

# Bebauungsplan

der Ortsgemeinde Hochstetten/ Dhaun  
für das Teilgebiet  
**„Im Scheiberling“-und  
„Auf der Blattkaul“**

Anlage Flur 1 M.1:1000

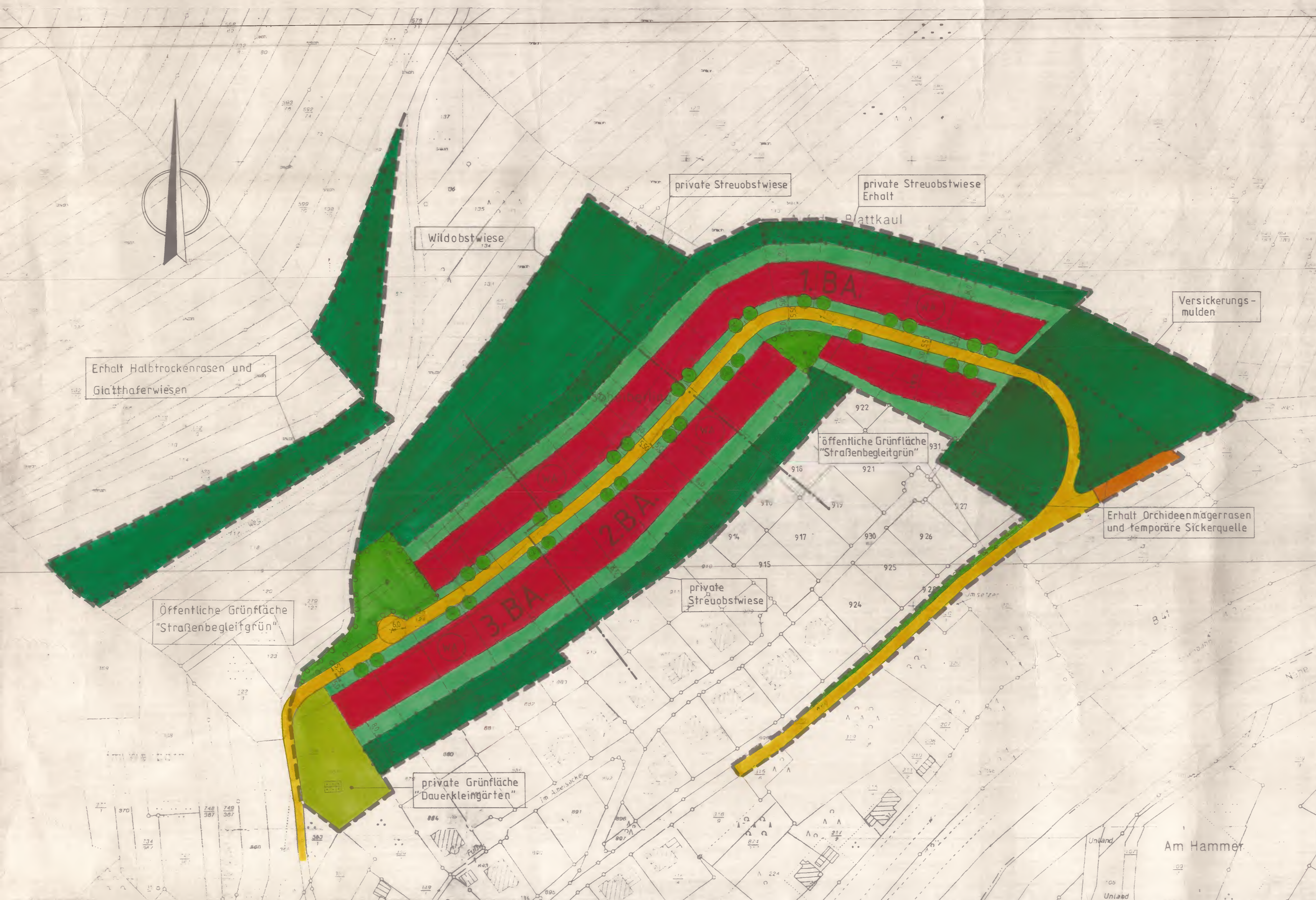
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) 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 (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).

