



# **GEMEINDE HOCHSTADT**

**VERBANDSGEMEINDE OFFENBACH**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„ZEHNMORGEN“**

### **1. ÄNDERUNG**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

**Oktober 2005**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Die nachfolgenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Zehnmorgen“ werden durch die 1. Änderung nicht berührt und bleiben inhaltlich unverändert. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)**  
In der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG – Bundes-Immissionschutzgesetz)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2004, BGBl. I S. 1578.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**  
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**  
In der Fassung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen vom 16.12. 2002, GVBl. 2002 S. 481 ff.
- **Gemeindeordnung (GemO)**  
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 390.
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 396.
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36. Zuletzt geändert am 12. Mai 2004, GVBl. S. 275.
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002, GVBl. S. 481.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gem. § 4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mizurechnen.

##### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung mit Z = II als Höchstgrenze festgesetzt.

##### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

###### 1.2.4.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante Fahrbahnbelag (Straßenachse) in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

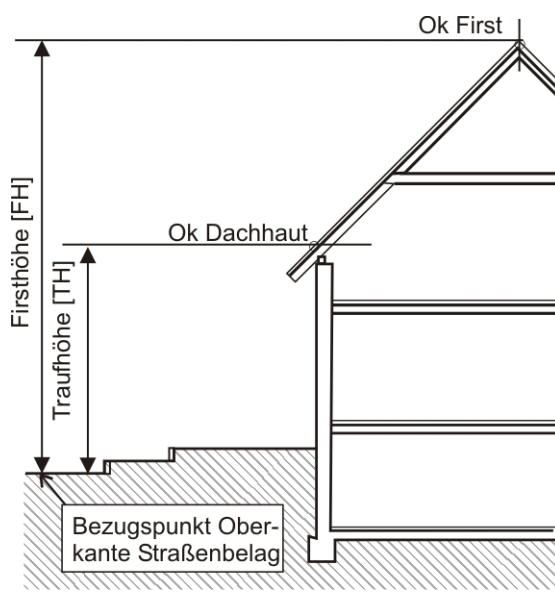
#### 1.2.4.2 Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.4.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf 5 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.



### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

#### 1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### Ausnahmen:

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.

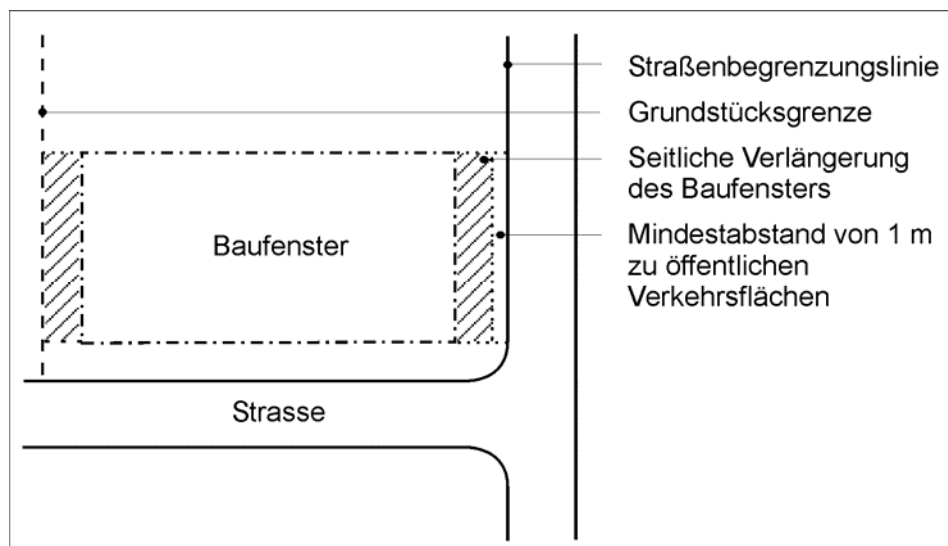
### 1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuschen u.ä. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup>.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.4.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die rückwärtige Baugrenze kann bis zu 6 m überschritten werden. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen, Zufahrten und Stellplätze müssen einen Mindestabstand (Stauraum) von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.



