

2006.0.2006

Bebauungsplan

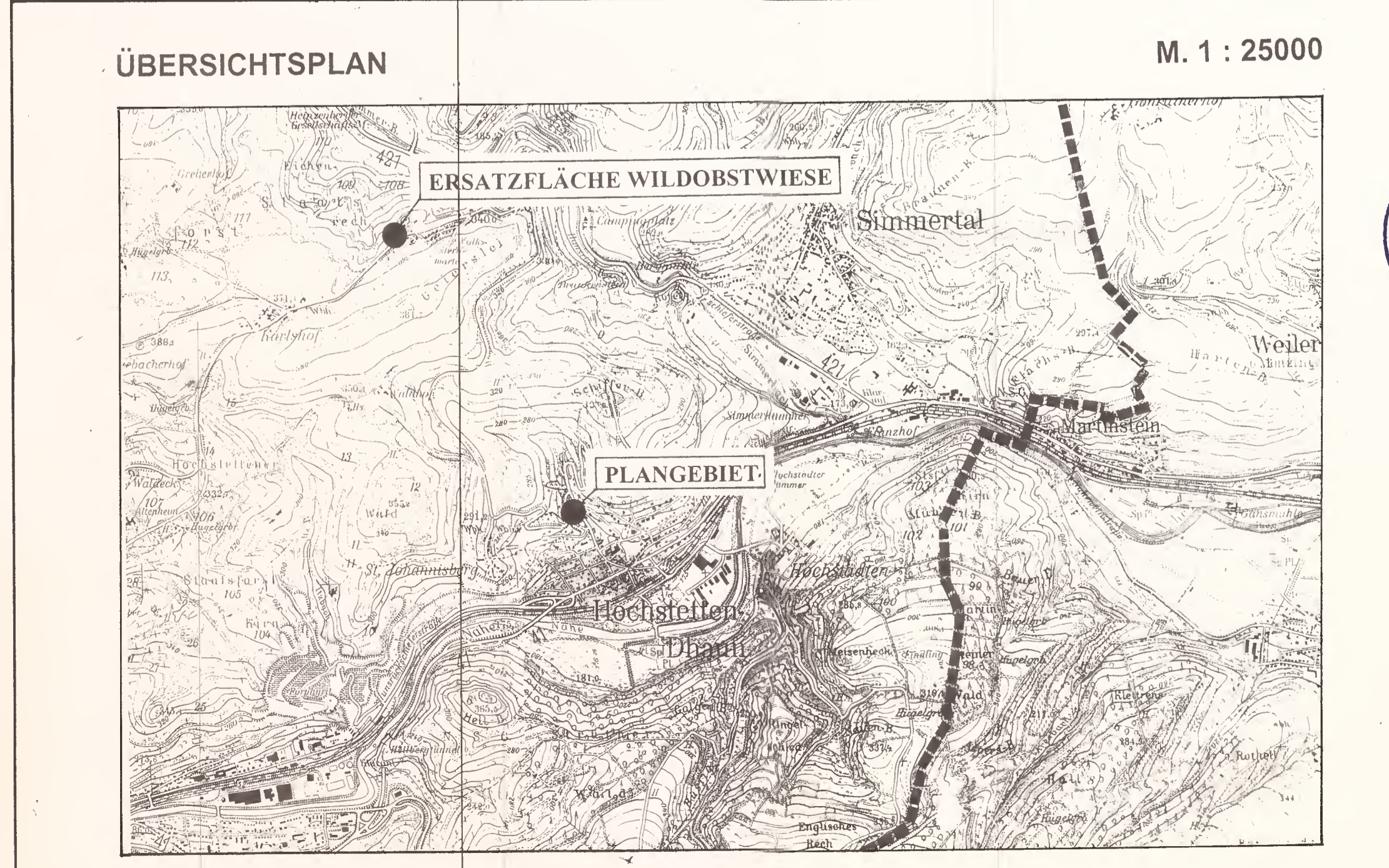
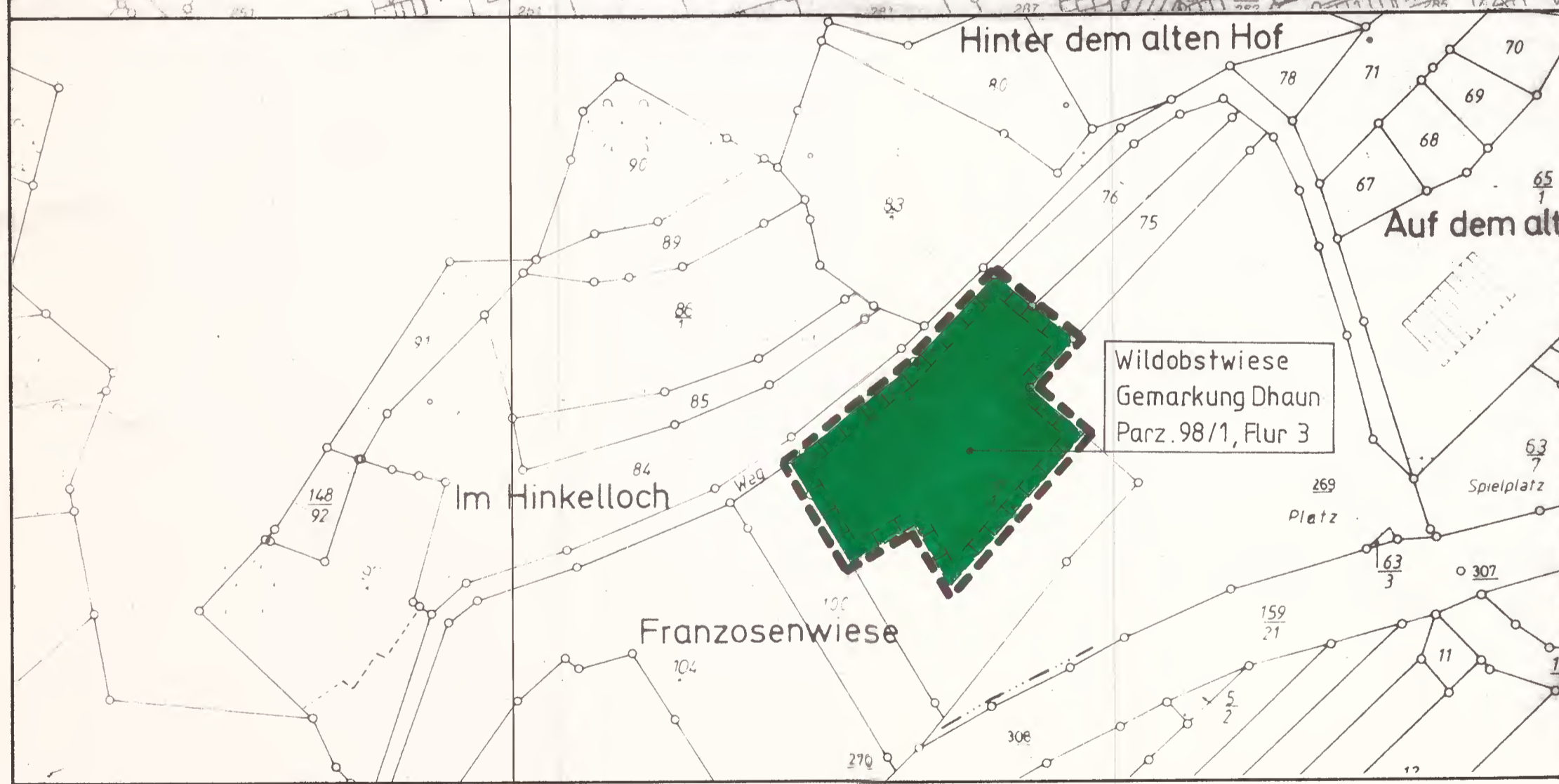