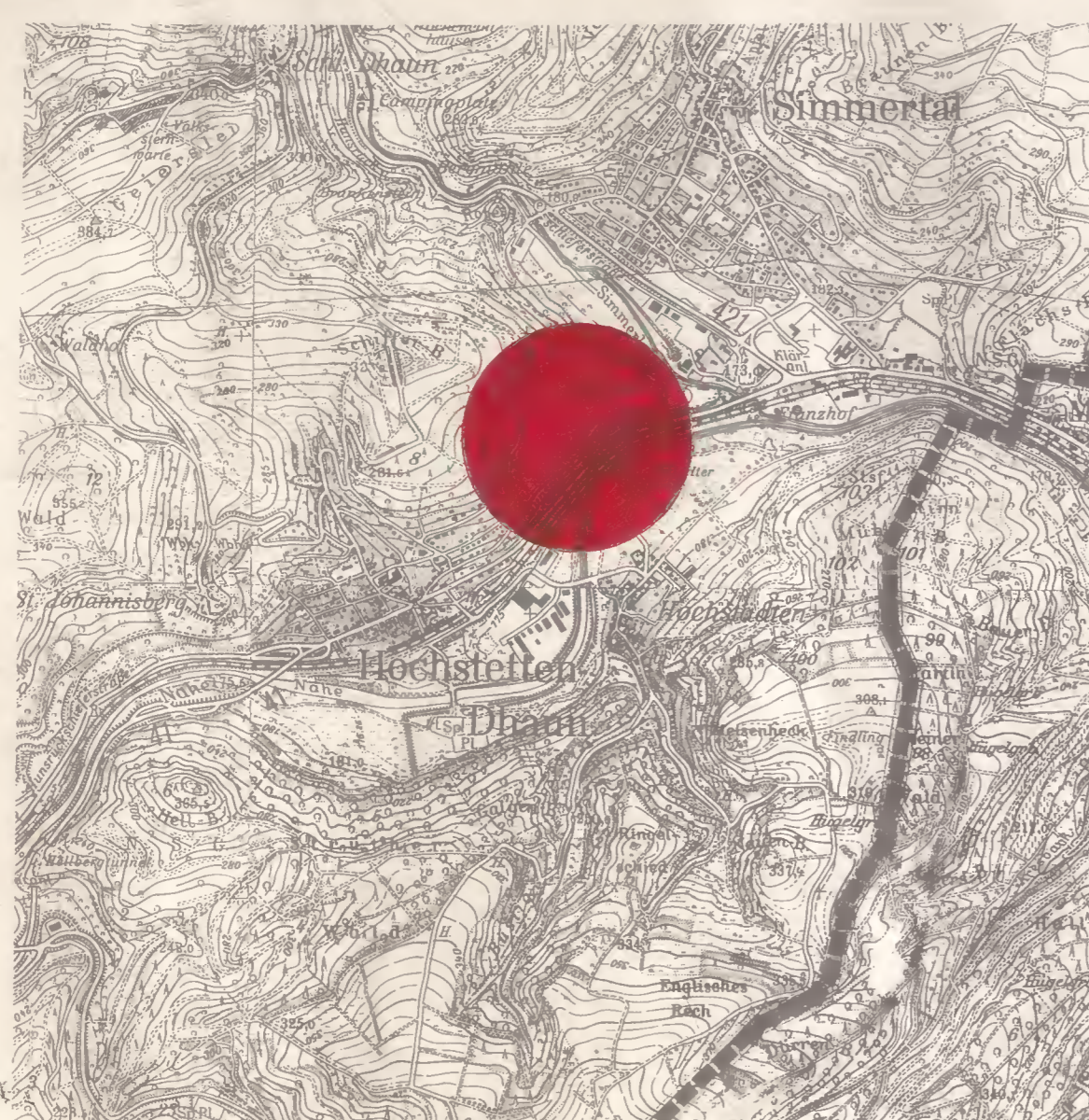
Abschrift

## TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung [§9 (1) 1 BauGB; §1 (2) BauNVO]**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO.  
Die nach §4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 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: II  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (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 (5) BauNVO]**  
Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00m 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 beidseitig mit maximal 4,50m 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 6,20m 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.
- Grünordnerische Festsetzungen [§9 (1) 20, 25 BauGB; §88 (1) 3 LBauO; ]**  
**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 Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12cm  
Bäume II. Ordnung, H 2xv, 150-175cm  
2. Pro ansetzende 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10-12cm  
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 weiltufig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2cm).  
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden.  
**Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach §9 (1) 20, 25 BauGB**  
1. Die öffentliche Grünfläche soll mit heimischen Laubbäumen und naturnahen Gehölzen begrünt werden.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
Bäume II. Ordnung, H 2xv, 150-175cm  
Sträucher, Str. 2xv, 60-100cm  
2. Anlage einer privaten Streuobstwiese zwischen dem Neubaugelbiet „Im Ameisenacker“ und dem Planungsgebiet.  
Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
Die Obstgehölze sind in der frostfreien Zeit während der Vegetationsruhe zu pflanzen (Oktober-März).  
Mindestqualität der Bäume: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
3. An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine 6880m<sup>2</sup> große Wildobstwiese anzulegen (z.B. Nussbäume, Kirschen, Speierling u.a.). Dabei soll eine Anpflanzung von ca. 40 Hochstamm-Obstbäumen erfolgen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen. Die Obstgehölze sind in der frostfreien Zeit während der Vegetationsperiode zu pflanzen (Oktober-März).  
Zur Entwicklung von Magerrasen, ist die Fläche vor der Ansaat von Heublumensamen auszumagern.  
Mindestqualität der Bäume: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
4. Schaffung von Regenrückhalteräumen zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers an der östlichen Grenze des Planungsgebietes mit einer 70cm hohen Aufkantung, abgerundeten Böschungskanten und einer max. Tiefe von 1m.  
Die Versickerungsflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
Bäume II. Ordnung, H 2xv, 150-175cm  
Sträucher, Str. 2xv, 60-100cm  
5. Die verbleibende Restfläche der Orchideen-Magerwiese (Geschützt nach §28 LNatSchG) im Planungsgebiet ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
6. Erhalt und Pflege der biotopartigen Hänge (Gemarkung Hochstetten, Flur 1, Parz. 836/115, 116, 700/68, 699/68, 698/68)  
Zur Erhaltung des Orchideen-Magerrasens sind Pflegemaßnahmen erforderlich, um eine sukzessive Überwucherung zu vermeiden.  
