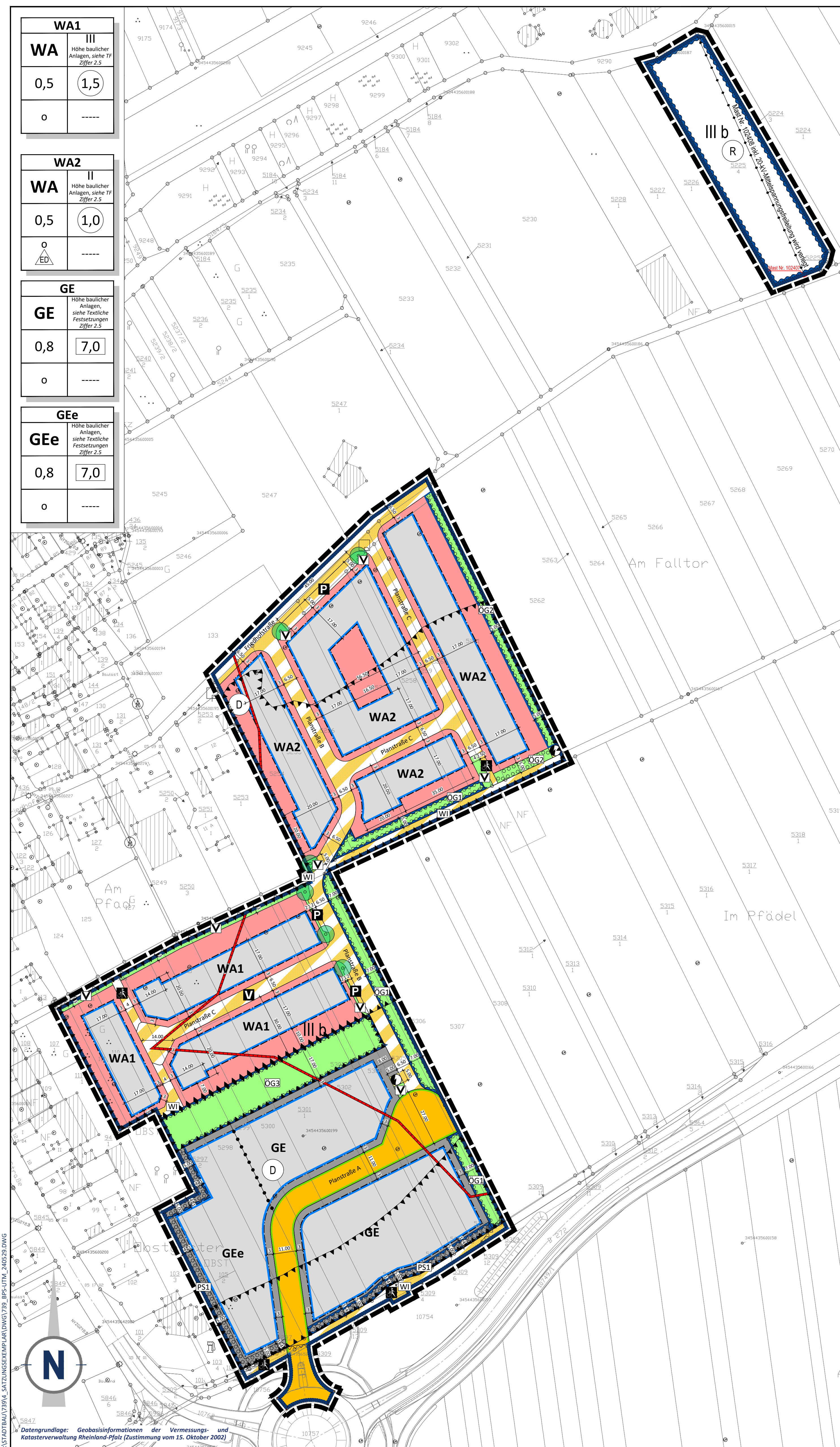


BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET OST" UND NEUBAUGEBIET "IN DEN OBSTGÄRTEN", ORTSGEMEINDE HOCHSTADT

