

# 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM OBERSTEN KAPPESGARTEN" OG HECKEN



## ZEICHENERKLÄRUNG

- gemäß Zeichenerklärung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990
- 1** GELTUNGSBEREICH 1 "Allgemeines Wohngebiet"
  - 2** GELTUNGSBEREICH 2 "Sondergebiet Ausstellung"
  - 3** GELTUNGSBEREICH 3 Private Grünfläche - Zweckbestimmung Nebennutzung Wohnen
  - 0,8** Geschossflächenzahl GFZ
  - 6,0** Baumassenzahl BMZ
  - 0,15 - 0,8** Grundflächenzahl GRZ
  - 0** Zahl der Vollgeschosse
  - 0** offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Straßenverkehrsfläche
  - Geh- oder Wirtschaftsweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Private Grünflächen Zweckbestimmung: "Nebennutzung Wohnen"
  - öffentliche Grünfläche
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
  - Sichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche, Anpflanzungen und Erdfriedhöfe bis max. 80 cm Höhe

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - -** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplanes
- · - · -** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Sonstige Darstellungen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- · - · -** empfohlene Grundstücksgrenzen
- · - · -** Flurgrenze
- Baugrenze

## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Orts Gemeinderat der Ortsgemeinde Hecken hat am 21.12.2009 (Siegel) und 25.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2011 öffentlich bekannt gemacht.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister
- BETEILIGUNGSVERFAHREN**  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" wurde am 27.05.2010 vom Orts Gemeinderat Hecken genehmigt. Für die Planänderung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB festgelegt.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 19.05.2011 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.05.2011 bis einschließlich 27.06.2011.  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.06.2011.  
Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Orts Gemeinderates Hecken vom 07.07.2011. Gleichzeitig wurde die Planänderung verbindlich angenommen und die Planfertigung nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB festgestellt.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" wurde am 27.05.2010 gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB vom Orts Gemeinderat Hecken als Satzung beschlossen.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**  
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" mit dem Willen des Orts Gemeinderates Hecken übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" als Satzung ist am 27.05.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" am 27.05.2010 in Kraft getreten.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister

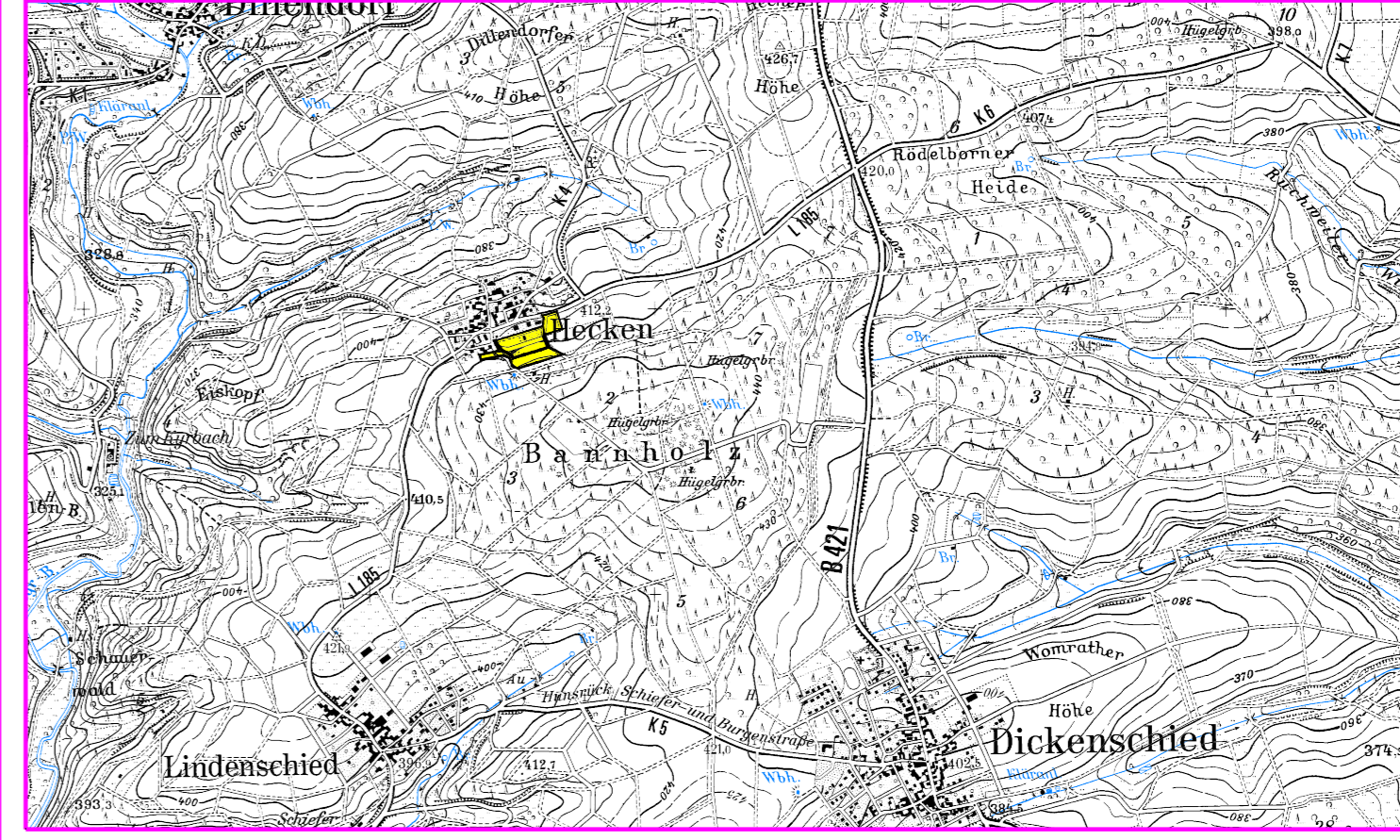
## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im obersten Kappesgarten" (Planurkunde u.a. mit Zeichenerklärung, Nutzungsschablone und Textfestsetzungen) übereinstimmt.  
55481 Hecken, den  
ORTSGEMEINDE HECKEN  
Ortsbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1949)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47, 64)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

## ÜBERSICHT



## NUTZUNGSSCHABLONE

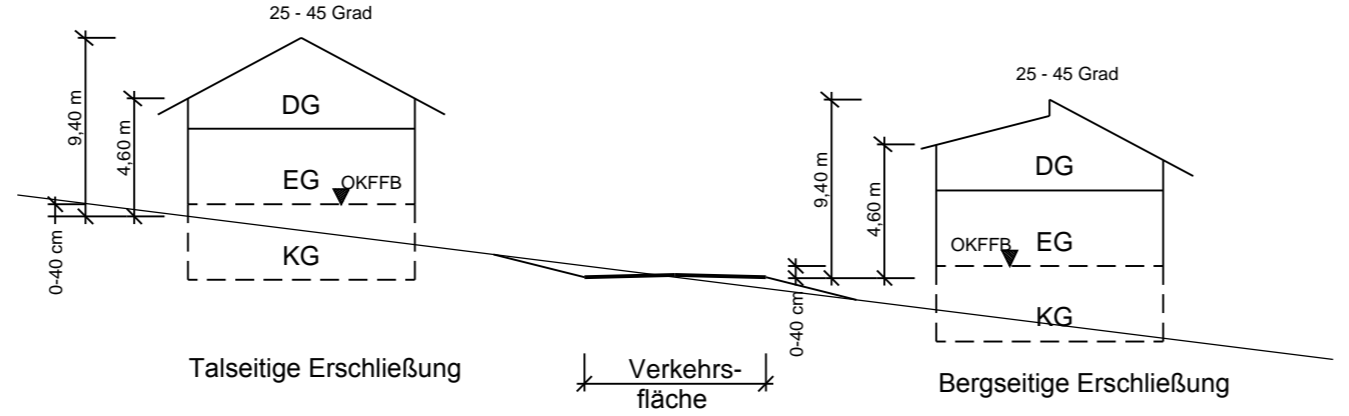
Baugbiet	WA	Vollgeschosse II Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m Geschossflächenzahl	Baugbiet	SO	Vollgeschosse II Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m Baumassenzahl
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Grundflächenzahl	0,8	6,0
Bauweise	0 ED	Dachneigung: 25°-45° Neigungsbügel: 0°-45° Wintergärten: 0°-45°	Bauweise	0 ED	Dachneigung: 25°-45° Neigungsbügel: 0°-45° Wintergärten: 0°-45°
Baugbiet	private Grünfläche	Vollgeschosse II Firsthöhe: 3,20 m	Baugbiet	private Grünfläche	Vollgeschosse II Firsthöhe: 3,20 m
Grundflächenzahl	0,15	Dachneigung: 0°-45°	Grundflächenzahl	0,15	Dachneigung: 0°-45°