### 1.5 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.

### 1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.).

### **1.7.2 Ausgleichsfläche KF**

Die öffentliche Ausgleichsfläche KF im nördlichen Bereich des Plangebietes dient als Pufferzone für die Aue des Hainbachs und wird als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen. Zusätzlich ist in diesem Bereich die Rückhaltung und teilweise Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen. Die Randbereiche der Mulden sind mit standortgerechten Baum und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **1.8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und der Bundesstraße sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen an den der Bundesstraße sowie dem Betriebsgelände einschließlich der nördlichen Betriebszufahrt zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

Dabei sollen die Grundrisse der Gebäude so gestaltet werden, dass Fenster- und Türöffnungen von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), Unterrichtsräume, Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und Büro- und Praxisräume nicht direkt zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Wenn doch Fenster- und Türöffnungen an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudefronten vorgesehen werden, sind die Außenbauteile in Wohnungen und schutzwürdigen Aufenthaltsräumen der sonstigen Nutzungen entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Der Lärmquelle zugewandte, schutzwürdige Aufenthaltsräume gem. Satz 2 dieser Festsetzung, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

### **1.8.2 Aktive Schallschutzmaßnahme –Lärmschutzwall-**

Auf der in der Planzeichnung mit **PG** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über natürlichem Gelände zu errichten. Der Lärmschutzwall ist in der festgesetzten Breite flächig mit einheimischen Baum und Straucharten aus den beigegebenen Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind im Mittel

je 10 qm mindestens 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Pflanzstreifens ist nicht zulässig.

## **1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.9.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gemäß den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, Nadel- und Ziergehölze sind keine ortsüblichen Bepflanzungen.

### **1.9.2 Private Freiflächen**

Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

### **1.9.3 Privater Pflanzstreifen**

Der im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte private Pflanzstreifen ist in der festgesetzten Breite flächig mit einheimischen Baum und Straucharten aus den beigegebenen Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind im Mittel je 10 qm mindestens 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Pflanzstreifens ist nicht zulässig.

## **1.10 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit **KF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 74,23 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Gemeinde Hochstadt legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Prinzipiell ist eine Umlegung der Kosten per städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Sollte dieser nicht zustande kommen, werden die erstattungsfähigen Kosten gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

## **1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche

anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.



## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

#### **2.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern, jedoch ohne einseitiges Pultdach zulässig. Die Höhe des Krüppelwalmes darf ein Drittel des zugehörigen Giebeldreieckes nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 50°.

#### **2.1.2 Materialien im Dachbereich**

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

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

#### **2.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

#### **2.1.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m untereinander einhalten.

#### **2.1.5 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

#### **2.1.6 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.

### **Hinweise ohne Festsetzungscharakter:**

#### **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.

#### **Oberflächenwasser**

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

#### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

#### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

#### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

#### **Archäologische Funde**

Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege, Speyer, sind im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplangebietes „Zehnmorgen“ keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Allerdings wurde 1966 bei der Verlegung einer Gasleitung nur wenig westlich des geplanten Baugebietes ein Skelettgrab (Datierung unsicher) freigelegt. In jedem Fall sei bei einem solchen Fund – so das Landesamt für Denkmalpflege – immer zu vermuten, dass es sich um einen ganzen Friedhof handelt, der sich durchaus auch bis in das Neubaugebiet erstrecken könnte. Aus diesen Gründen ist die Archäologische Denkmalpflege an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen. Planungssicherheit kann beispielsweise vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen unter archäologischer Aufsicht und

mit archäologiegerechtem Erdabhub (Bagger mit glattem Baggerlöffel; Abhub in kleinen Straten) hergestellt werden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

#### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten 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“ wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **Stromversorgung**

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich, sich bei der Errichtung und / oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

**Hochstadt, den .....**

.....  
**Otto Paul**  
**Ortsbürgermeister**

## **Begründung zum Bebauungsplan „Zehnmorgen-1.Änderung“ Hochstadt**

1	Anlass für die 3. Planänderung.....	4
2	Beschreibung der Planänderungen .....	5
2.1	1. Teiländerung im nordwestlichen Planbereich.....	5
2.2	2. Teiländerung im nordwestlichen Planbereich.....	6
2.3	3. Teiländerung im nordöstlichen Planbereich .....	7
2.4	4. Teiländerung im südöstlichen Bereich .....	8
2.5	5. Teiländerung im südöstlichen Bereich .....	9
3	Auswirkungen der Planänderungen.....	10

## 1 ANLASS FÜR DIE 1. PLANÄNDERUNG

Auf Grundlage des Bebauungsplanes „Zehnmorgen“ wurde die amtliche Umlegung vollzogen und die Baugrundstücke gebildet. Das Baugebiet soll privatrechtlich erschlossen werden. Die Erschließungsanlagen befinden sich mittlerweile in der Planung, so dass kurzfristig die Erschließung des Gebietes ansteht.

Im Rahmen der Bodenordnung wurden mit den Eigentümern die Baugrundstücke festgelegt. Einige Parzellierungs- und Bebauungsvorstellungen lassen sich unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts nicht realisieren. Daher traten verschiedene Eigentümer an die Gemeinde mit der Bitte heran, entsprechende Änderungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Die Änderungswünsche wurden dem Gemeinderat vorgetragen. Da die Änderungen nur marginaler Natur sind, beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Zehnmorgen“ in Teilbereichen zu ändern.



Abb. 1: Übersicht über die Teiländerungen

## 2 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

### 2.1 1. Teiländerung im nordwestlichen Planbereich

Nach der Durchführung der Bodenordnung ergab sich der Wunsch nach einer zweiten Baumöglichkeit im südlichen Bereich des Baufensters.  
Dies erfordert eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.



Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Zehnmorgen“

Um dem Anliegen unter Wahrung der städtebaulichen Intention zu entsprechen, soll nun in der vorliegenden Planänderung die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden (siehe Planausschnitt). Die Planänderung ermöglicht somit durch eine Vergrößerung des Baufensters die Schaffung eines weiteren bebaubaren Grundstückes.

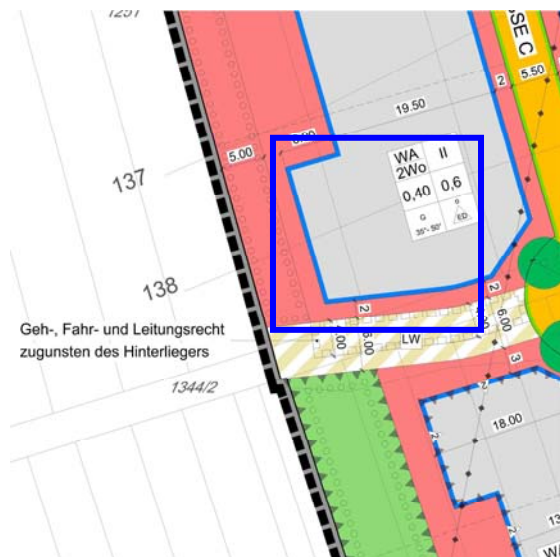


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Zehnmorgen – 1. Änderung“

## 2.2 2. Teiländerung im nordwestlichen Planbereich

Die zweite Teiländerung resultiert aus der zuvor beschriebenen Änderung des Baufensters, da durch die Schaffung eines weiteren bebaubaren Grundstückes eine Erschließung desselben notwendig ist. Bislang wird dieses Grundstück lediglich durch einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen.



Abb. 4: Landwirtschaftlicher Nutzweg im Bebauungsplan „Zehnmorgen“

Die Neuplanung sieht vor, den landwirtschaftlichen Weg, ein entsprechendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht in den Bebauungsplan zugunsten des Grundstücks aufzunehmen.



