

# Bebauungsplanerweiterung und -änderung der Ortsgemeinde Hochstetten- Dhaun

für die Teilgebiete

## "Unter dem Flurweg – Langgewann" und "Langgewann II"

Ortsteil Hochstädten

Anlage

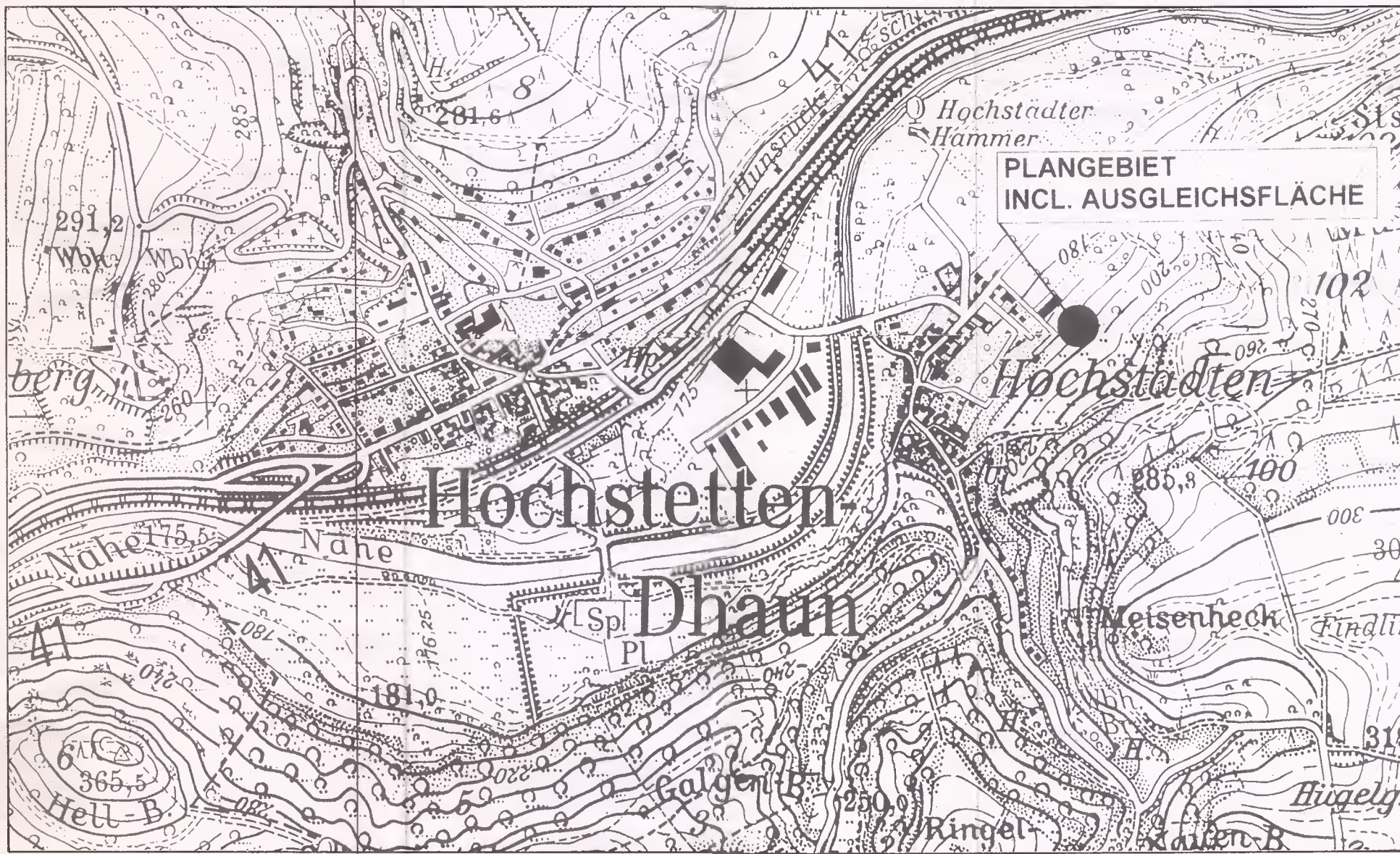
Flur 2

M.1:1000



### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 10000



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2004  
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 04.11.2004 in der Zeit vom 07.02.2005 bis einschließlich 07.03.05 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 31.03.2005 vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss 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 31.03.2005

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 15.04.2005 gem. §10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirm-Land von jedermann eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hochstetten-Dhaun, Ort, Datum 15.04.2005

### 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 (LPflG) 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 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### 1. 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) BauNVO]

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

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

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des falseligen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8

#### 3. Bauweise [ § 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO ]

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### 4. 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 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zisternen, Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

#### 5. Höhenlage baulicher Anlagen [ § 9 (2) BauGB ]

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante zu ermitteln

#### 6. 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

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen [ § 9 (1) 14, 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 hochstammiges Laubbäumchen zu pflanzen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v 10 - 12 cm; Bäume II. Ordnung: H 2 x v 125 - 175 cm

2. Pro langgestreckte 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 125 - 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 weifugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 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

#### Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 14, 20, 25 BauGB

1. An der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes ist im Bereich der Parzellen 342 (tw.) 343,2 und 345,2 eine ca. 360 m<sup>2</sup> große öffentliche Streubstweide anzulegen. Dabei ist die Anpflanzung von 5 Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen. Die Bäume sind mit Baumscheibe und Stammschutz zu versehen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v 10 - 12 cm

2. Auf den Parzellen 338 und 339 sind die vorhandenen Obstbäume durch Anpflanzung von 10 Hochstamm-Obstbäumen zu ergänzen. Die Bäume sind mit Baumscheibe und Stammschutz zu versehen. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v 10 - 12 cm

3. Die gemäß § 9 (1) 25b gekennzeichneten Streubstweiden sind zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang der Bäume wäre für Ersatz zu sorgen. 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 den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

#### Empfehlungen

1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.

3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, 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 sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfallt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

6. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

#### 8. Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPflG i. V. mit § 9 (6) BauGB

Die unter Punkt 7. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

#### 9. Gestalterische Festsetzungen [ § 9 (4) BauGB; § 86 LBauO ]

##### 9.1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.

##### 9.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünflächen "Schutzstreifen"
	Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Grundflächenzahl		Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Geschoßflächenzahl		Pflanzgebot: Laubbäum
	max. Zahl der Vollgeschosse		Erhaltung von Laubbäumen
	nur Einzelhäuser zulässig		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze		Vermessung in Meter
	öffentliche Verkehrsfläche		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Wirtschaftswege		Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirm - Land
	Fußwege		Flurgrenze
	Straßenbegrenzungslinie		Schwarze Linie: Kartierung