

Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Hochstetten - Dhaun

für das Teilgebiet

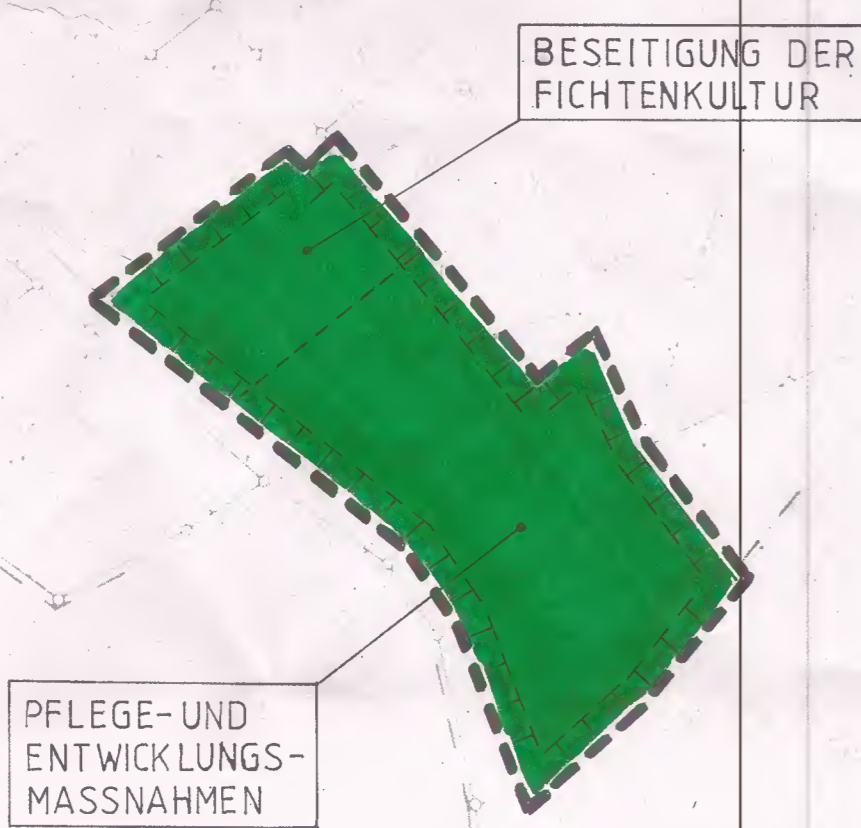
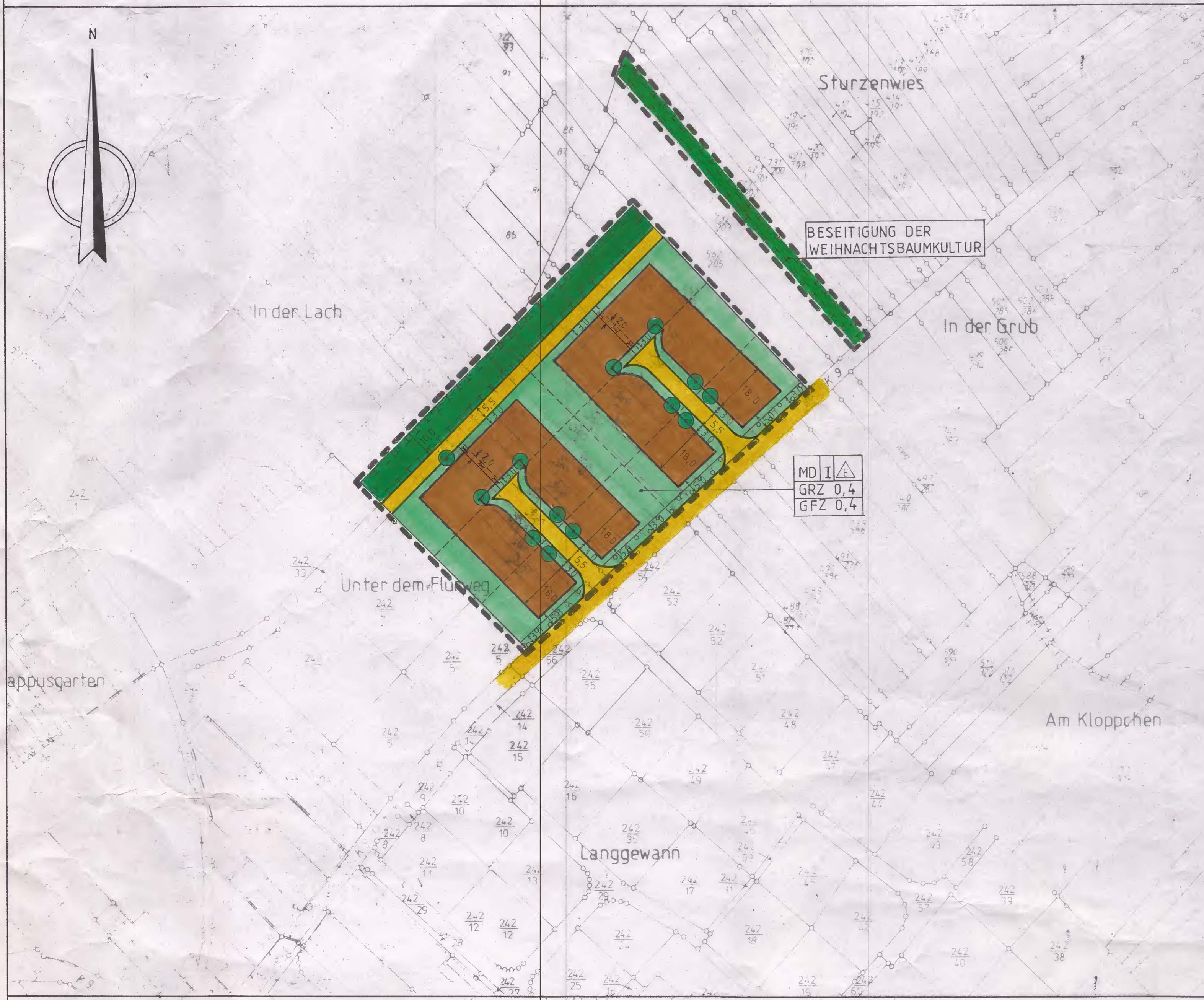
"Unter dem Flurweg - Sturzenwies"