Abb. 5: Neues Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan „Zehnmorgen 1. Änderung“



### 2.3 3. Teiländerung im nordöstlichen Planbereich

Für den im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans liegenden Baumbestand ist der Standort gefährdet, da die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar hineinragt.

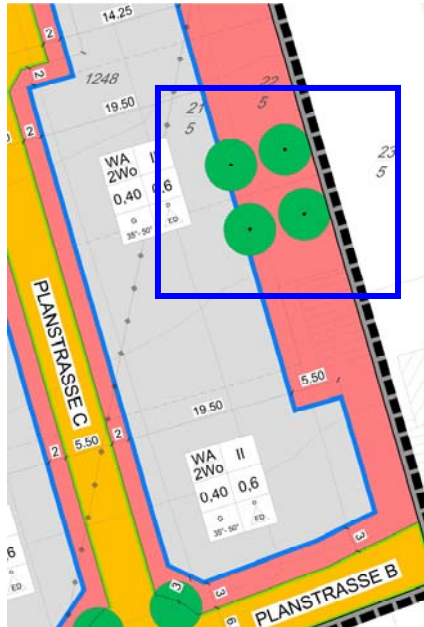


Abb. 6: rechtskräftiger Bebauungsplan „Zehnmorgen“

Zwischenzeitlich wurde der Baumbestand nochmals von der Unteren Landespflegebehörde bewertet und als nicht erhaltenswürdig eingestuft. Zwischenzeitlich wurde die Fläche gerodet. Als Ausgleichsmaßnahme wurden Ersatzpflanzungen an anderer Stelle mit der Naturschutzbehörde vereinbart. Die zu erhaltenden Bäume entfallen in der Planänderung.



Abb. 7: Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan „Zehnmorgen 1. Änderung“

## 2.4 4. Teiländerung im südöstlichen Bereich

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nutzweg über den die rückwärtigen Grundstücksteile der Altortbebauung angedient wurden. Im nördlichen Bereich dieses Weges ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Ausweichmöglichkeit vorgesehen.

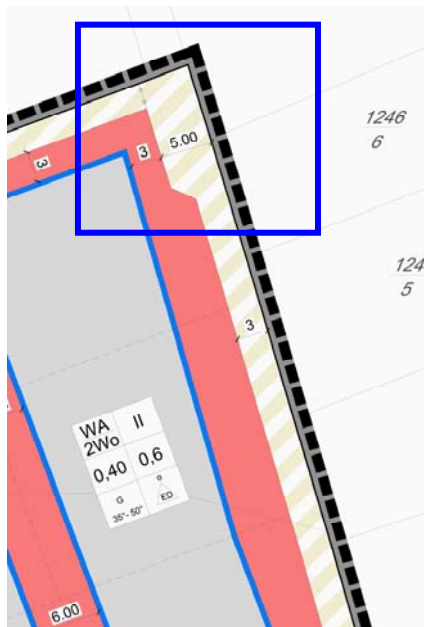


Abb. 8: Landwirtschaftlicher Nutzweg mit Aufweitung

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Anpassung der Wegbreite im oberen Bereich und den damit verbundenen Verzicht auf die Ausweichmöglichkeit vor.

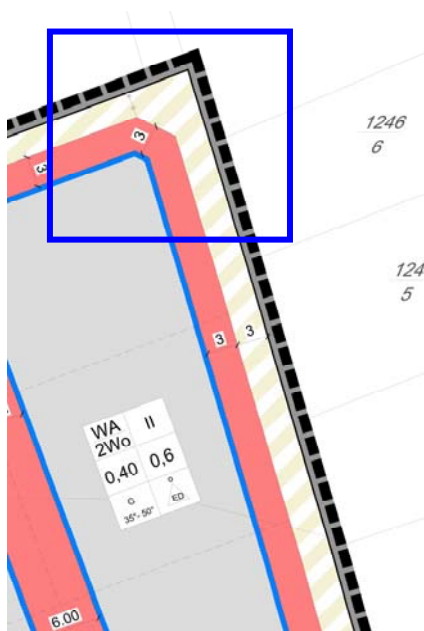


Abb. 9: Verengung des landwirtschaftlichen Weges

## 2.5 5. Teiländerung im südöstlichen Bereich

Die im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufende östliche Baugrenze hat nach dem Bebauungsplan „Zehnmorgen“ einen ungeraden Grenzverlauf und variiert im Abstand zu dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg.