TEILPLAN A Maßstab 1:1000



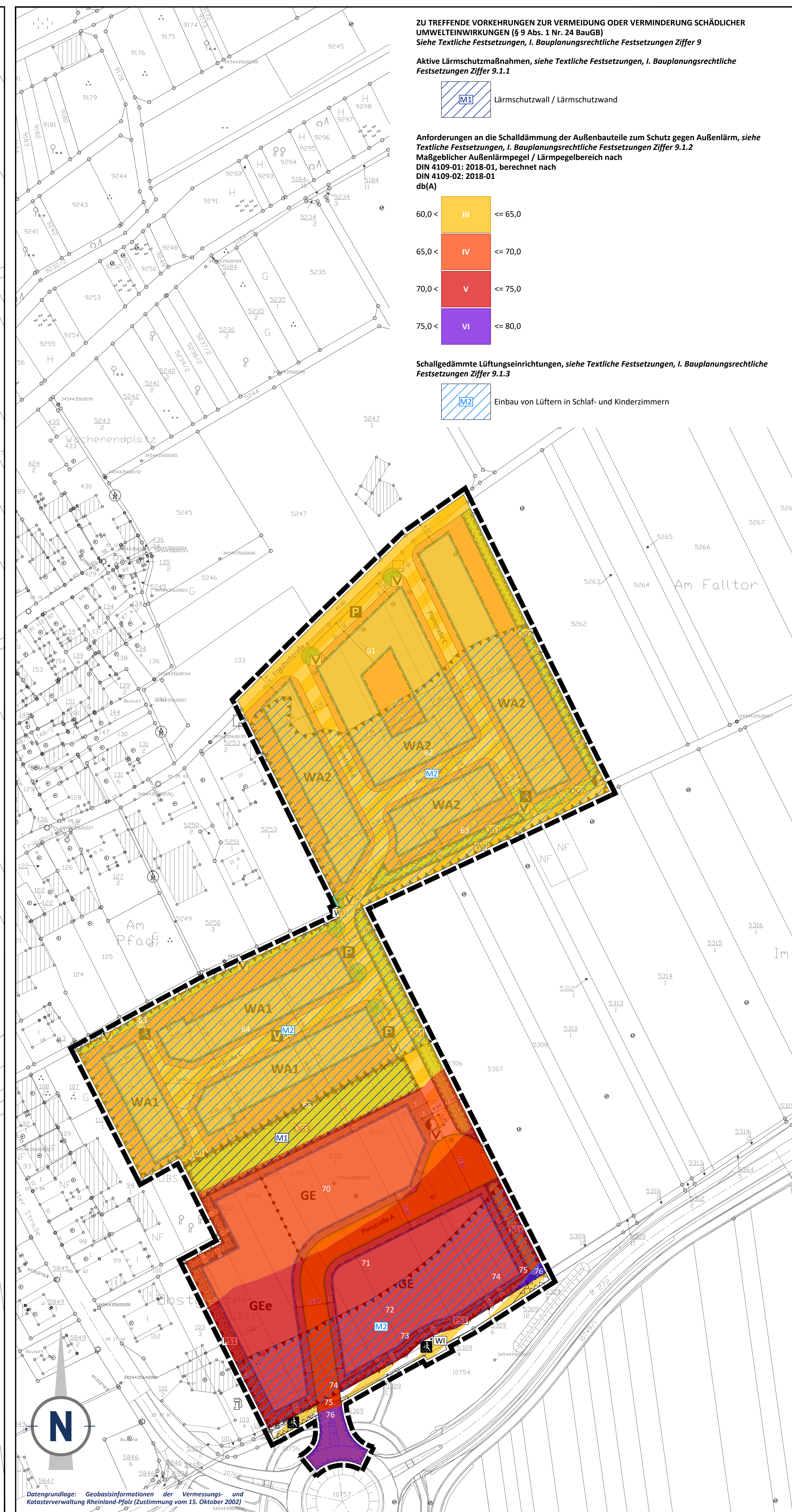
WA1	III
WA	1,5
0,5	1,5
o	-----

WA2	II
WA	1,0
0,5	1,0
o	-----

GE	III
GE	7,0
0,8	7,0
o	-----

GEe	III
GEe	7,0
0,8	7,0
o	-----

TEILPLAN B Maßstab 1:1000



ZU TREFFENDE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Siehe Textliche Festsetzungen, I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 9

