

# Abschrift Bebauungsplan

## der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun

für das Teilgebiet

### "Karlshof III -westlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage"

Entwurf

Flur 8

M.1:1000

#### TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) Bau NVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -  
Die nach § 4 (3) Ziffern 2, 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: 1  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, 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 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 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauNVO)**  
Die Höhenlage der Hauptkörper - 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 Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie 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; § 8 BNatSchG)**

**Allgemein:**  
1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

- Auf Baugrundstücken**
- 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
  - Pro angefangene 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, Hei 2 x v, 150 - 175 cm
  - 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 weitligem verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm).
  - Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 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. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB**
- Anlage einer privaten Streuobstwiese zwischen dem Neubaugebiet Karlshof II und dem Planungsgebiet.  
Mindestqualität der Bäume: Bäume I. Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm
  - Zur Eingrünung des Planungsgebietes soll an der westlichen Grenze ein mehrreihiger Schutzstreifen angelegt werden. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (vgl. Pflanzenliste). Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen beträgt 1,0m und zwischen den Reihen 1,50m. Es ist je 10m ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
Bäume II. Ordnung, Hei 2xv, 150-175cm  
Sträucher, Str 2xv, 60-100cm

- Schaffung von Regenrückhalteräumen zur Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers an der südlichen Grenze des Planungsgebietes mit einer 70cm hohen Aufwällung, abgerundeten Böschungskanten und einer max. Tiefe von 1,0m.  
Die Versickerungsflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.  
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2xv, 10-12cm  
Bäume II. Ordnung, Hei 2xv, 150-175cm  
Sträucher, Str 2xv, 60-100cm

**Zuordnungsfestsetzung nach § 9, Abs. 1a, Satz 2, 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**
- 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.
  - Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.
  - 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.
  - 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.
  - 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 Fachbeitrag Naturschutz nach § 14 Abs. 1 BNatSchG zu entnehmen.

- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; § 88 LBauO)**
- 8.1. Dachneigung**  
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen.
- 8.2. Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,00 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen 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).

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **16.12.2009**

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom **04.02.2010** in der Zeit vom **26.04.2010** bis einschließlich **26.05.2010** nach § 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am **16.02.2011** vom Ortsgemeinderat als Satzungsbeschluss.

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 **07.03.2011**

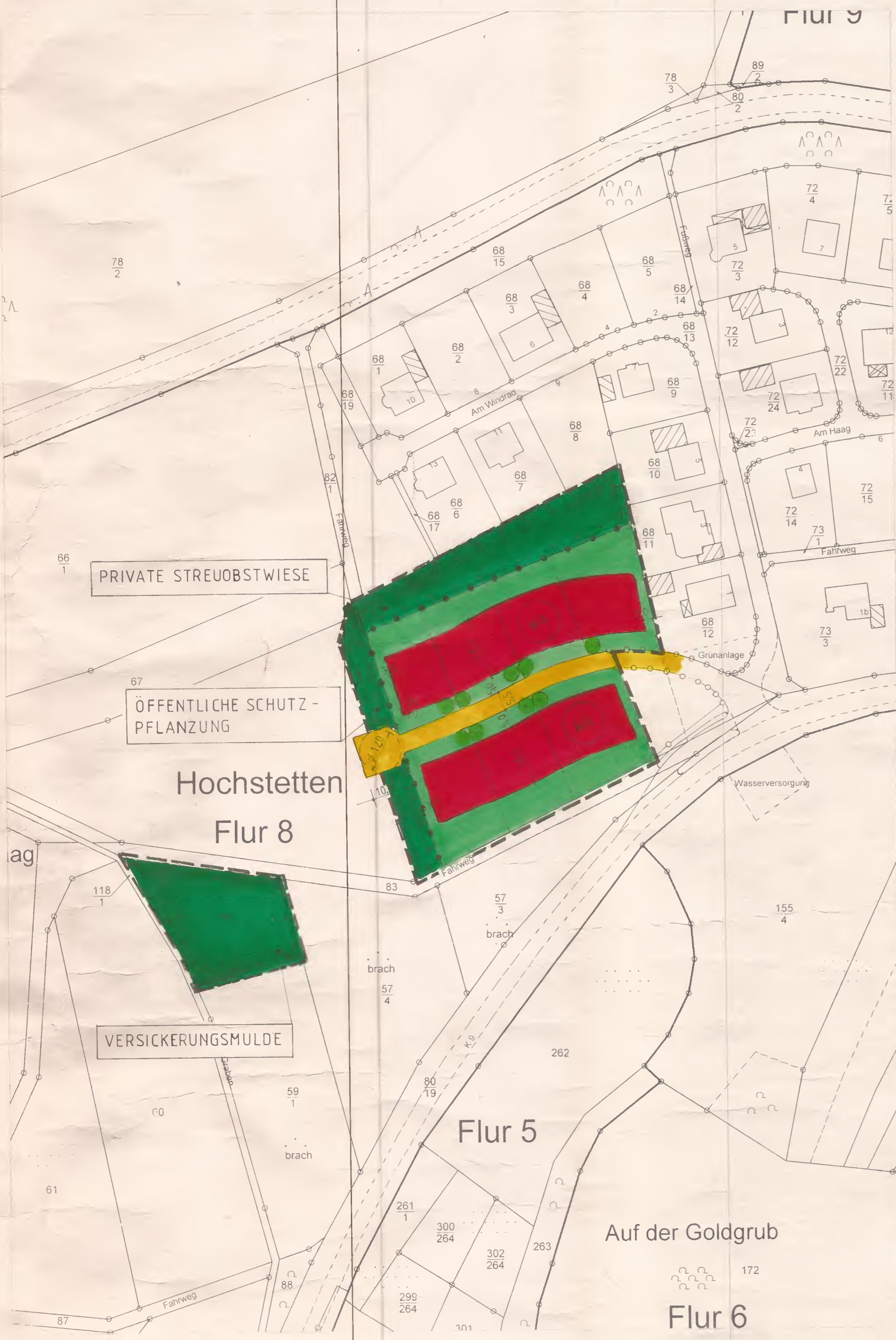
Der Ortsbürgermeister  
Der Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **11.03.2011** vom §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 **14.03.2011**  
Der Ortsbürgermeister

Die ~~Festsetzung~~ / Abschrift stimmt mit dem Original überein.  
Bod Kreuznach, den **12.5.2011**

Kreisverwaltung Bod Kreuznach  
im Auftrag



PLANZEICHEN	
	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche
	Allgemeines Wohngebiet (WA); nicht überbaubare Grundstücksfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
I	max. Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Fußwege
	Sichtfelder
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Freizeitplatz
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Zugunsten der VG Kirn-Land
	Pflanzgebot: Laubbaum
	schwarze Linie: Kartierung
	Vermaßung in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie