

**ORTSGEMEINDE HECKEN**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Im obersten Kappesgarten“**

Plangebietserweiterung um „Private Grünflächen“ Zweckbestimmung „Nebennutzung Wohnen“

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 2. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Naturschutzrechtliche Belange**

## 1. Vorbemerkungen

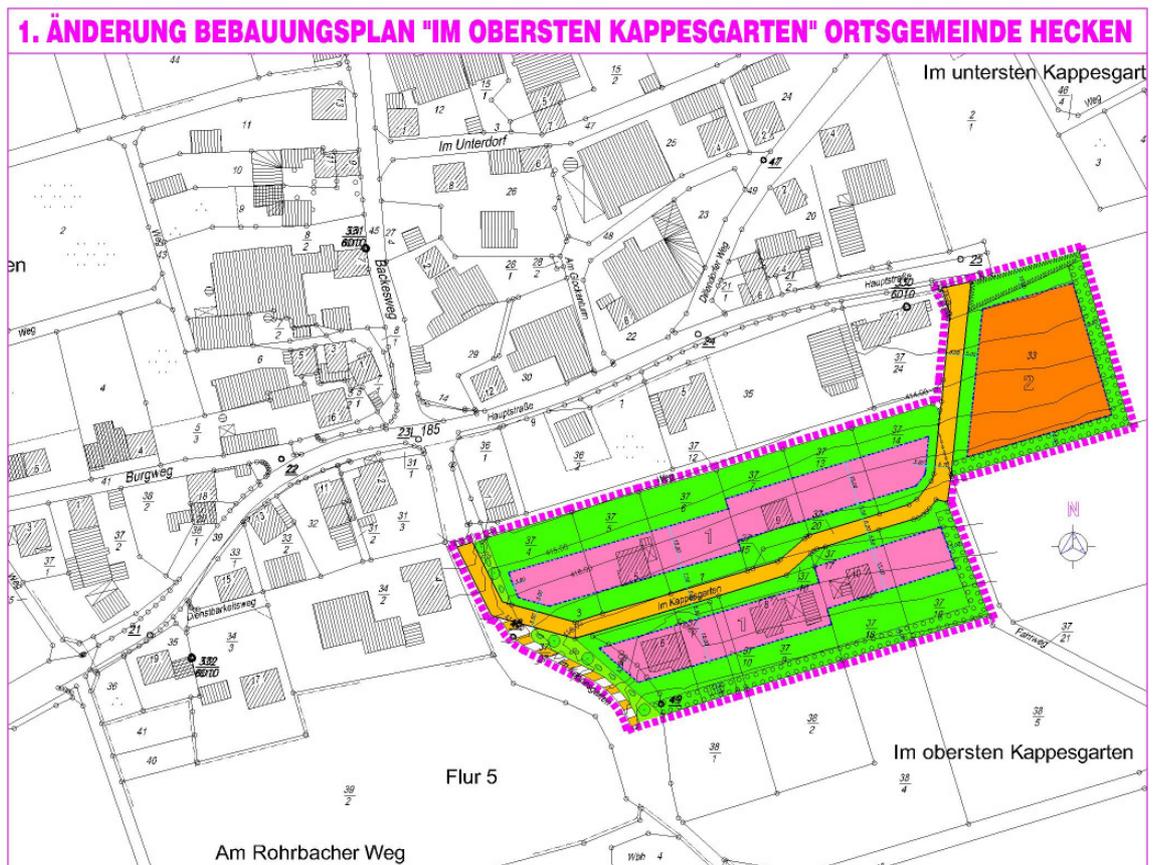
Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend bebaut. Insbesondere im südlichen Bereich des Gebietes wurden die, in Richtung Süden gelegenen, angrenzenden Grünflächen durch die unterliegenden Grundstückseigentümer erworben und als Garten- und Nebenflächen genutzt. Mit dieser 2. Änderung soll der Geltungsbereich auf die angesprochenen Flächen erweitert werden, damit die im Laufe der letzten Jahre entstandenen Nebennutzungen auf diesen Flächen baurechtlich gesichert werden.

Die im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geänderten textlichen Festsetzung werden um Festsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich ergänzt.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Das Plangebiet ist größtenteils erschlossen und in etwa zur Hälfte bebaut.

Darstellung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im obersten Kappesgarten“:



## 2. Anlass zur 2. Änderung

Um die, an den südlichen Planbereich angrenzenden, unzulässigen untergeordneten Nebennutzungen, zu regeln, hat der Gemeinderat die Erweiterung des ursprünglichen Plangebietes beschlossen. Um die Erweiterung einheitlich und sinnvoll vorzunehmen wird nicht nur der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich in die Erweiterung aufgenommen, sondern auch der westlich gelegenen, an das Plangebiet angrenzende, Ortsrandbereich.

Diese Bereich werden als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Nebennutzung Wohnen“ ausgewiesen. Diesem Bereich sollen nur den angrenzenden Wohngebäuden zu- und untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein.