**Private Grünflächen nach §9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit §9 (1) 20 BauGB**  
1. Der bestehende Kleingarten ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Lauben und Geräteschuppen ist mit einem umbauten Raum bis maximal 10m<sup>2</sup> zulässig. Zuwegungen und Sitzplätze sind nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z.B. Schotterflächen, Rasengitter oder weiltufig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2cm).  
**Zurdrunftssetzung nach §9, Abs. 1a, Satz 2, BauGB**  
Die nach §9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen, sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammlersatzmaßnahme zugeordnet.  
**Empfehlungen**  
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70m<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 100m<sup>2</sup> sollen 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 sollen Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die 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: Wetterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzlisten sind dem ergänzten Fachbeitrag Naturschutz nach §14 Abs. 1 LNatSchG zu entnehmen.  
8. **Gestalterische Festsetzungen [§9 (4) BauGB; §88 LBauO]**  
8.1. Dachneigung  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20°-40° betragen.  
8.2. Einfriednungen  
Einfriednungen sind nur als max. 1,00m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriednungen sind nur als max. 1,20m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20m hohen Sockels zulässig.  
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß §21 (2) Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§17 DschPflG).



Übersichtsplan M 1:25 000



## 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 |  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  |
| GRZ | Grundflächenzahl   |  | Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  |
| GFZ | Geschossflächenzahl  |  | öffentliche Grünfläche  |
| I   | max. Zahl der Vollgeschosse                                      |  | Pflanzgebot: Laubbaum   |
|     | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                            |  | schwarze Linie: Kartierung  |
|     | Baugrenze  |  | Vermaßung in Meter  |
|     | öffentliche Verkehrsfläche                                       |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  |
|     | Wirtschaftswege  |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  |
|     | Straßenbegrenzungslinie  |  |   |
|     | Private Grünfläche (Dauerkleingärten)                            |  |   |

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 04.10.2009  
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 04.02.2010 in der Zeit vom 07.03.2010 bis einschließlich 07.04.2010 nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.06.2010 vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss, einschließlich 07.04.2010, 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, den 26.07.2010  
Ortsgemeinderat  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.07.2010 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.  
Hochstetten/Dhaun, den 02.08.2010  
Ortsgemeinderat

Die Fotokopie / Abschrift stimmt mit dem Original überein.  
Bad Kreuznach, den 16.10.2010  
Verwaltung Bad Kreuznach im Auftrag  
P. Fuchs