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, siehe Textliche Festsetzungen, I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 9.1.1

- Lärmschutzwand / Lärmschutzwand

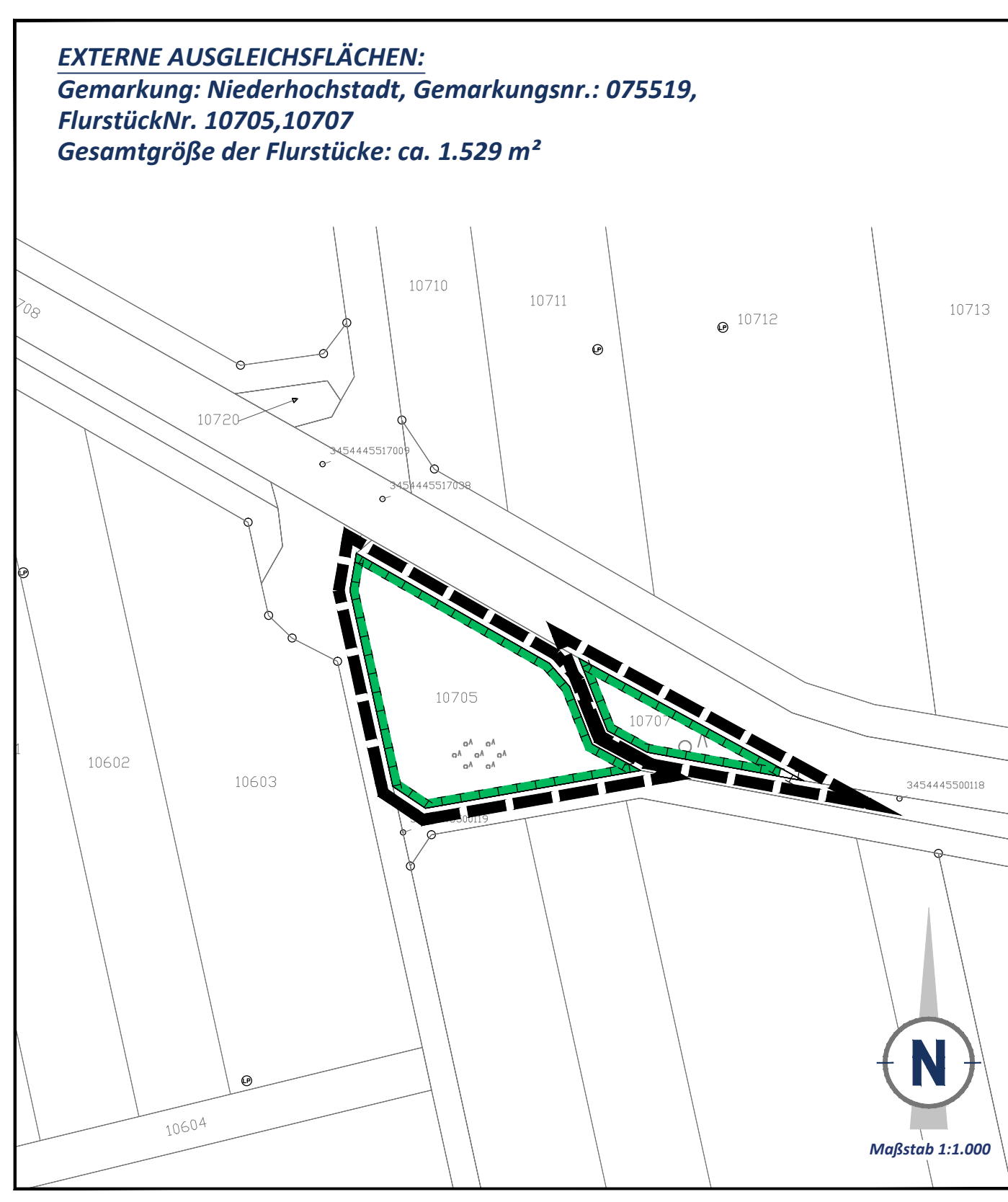
Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm, siehe Textliche Festsetzungen, I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 9.1.2
Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109-01: 2018-01, berechnet nach DIN 4109-02: 2018-01

