosse im Ordnungsbereich "A" beträgt I. Die maximale Traufhöhe (TH) der betreffenden Gebäude (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) beträgt 6,00 m und ist über dem vorhandenen Gelände in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
 - Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO]**
Die Gebäude im Ordnungsbereich "A" sind in offener Bauweise zu errichten.
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]**
Die in der Planurkunde dargestellten Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" und Verkehrsflächen der Ortsgemeinde mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg". Die Mitbenutzung des Wirtschaftsweges als Verkehrsfläche für die Erschließung und den Betrieb der Reitsportanlage ist zwischen der Ortsgemeinde und dem Eigentümer bzw. Betreiber der Reitsportanlage vertraglich zu vereinbaren.
 - Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB**
Das Baugrundstück wird bei der Erschließung an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. mit von Bebauung freizuhaltenden Flächen [§ 9 (1) 21 i. V. mit § 9 (1) 10 BauGB]**
Die im Bereich der 20 KV - Freileitung und des dazugehörigen Schutzstreifens befindlichen Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RWE zu belasten. Innerhalb des Schutzstreifens richtet sich die Bebauung und Anpflanzung nach den Bestimmungen der RWE. Die Bauunterlagen für alle von der Schutzzone berührten Bereiche sind der RWE zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.
- Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 15, 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, 150 - 175 cm; Sträucher: Str. 60 - 100 cm
 - Die im Bereich unbefestigter und unüberbauter Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgange Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.
- Auf privaten Flächen**
- Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist der Bereich von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind beispielsweise: Sandgeschlämme Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplittdecke, Schotterrasen, Rasenschutzzweiben aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasengitterplatten, Rasengitterpflaster, Drainagepflaster, Rasenverbundpflaster, Filtersteinpflaster aus haufwerksporigem Beton.
 - Zur Eingrünung des Bauvorhabens und zur Schaffung einer Übergangzone zur freien Landschaft soll an der südwestlichen Grenze ein 3- bzw. 2-reihiger Schutzstreifen angelegt werden. Der Abstand in der Reihe und zwischen den Pflanzen soll jeweils 1 m betragen. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Je 10 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen.
 - Am Bächler des Büsiriggrabens sind in einem Zeitraum von 5 Jahren standortfremde Gehölze (Koniferen-Aufforstung in der Talau) zu entfernen und durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Planung der Renaturierungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.
 - Ostlich der geplanten Stallungen soll eine ca 5,0 m breite Böschung bepflanzt werden. Dabei sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei der 2-reihigen Abpflanzung soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,0 m betragen. Je 10 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen.
 - Im Bereich der extensiv genutzten Grünlandfläche sind 10 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.
 - Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- Zuordnungsfestsetzung nach § 1a, Satz 2 BauGB**
- Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten privaten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind der privaten Grünfläche "Reitsportanlage" als Ersatzmaßnahme zugeordnet.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88(1) LBAuO]**
- Dacheindeckung**
Lichtreflektierendes Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig. Dachbegrünungen sind außerdem zulässig.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig.
 - Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
Zunewegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm). Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als extensiv begrünte Vegetationsfläche in Form von Landschaftsrasen, Wiese mittlerer Standorte oder als Gehölzfläche mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
- HINWEISE ohne Festsetzungscharakter**
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfIG).
 - Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Auffuhr 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 Bodenzonen versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. 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.
 - Die Lagerung von Pferdemist darf nur in einer flüssigkeitsdichten Dungstätte erfolgen, die in eine wasserdichte Güllegrube entwässert.
 - Im Bereich von 10 m beiderseits des Büsiriggrabens dürfen keine Auffüllungen stattfinden. Anlagen in diesem Bereich, insbesondere die Zufahrt und Parkfläche bedürfen gem. § 76 LWG der vorherigen Genehmigung.