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO):**  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:  
• im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.  
• im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfache“.  
• im Bereich der Ordnungsziffer 3 wird eine private Grünfläche, Zweckbestimmung: „Nebennutzung Wohnen“ gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB festgesetzt.  
Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO als allgemein zulässig eingestufteten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO als Ausnahmen vorgesehen sind, sind im „Allgemeines Wohngebiet“ ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).  
Im Bereich der Ordnungsziffer 3 sind nur den Wohngebäuden zu- und untergeordnete Nebenanlagen, z. B. Abstell- oder Lagergebäude, Kleinstatellen, Gartenhäuser und Spielgeräte zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO):**  
1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO):  
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) mit 0,8 festgesetzt.  
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ; § 21 Abs. 1 BauNVO) mit 6,0 festgesetzt.  
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,15 festgesetzt. Die Überschreitung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.  
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO):  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; zur Definition der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 4 LBauO.  
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse (Urgelände) bedingtes Geschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO handelt, dessen Fußboden zumindest teilweise unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.  
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO):  
Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt:  
Im Bereich der Ordnungsziffern 1 + 2:  
• eine maximale Traufhöhe von 4,60 m,  
• eine maximale Firsthöhe von 9,40 m.  
Im Bereich der Ordnungsziffer 3:  
• eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 3,20 m,  
jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:  
unterer Bezugspunkt:  
• bei beidseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegkante entlang der Grundstücksgrenze  
• bei einseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Ugeländes  
oberer Bezugspunkt:  
• für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand,  
• für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First;  
• für die Gebäudehöhe: Oberkante Dachgebäude;  
siehe jeweils die nachfolgende System-Skizze.  
Ausnahme für die Traufhöhe:  
Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### Systemskizze / Schnitt A - A



- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO):**  
Festgesetzt ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.  
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO):  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind **auch allgemein außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
1.5 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB):  
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 1,50 m freizuhalten; dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO. Für Carports (offene Garagen) gilt die Festlegung des Stauraums nicht.  
1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB):  
Im Bereich der in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO):

**Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO):**  
Die Erdschichtabtieferung darf maximal 0,40 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“).  
Die bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“ (einschließlich System-Skizze) oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut des Erdgeschosses. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig, dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.  
Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudehöhe der jeweiligen Traufseite zulässig.  
Die Dachneigung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:  
Graue Farbtöne: RAL 7010 (Zitgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau);  
Braune Farbtöne: RAL 8003 (Lehrbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Reisbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nussbraun), 8012 (Rottbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).  
Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dachneigung der Wintergärten und Nebenanlagen. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrenzungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, auf den Hauptgebäuden unzulässig.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):

Entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde sind Pflanzungen mit (übergewiegend heimischen) Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.  
Im Bereich der Ordnungsziffer 3 sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 150 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:  
• 1 Laubbäum  
• 5 Sträucher  
Pflanzenerwartung:  
• Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;  
• Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

## 4. Ergänzende Hinweise:

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 2 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erbsgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 0931/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu befragen; etwaige zuzugewinnende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldung.  
Werden bei Bauarbeiten Dränagen, Quellen und dergleichen angetroffen oder beschädigt, sind diese Einrichtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (z.B. Wasser-Bodenverband, Gemeinde) so abzumünden, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.  
Im Bereich der Ordnungsziffer 3 sollte das anfallende Niederschlagswasser versickert werden, die Herstellung von Wegetflächen sollte wasserdurchlässig ausgeführt werden.