60,0 <	III	<= 65,0
65,0 <	IV	<= 70,0
70,0 <	V	<= 75,0
75,0 <	VI	<= 80,0

Schalldämmte Lüftungseinrichtungen, siehe Textliche Festsetzungen, I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 9.1.3

- Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern

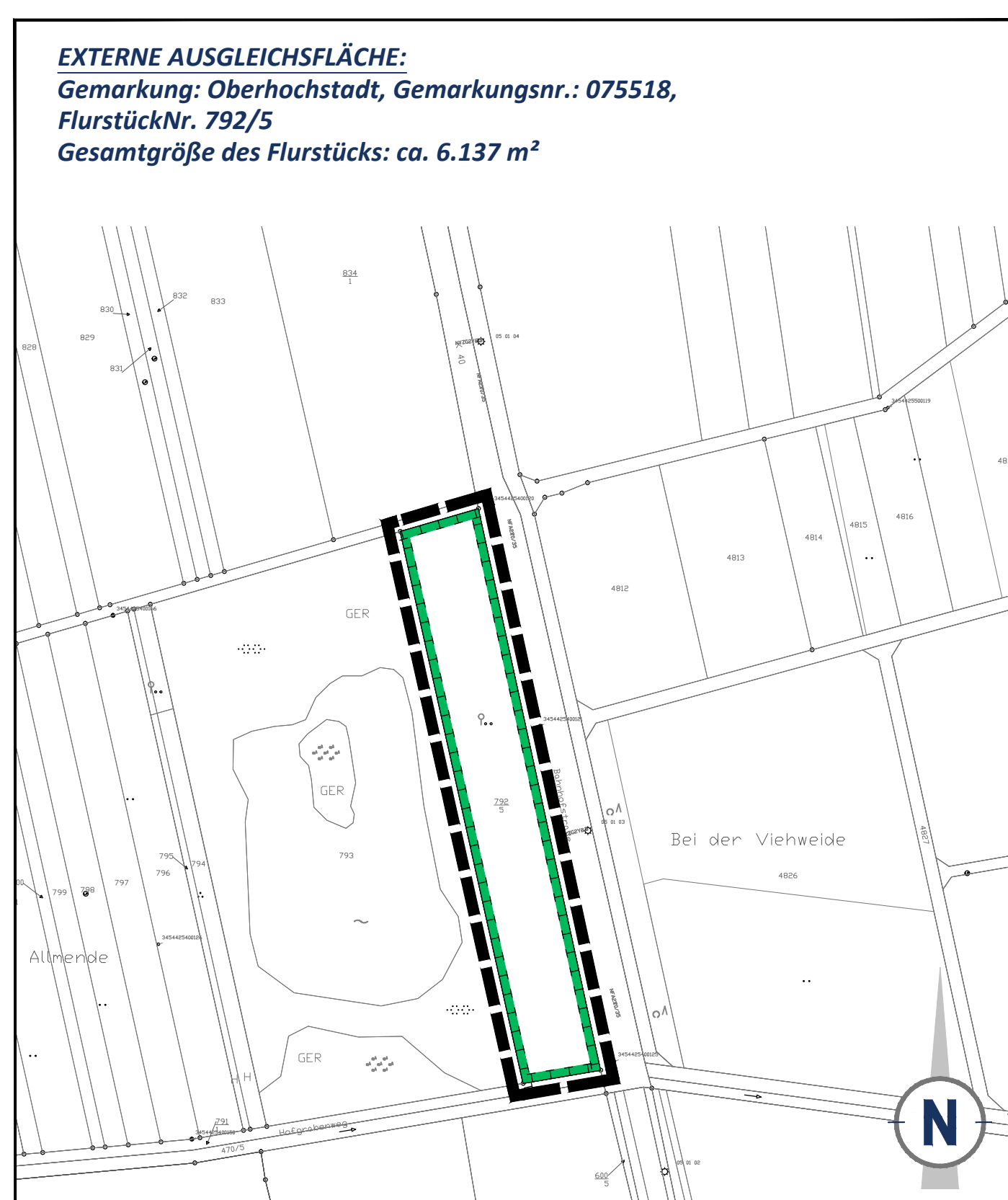
TEILPLAN C



TEILPLAN D



TEILPLAN E



PLANZEICHEN nach der PlanzV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 11 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, V. m. § 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 15 Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
 - 7,0 Baumensenzahl BMZ mit Dezimalzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse mit römischer Ziffer, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - z Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - baugrenze Baugrenze
 - o Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - o Überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - o Straßenbegrenzungslinie
 - o Bauverbotzone B 272 (§ 9 FStVG)
 - o Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - o Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - o Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
 - o Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - o Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfalltitorung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Flächen für Versorgungsanlagen
 - o Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Oberirdische Hauptversorgungsleitungen: 20-kV-Mittelspannungsfreileitung und Mast Nr. 102407 wird verlegt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Öffentliche Grünflächen
 - o Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - o Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - o Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - o Anpflanzen von Bäumen
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - o Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen
- Sonstige Planzeichen**
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o 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. 6 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung zurückhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 30 und Abs. 6 BauGB)
 - o Maßangaben in Meter
 - o Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

- Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
 - o Wohngebäude mit Hausnummer
 - o Gewerbe- oder Wirtschaftgebäude mit Hausnummer
 - o Nebengebäude
 - o Öffentliche Gebäude mit Hausnummer
 - o Grundstücksgrenze
 - o Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Darstellungen**
 - o Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - o Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone III b
 - o Archaische Kulturdenkmale
- Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft:**

WA	III	Art der baulichen Nutzung, siehe den baulichen Anlagen	Maß der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,5	1,5	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
o	-----	Offene Bauweise	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

STÄDTBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	47.840	4,78	100,00
Bauflächen gesamt:	30.650	3,07	64,07
Allgemeine Wohngebiete	19.275	1,93	40,29
Gewerbegebiete	11.375	1,14	23,78
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	8.585	0,86	17,95
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.515	0,25	5,26
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.070	0,61	12,69
Öffentliche Grünflächen	4.810	0,48	10,05
Flächen für die Wasserwirtschaft regensckatebecken	3.745	0,37	7,83
Flächen für Versorgungsanlagen	50	0,00	0,10

- GESETZESGRUNDLAGEN**
- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 376) geändert worden ist.
 - Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BbodSchG) vom 12. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 2017 (BGBl. I S. 2374, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 201) geändert worden ist.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichengesetz - PlanZG) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Gesetz über die Umwelterrichtlichkeitsprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2022 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
 - Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
 - Bundesteilzeitengesetz (BtZG) 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) vom 23. März 1976 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
 - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (BauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 393).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
 - Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 198).
 - Landesdenkmalrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LDMG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
 - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LbodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungs- / Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Beschluss des Rates am **03.09.2019**

- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)**
Frist des frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens vom **23.12.2022** bis **23.01.2023**
 - Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB am**
27.03.2023
 - Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB)**
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am **14.12.2023**
Zeitraum der Auslegung vom **11.01.2024** bis **19.01.2024**
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am **08.03.2024** bis **22.03.2024**
 - Verlängerung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)**
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am **07.03.2024** bis **08.03.2024**
Zeitraum der Auslegung vom **22.03.2024** bis **17.04.2024**
 - Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am**
17.04.2024
 - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Beschluss des Rates am **17.04.2024**
- Hochstadt, den _____
Timo Reuther, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
- mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Hochstadt) überein.