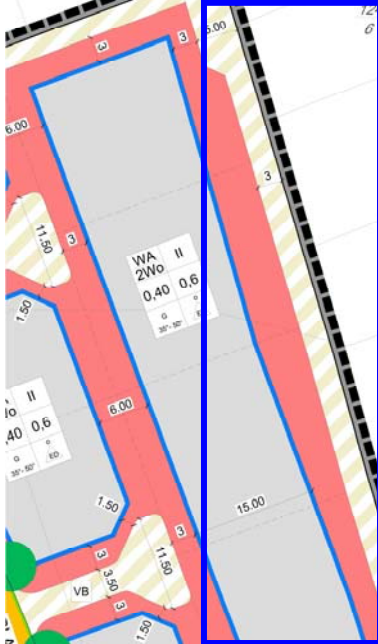


Abb. 10: Ungleichmäßiger Grenzverlauf

Die Neuplanung sieht vor, die rückwärtige Baugrenze dem Verlauf des landwirtschaftlichen Weges in einem Abstand von 3m anzupassen.



Abb. 11: Anpassung des Grenzverlaufs im Bebauungsplan „Zehnmorgen 1. Änderung

### **3 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN**

Die vorgenommenen Planänderungen sind überwiegend marginaler Natur. Vorgaben aus übergeordneten Planungen oder das städtebauliche Gesamtkonzept werden durch die Änderungen nicht in relevanter Weise berührt.

Nachbarschützende Regelungen werden durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht tangiert.

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 2 BauGB ist neben der Aufstellung auch die Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen Umweltprüfungspflichtig. Nur wenn, wie im vorliegenden Planungsfall, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Durch die Planänderungen werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in relevanter Form tangiert. Die Modifikationen betreffen im wesentlichen die Verschiebung bzw. partielle Vergrößerung von Baufenstern. Da das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl nicht durch die Planänderungen tangiert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Für die im Plan entfallenden Bäume wurde mit der Unteren Landespflegebehörde vereinbart Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Plangebiet vorzusehen.

Aufgrund der fehlenden negativen Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die ökologischen Schutzgüter wird auf die Erstellung eines eigenständigen Landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

**Liste 1: Gehölze, z. B. für Gehölzstreifen (priv./öffentl.) „dichtes Feldgehölz“**

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 paea Feldulme	Wildkirsche	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata gyna Winterlinde	Wildbirne	eingr. Weißdorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Berberis vulgaris Berberitze
mind.: Hochstamm, cantha STU 12 -14 cm, 3x v.		Crataegus oxya- zweigr. Weißdorn
		Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana woll. Schneeball
		mind.: Sträucher Normalware, 90 – 100 cm h

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

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8-10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mäherische
Eberesche		
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mira-
		belle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel	u.s.w.	
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 (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus coniculatus (Hornklee)  
Lychnis 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 (*Celastrus orbiculatus*)  
Waldrebe (*Clematis spec.*) –Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy Queen, Bee’s Jubilee, Ernerst Markham, Nelly Moser-  
Spindelstrauch (*Euonymus furtunei spec.*) \*  
Efeu (*Hedera helix*) \*  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Rankende Kapuzinerkresse (*Lepidium spec.*)  
Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*)  
Deutsches Geisblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) \*  
Jungfernebe (*Parthenocissus quinquef.*)  
Knöterich (*Poligonum aubertii*)  
Kletterrose (*Rosa spec.*) –Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse Krohn, Superior –  
Zaunwicke (*Vicia sepium*)  
Weinrebe (*Vitis spec.*) – Pollux, Roter und Weißer Gutedel, Muskateller, Dornfelder –  
Blauregen – Glyzine (*Wisteria sinensis*)

---

\* ohne Kletterhilfe