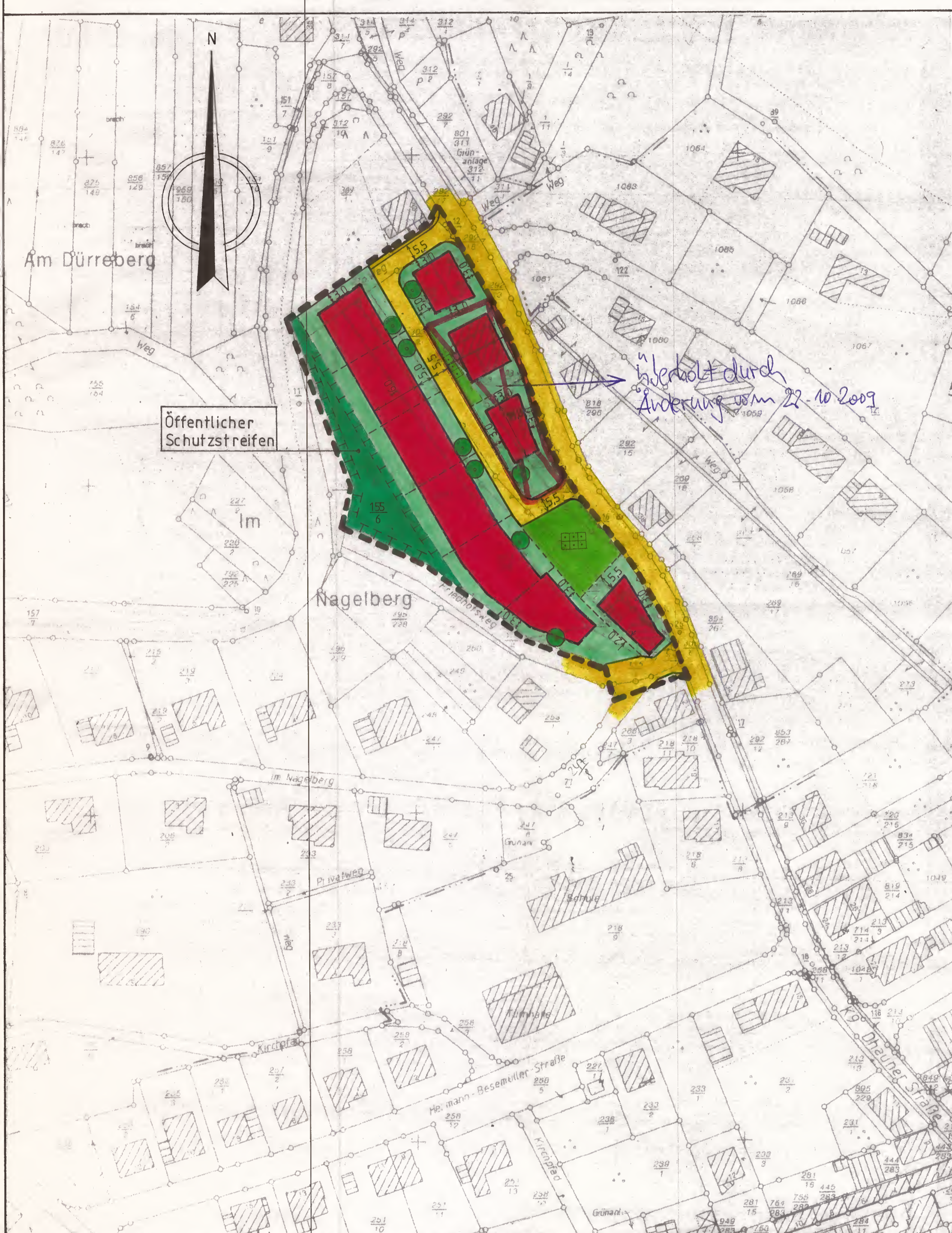
der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

