

**Ortsgemeinde Hecken**  
**2. Änderung Bebauungsplan**  
**„Im obersten Kappesgarten“**  
**Ergänzung der textliche Festsetzungen**

**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 „Ausstellungsfläche“.
- im Bereich der Ordnungsziffer 3 wird einen private Grünfläche, Zweckbestimmung: „Nebennutzung Wohnen“ gemäß § 9 (1) Ziff. 15 BauGB festgesetzt

Im „Allgemeinen 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 „Allgemeinen 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, Kleintierställe, 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:

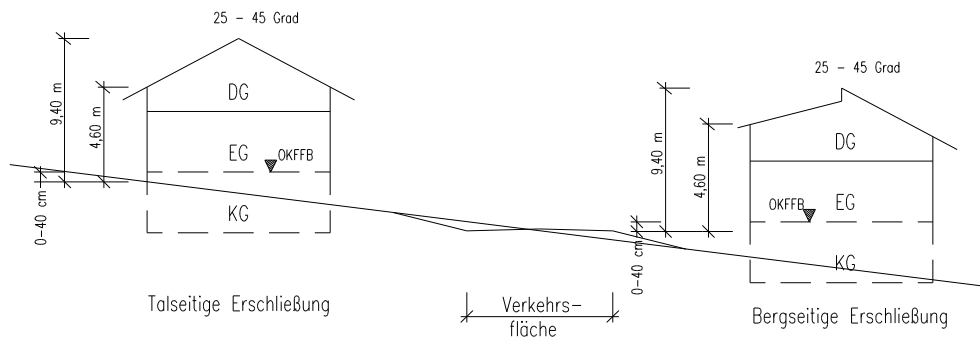
### unterer Bezugspunkt:

- bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante entlang der Grundstücksgrenze
- bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

### 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 Dach/Gebäude;

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.

## 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. 1 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 5,50 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):**

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe 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“ einschließlich System-Skizze); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden 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 Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau);  
Braune Farbtypen: RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nussbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun); 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun) .

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten und Nebenanlagen. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, 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 überwiegend 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 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung:

- 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, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglich mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Werden bei Bauarbeiten Dränungen, Quellen und dergleichen angetroffen oder beschädigt, sind diese Einrichtungen in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Anlage (z.B. Wasser-/Bodenverband, Gemeinde) so abzuändern, umzuleiten oder neu herzustellen, dass deren Funktion uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Im Bereich der Ordnungsziffer 3 sollte das anfallende Niederschlagswasser versickert werden, die Herstellung von Wegeflächen sollte wasserdurchlässig ausgeführt werden.

### Nutzungsschablone:

<b>1</b> <b>WA</b>	<b>II</b> Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m	<b>2</b> <b>SO</b> <b>Ausstellung</b>	<b>II</b> Traufhöhe: 4,60 m Firsthöhe: 9,40 m
<b>GRZ 0,4</b>	<b>GFZ 0,8</b>	<b>GRZ 0,8</b>	<b>BMZ 6,0</b>
o 	<u>Dachneigungen:</u> Hauptgebäude: 25° - 45° Nebengebäude: 0° - 45° Wintergärten: 5° - 45°	o 	<u>Dachneigungen:</u> Hauptgebäude: 25° - 45° Nebengebäude: 0° - 45° Wintergärten: 5° - 45°
<b>3</b> <b>private</b> <b>Grünfläche</b>	<b>II</b> Firsthöhe: 3,20 m		
<b>GRZ 0,15</b>	<u>Dachneigung:</u> Nebengebäude: 0° - 45°		

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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
4. 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. 1943)
5. 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)
6. 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)
7. 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)
8. 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)
9. 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)
10. 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)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
12. 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)