Ortsteil Hochstädten

Anlage

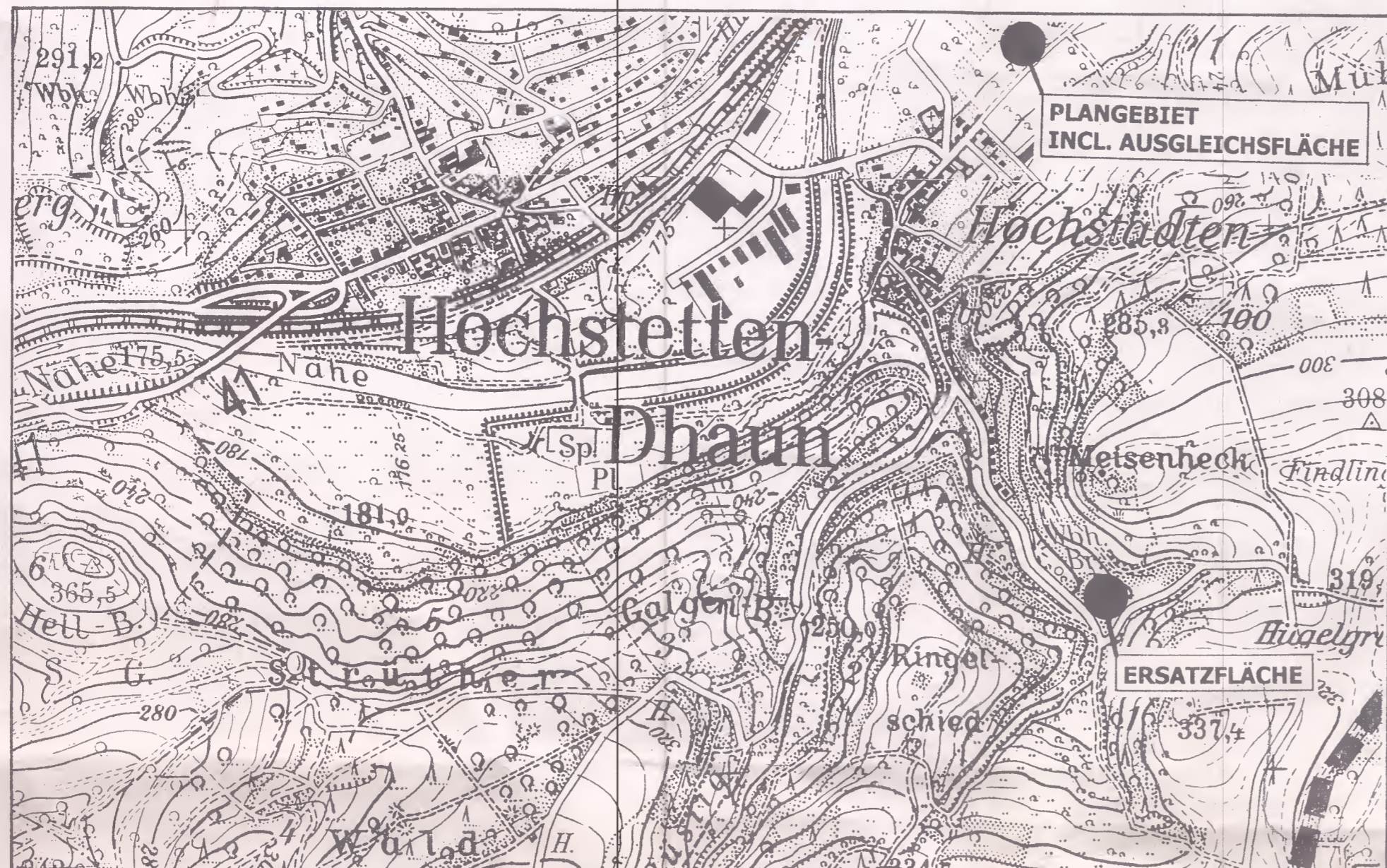
Flur 2 und 4

M.1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000



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 (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. 466)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)
- Landeswassergesetz (LWG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2003 (GVBl. S. 309)

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) Bau NVO]**
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO -
Die nach § 5 (2) Ziffern 7 und 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig [§ 1 (5), § 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 Kellerschosses, 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 nur Einzelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Carports 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.
- 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 Gebäudehälfte und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudehälfte zu vermitteln.
- 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 Böschungstufen ergeben sich aus der Straßenplanung
- 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 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, 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 weitläufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)
4. 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.
Auf öffentlichen und privaten Flächen nach § 9 (1) 14, 20, 25 BauGB
1. Zur Eingrünung der Bauwerke soll an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes eine mehrreihige Schutzpflanzung angelegt werden. Dabei soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen. Je 10 m² ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen. In der Mitte der Schutzpflanzung soll in eine muldenförmige Vertiefung das überschüssige Oberflächenwasser des Baugbietes teilweise eingeleitet werden.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 cm
Straucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm
2. Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur auf der Parz. 528/202, Flur 2 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.
3. Die sich in unmittelbarer Nähe der Wasserschutzzone I befindliche Fichtenkultur auf der Parz. 127, Flur 4 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Hochstamm-Bäumen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
4. Auf den Parzellen 128, 129 und 130 (teilweise) Flur 4 sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden (Rodung von Brombeeren u. a.). Die extensiv genutzte Grünlandnutzung soll dann mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 cm
Straucher, Str. 2 x v, 60 - 100 cm
Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a BNatSchG
Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig 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 bzw. vermehrt werden.
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschieben, 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.
4. 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 betriebliche Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 3 WHG als Benutzungen gelten und nach § 27 ff. LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
6. Das Baugbiet liegt teilweise im kartierten Überschwemmungsgebiet der Nahe, das sich derzeit im Rechtssetzungsverfahren befindet und teilweise im nachrichtlichen Überschwemmungsgebiet. Im Bereich der zukünftig festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach § 89 LWG ist u. a. verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen und Anlagen herzustellen. Im Bereich des nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes muss eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen (z. B. Auftriebssicherung von Heizöltanks, druckwasserdichte Keller).
7. Die Ersatzfläche liegt im Wasserschutzgebiet Zone II. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) sowie die Richtlinien für Trinkwasser-schutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.
8. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugrundstückes mit ca. 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWK begonnen werden.
9. Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.
10. **Festsetzungen nach 3.2.3. VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB**
Die unter Punkt 7 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
11. **Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBAuO]**
12. **Dachneigung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von maximal 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußböden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.
13. **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 Sichtreiecke darf die Einfriedigung 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 DschPfG).

PLANZEICHEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2003

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 16.12.2003 in der Zeit vom 10.05.2004 bis einschließlich 31.06.2004 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 09.09.2004 vom Ortsgemeinderat als Bebauungsplan 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 bezeugt.

Hochstetten-Dhaun, Ort, Datum

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 24.09.2004 gemäß § 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.

Hochstetten-Dhaun, d. 24.09.2004