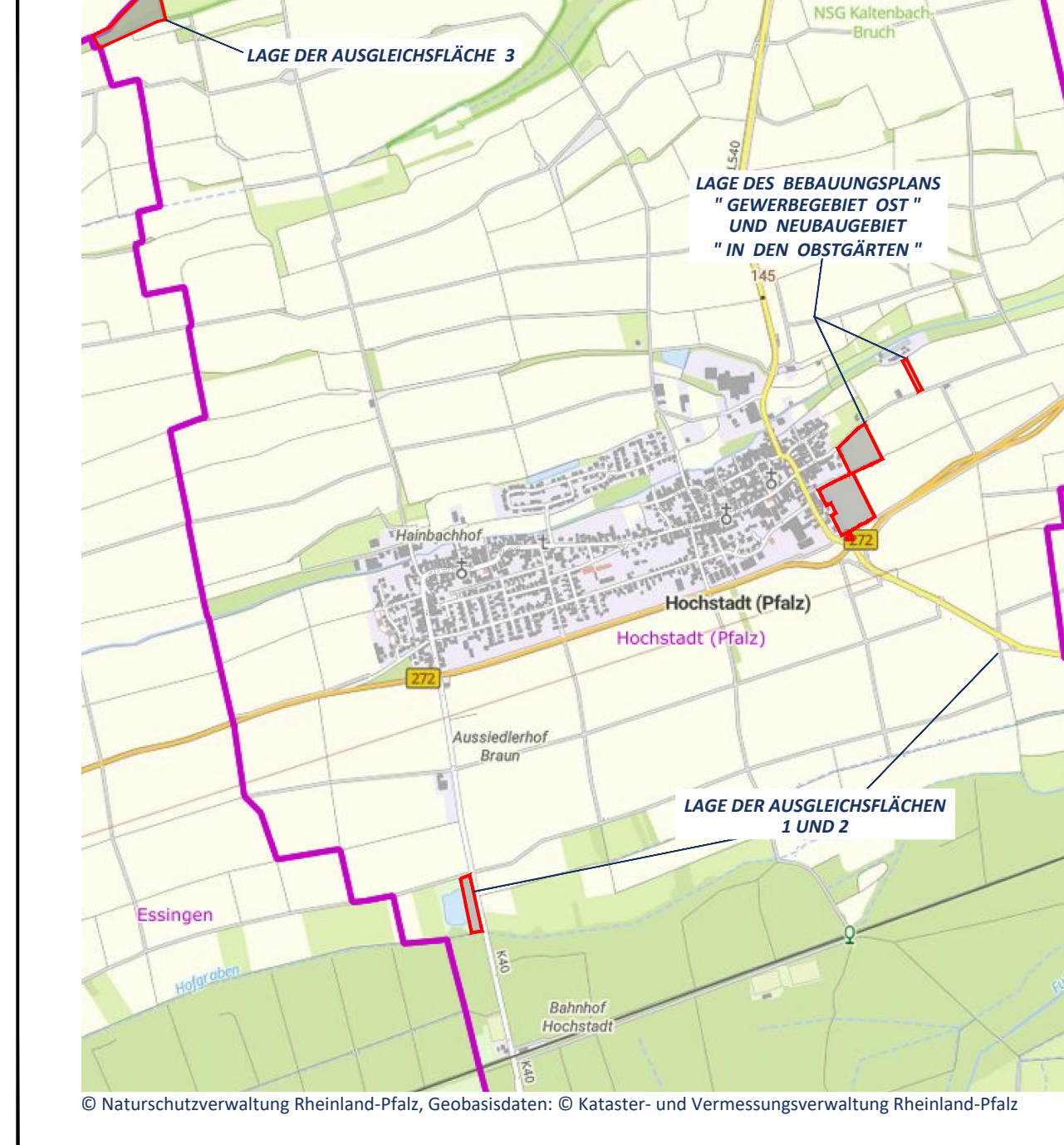
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

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 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



WSW & PARTNER

Projekt/Maßnahme/Objekt
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET OST" UND NEUBAUGEBIET "IN DEN OBSTGÄRTEN"

Auftraggeber
ORTSGEMEINDE HOCHSTADT

Inhalt
SATZUNGSEXEMPLAR

Gescheinzel/Datum	Gepprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
BRÄMER/04/21	SCHLOSS/04/21	1:1000	1.920/1.000	739_BP-Si

Index / Änderungen

c	Änderung von PS2 in V und Anpassung der Rahmendaten	KARL / HOFMANN	29.04.2022
d	Änderung Verkehrsführung und Anpassung BfPlan	BRÄMER / HOFMANN	31.08.2022
e	Änderung Vorentwurf gem. Beschluss vom 06.09.2022	BRÄMER / HOFMANN	07.09.2022
f	Erstellung Vorentwurf und Einarbeitung der Stellungnahmen	BRÄMER / HOFMANN	28.02.2023
g	Anpassung der Standorte der Umspannpunkte	RIES / HOFMANN	27.10.2023
h	Ergänzung Teilplan D-F	LUTZE / HOFMANN	27.10.2023
i	Satzungsexemplar erstellt	RIES / HOFMANN	08.04.2024

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Heinrichsring 20 | 67657 Gersheim | T 0631-3423-0 | F 0631-3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de