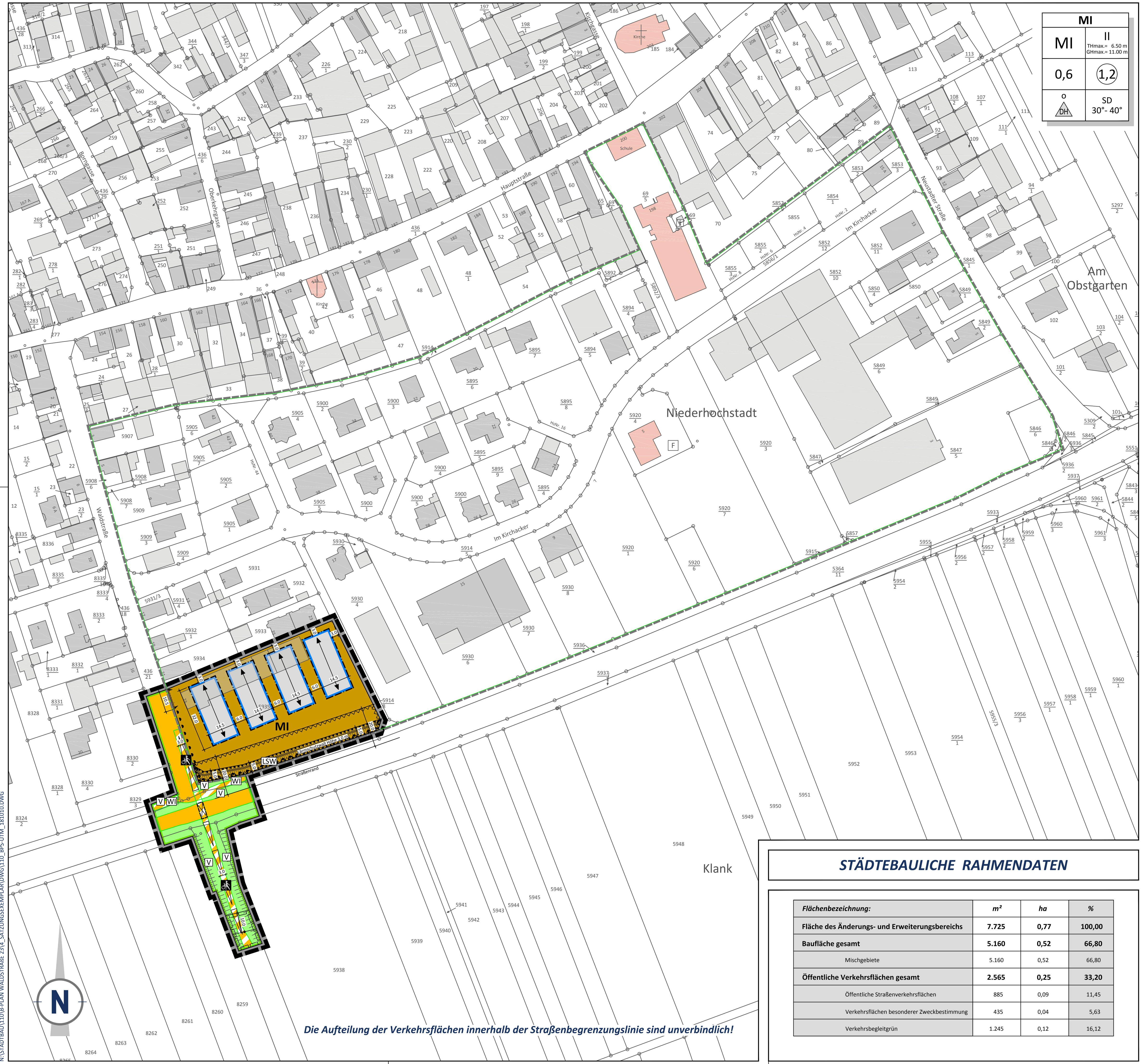
BEBAUUNGSPLAN

"IM KIRCHACKER - 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG", ORTSGEMEINDE HOCHSTADT



STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Änderungs- und Erweiterungsbereichs	**7.725**	**0,77**	**100,00**
Baufläche gesamt	**5.160**	**0,52**	**66,80**
Mischgebiete	5.160	0,52	66,80
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	**2.565**	**0,25**	**33,20**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	885	0,09	11,45
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	435	0,04	5,63
Verkehrsbegleitgrün	1.245	0,12	16,12

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
(1,2) — Geschoßflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THmax. — maximale Traufhöhe
GHmax. — maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstgrenze der Vollgeschosse maximale Traufhöhe maximale Gebäudehöhe	MI	II THmax.= 6.50 m GHmax.= 11.00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0,6	(1,2)
zulässige Bauweise zulässige Bauformen	zulässige Dachform zulässige Dachneigung	o DH	SD 30°- 40°

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

30°- 40° — Zulässige Dachneigung
SD — Zulässige Dachform: Satteldach

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
WI — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Hauptversorgungsleitung (20kV-Freileitung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des Erweitungsbereichs und der 5. Änderung zum Bebauungsplan "Im Kirchacker"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) "Im Kirchacker"
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
LSW — Lärmschutzwall (Höhe 3.0 m)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Brückenbauwerk
12.0 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

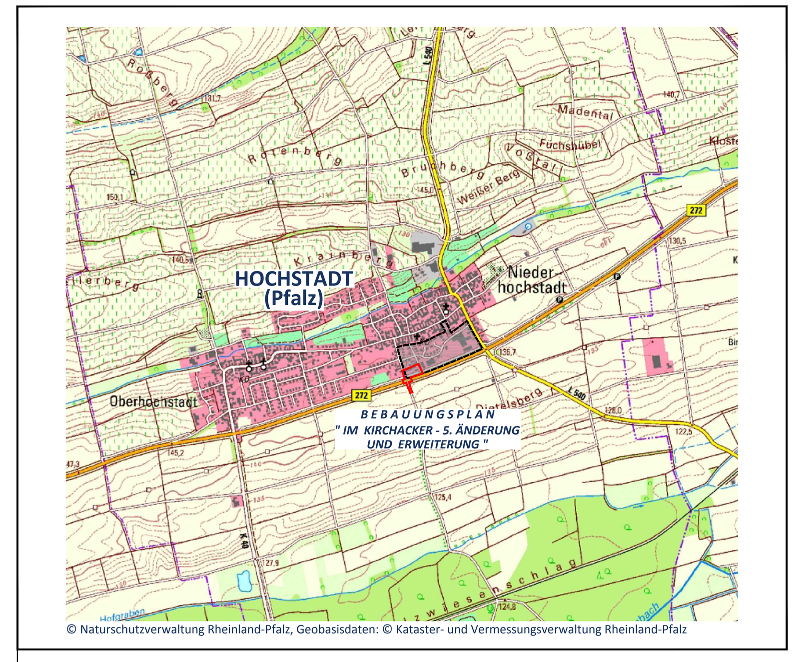
16 — Wohngebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
Gebäude für die Wirtschaft oder Gewerbe
5 — Öffentliche Gebäude mit Hausnummer
Grundstücksgrenze
8330/2 — Flurstücksnummer

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57) geändert worden ist.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen

- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8: Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

Folgende Einrichtung, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

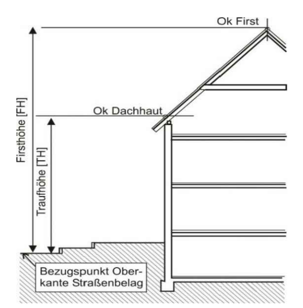
Die Geschossflächenzahl -GFZ- wird auf maximal 1,2 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte.
Die maximalen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) sind der Planzeichnung zu entnehmen.



3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird für das Plangebiet die „offene Bauweise" festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist zudem ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Terrassen bis zu 1,5m Tiefe zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten Richtung bis maximal 15° sind zulässig. Nebenfirste mit abweichenden Firstrichtungen für Gebäudeteile sind, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, zulässig.