"Unter der Bachwiese"

Gemarkung Hochstetten, Flur 7

Anlage **Abschrift** M.1:1000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004
- 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 (GVBl. 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 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)
- Landeswassergesetz (LWG)**, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), besonders § 2 Abs. 2

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) Bau NVO]
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 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 0,4 GFZ 0,8
- Bauweise** [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze Carports und Garagen** [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (6) 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. 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 bergseits 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. Talseits wird die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit maximal 6,20 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 endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Private Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB**
Die bestehenden und die neu zu schaffenden Kleingärten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Lauben und Geräteschuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10 m² zulässig. Zuwegungen und Sitzplätze sind nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z.B. mit Schotterflächen, Rasengitter oder weitläufig verlegtem Pflaster.
- Grünordnerische 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 Laubbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 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, Hei 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 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 Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB
1. Zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes soll westlich angrenzend ein mehrreihiger öffentlicher Schutzstreifen angelegt werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen. Je 10 m² ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
2. Auf einer ca. 1327 m² großen Ersatzfläche im Ortsteil Dhaun (Franzosenwiese, Parz. 98/1, Flur 3) ist eine extensiv genutzte öffentliche Wildobstwiese anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dabei soll zur Pflegeerleichterung eine Anpflanzung von 15 Hochstamm-Obstbäumen erfolgen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung, Hei 2 x v, 125 - 150 cm
Sträucher, Str. 2 x v, 60 - 100 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 anteilmäßig 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 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.
5. 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.
- Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfIG i. V. mit § 9 (6) BauGB**
Die unter Punkt 8. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
- Gestalterische Festsetzungen** [§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO]
9.1. **Dachneigung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen.
9.2. **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.
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfIG).

PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		private Grünflächen "Dauerkleingärten"
	Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GRZ	Grundflächenzahl		Pflanzgebot Laubbaum
GFZ	Geschoßflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
II	max. Zahl der Vollgeschosse		Vormaßung in Meter
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Baugrenze		Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Kirn - Land
	öffentliche Verkehrsfläche		Flurgrenze
	Straßenbegrenzungslinie		Schwarze Linie: Kartierung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2005

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 26.01.2006 in der Zeit vom 22.05.06 bis einschließlich 22.06.06 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 13.07.06 vom Ortsgemeinderat als Sachbeschluss 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.

13.07.06
Ort, Datum
Hochstetten-Dhaun

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.07.06 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.

28.07.06
Ort, Datum
Hochstetten-Dhaun

Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.
Bad Kreuznach, den 06.09.2006

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Im Auftrag