3.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, u.ä. sind innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine Technikzentrale die der Versorgung der Gebäude im Geltungsbereich dient ist allgemein zulässig.

3.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Der festgesetzte Fuß- und Radweg mit Unterführung bei der B272 dient der Weiterführung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hochstadt und südlich der Bundesstraße anschließenden Gebieten und Nutzungen.

3.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

3.8 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der B272 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiches von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

3.10 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundrissorientierung

Die Festsetzungen zur Grundrissorientierung setzen voraus, dass Gebäude innerhalb der Baufelder 01-06 (östliches Baufenster) zeitlich vor den übrigen Gebäuden im Plangebiet errichtet werden. Ist dies nicht der Fall, so gelten die nachfolgenden Festsetzungen zur Grundrissorientierung für die Gebäude innerhalb der rückliegenden Baufelder gleichermaßen, die den gewerblichen Anlagen räumlich am nächsten sind. Lediglich Gebäude innerhalb der Baufelder 19-23 (westliches Baufenster) sind von der Festsetzung ausgenommen. Des Weiteren gehen die Festsetzungen davon aus, dass Baureihen (bspw. 01-06) gesamt realisiert werden.

Bei dem Neubau von Gebäuden ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' an der Nordost- sowie Südfassade des Gebäudes innerhalb des Baufelds 06 eine Grundrissorientierung für die Aufenthaltsräume ohne Nachtschlaf (Wohnzimmer, Wohnküchen, Kinderzimmer, Arbeitszimmer etc.) vorzunehmen:

In diesen Bereichen sind öffenbare Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen ohne Nachtschlaf in allen Stockwerken unzulässig (vgl. Abbildung A 25 schalltechnisches Gutachten).

Zusätzlich ist an den Südfassaden der Gebäude innerhalb der Baufelder 06, 12 und 18, an der Nordfassade des Gebäudes innerhalb des Baufeldes 01 sowie an den Nordostfassaden der Gebäude innerhalb der Baufelder 01 bis 06 für die Aufenthaltsräume mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Grundrissorientierung vorzunehmen:

In diesen Bereichen sind öffenbare Fenster oder Türen in Aufenthaltsräume mit Nachtschlaf in allen Stockwerken unzulässig. Hier wird der Einbau technischer Lüftungseinrichtungen erforderlich, soweit der Raum nicht an einer anderen dem Raum zugehörigen Fassade, an der der Immissionsrichtwert eingehalten wird, belüftet werden kann. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel des Lüftungssystems in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 20 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein (vgl. Abbildung A 25 schalltechnisches Gutachten).

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Fassaden eingehalten werden.

Errichtung eines Lärmschutzwalls

Innerhalb der plangrafisch festsetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (vgl. Abbildung A25 schalltechnisches Gutachten) ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,60 m über Straßengradienten zu errichten.

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in den Themenkarten „schutzbedürftige Räume ohne Nachtschlaf, Abbildung A10.2" und „schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, Abbildung A11.2" des schalltechnischen Gutachtens eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom Juli 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Einbau von Lüftern

Es wird empfohlen, Fenster von Räumen mit Nachtschlaf (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Schutzwürdige Räume mit Nachtschlaf (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind ab einem Außenpegel von < 50 dB(A) nachts mit schalldämmenden technischen Lüftungseinrichtungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen (gesamtes Plangebiet). Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel des Lüftungssystems in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 20 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenpegel an den Fassaden vorliegen.

II. PLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Liste 1: Gehölze

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
		Crataegus laevigara zweigr. Weißdorn
		Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
		Biburnum lantana woll. Schneeball
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten, z.B. für priv. Gartenflächen

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel		
Frh. von Berlepsch		

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum

Saatgut
Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingssegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychonis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4: Klimmer, Kletterer und Schlinger (z.B. für Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Zaunwinde (Calystegia sepium)
Baumwürger (CeJastrus orbiculatus)
Waldrebe (Clematis spec.) -Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy Queen, Bee's Jubilee, Ernest Markham, Nelly Moser -
Spindelstrauch (Euqnymus furtunei spec.) *
Efeu (Hedera helix)
Hopfen (Humulus lupulus)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Rankende Kapuzinerkresse (Lepidium spec.)
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
Deutsches Geisblatt (Lonicera periclymen4,.m)
Wilder Wein (Partnenocissus tricuspidatev
Jungfernrebe (Parttienocissus quinquef.)
Knöterich (Poligonum aubertii)
Kletterrose (Rosa spec.) - Flammentanz, New Dawn, Goldstern, IIse Krohn, Superior
Zaunwicke (Vicia sepium)
Weinrebe (Vitis spec.) - Pollux, Roter und Weißer Gutedei, Muskateller, Dornfelder -
Blauregen - Glyzine (Wisteria sinensis)

* ohne Kletterhilfe

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach zulässig mit Dachneigungen zwischen 30°-40°.

1.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote bis braune Dachmaterialien empfohlen; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

1.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern (Dachneigung > 8°) sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

1.1.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Es wird empfohlen die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Aufenthalts- und Wohnräumen zu errichten.

1.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

IV. HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Nutzung Brauchwasser
Falls es zur Nutzung von Brauchwasser kommen sollte, besteht gem. § 13 Abs. 4 der TrinkwV die Pflicht Brauchwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, dem örtlich zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

Archäologische Funde
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine vorgeschichtliche Kreisgrabenanlage sowie weitere Grubenbefunde (Fdst. Niederhochstadt 27).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von $ 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GV81.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GV81.,2008, 5.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. lm Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Löschwassermenge kann nur bei gleichzeitiger Entnahme aus dem Hydranten Waldstraße Hyd. Nr. 38 10 und dem Hydranten "Im Kirchacker" Hydr. Nr. 3807 zur Verfügung gestellt werden, mit einer Löschwassermenge von jeweils 48 m³/h.

Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Objekten beträgt mehr als 100 m.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Altlasten
Zurzeit sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Schutz von unter- und oberirdischen Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss des Rates am	15.09.2016
Bekanntmachung im Amtsblatt am	17.11.2016
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss des Rates am	19.10.2017
Bürgerversammlung am	20.11.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Erörterung/Scoping-Termin am	05.12.2017
4. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene	
Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom	21.08.2018
und Anforderung der Stellungnahme bis	29.09.2018
5. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Abwägungsbeschluss des Rates am	22.01.2018
Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am	23.08.2018
Zeitraum der Auslegung vom	28.09.2018
bis	08.11.2018
6. Wiederholung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene	
Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom	26.10.2018
und Aufforderung der Stellungnahme bis	30.11.2018
Behandlung der Stellungnahmen im Rat am	19.12.2018
7. Wiederholung Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am	25.10.2018
Zeitraum der Auslegung vom	02.11.2018
bis	03.12.2018
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am	19.12.2018
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss des Rates am	19.12.2018

Hochstadt, den __.__.____

Timo Reuther, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Hochstadt)
überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Hochstadt, den __.__.____

Timo Reuther, Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab __.__.____, im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach an der Queich, Zimmer ____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hochstadt, den __.__.____

Timo Reuther, Ortsbürgermeister

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt: BEBAUUNGSPLAN "IM KIRCHACKER - 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"				
Auftraggeber: ORTSGEMEINDE HOCHSTADT (PFALZ)				
Inhalt: BEBAUUNGSPLAN				
Gezeichnet/Datum VATTER 09/17	Geprüft/Datum STREY 09/17	Maßstab 1 : 1000	Blattgröße 1.920/0.594	Plan-Nr. 110_Ä5-BP-Sb

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Anpassung an neuen Planentwurf Architekt vom 22.05.2018	VATTER / SCHLÖSSL	29.05.2018
b	Erstellung Satzungsexemplar, Ergänzung Verfahrensvermerke und TF	VATTER / SCHLÖSSL	17.12.2018

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de