## 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung zu erreichen, wurden die südlich und westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen, als Geltungsbereich 3, in das Plangebiet aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen wurden um die Festsetzungen für den neuen Geltungsbereich 3 ergänzt.

Folgenden Festsetzungen wurden neu aufgenommen bzw. ergänzt:  
(Änderungen bzw. Ergänzungen sind gestrichelt unterlegt)

### 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 eine 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 eingestuften 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.

### 1.2.3 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;

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ~~grundsätzlich nur innerhalb~~ auch allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ~~Eine Nebenanlage je Baugrundstück bis 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen, oder Einfriedungen.~~

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.

## **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 Festsetzun-

gen „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 (Lehm Braun), 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.

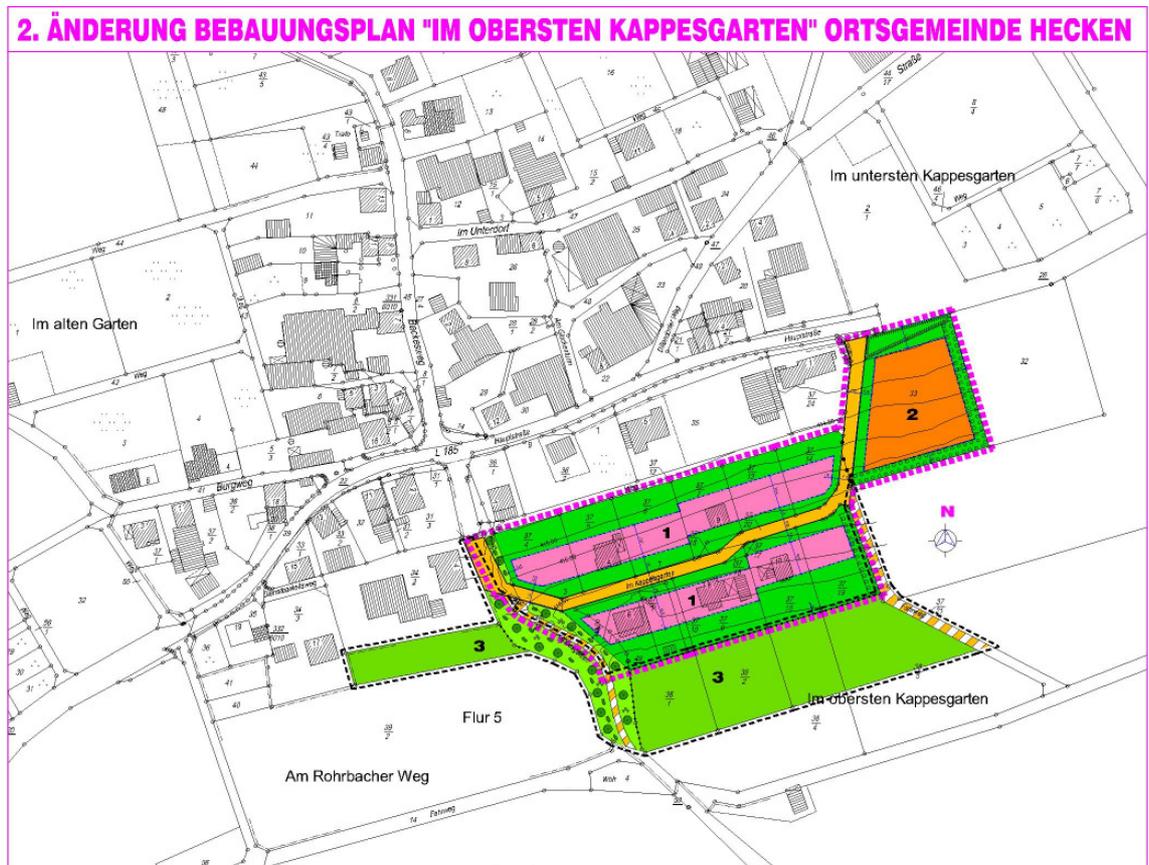
### **4. Ergänzende Hinweise:**

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 unverzüglichen 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 Wegflächen sollte wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im obersten Kappesgarten“:



Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen an den bestehenden Bebauungsplan wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 4. Naturschutzrechtliche Belange

Die Ergänzung des Geltungsbereiches 3 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im obersten Kappesgarten“ als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Nebennutzung Wohnen“ hat im bestehenden Fall nur unwesentliche Auswirkungen auf Umweltbelange. Dadurch, dass nur der zugehörigen Wohnnutzung untergeordnete Nebenanlage errichtet werden dürfen und zur Erschließung keine neuen Anlage, sowohl entwässerungseitig, wie auch verkehrlich entstehen, ist der Eingriff in Natur und Landschaft als geringfügig zu betrachten.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Nutzung im Umfeld geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Baugebiet „Im obersten Kappesgarten“ ist abwasserseitig bereits voll erschlossen und wird im klassischen Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 15.04.14

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Hecken

Hecken, den .....

.....  
Junker, Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im obersten Kappesgarten“ übereinstimmt.

55481 Hecken, den \_\_\_\_\_  
Ortsgemeinde  
Hecken

\_\_\_\_\_  
(Alfred Junker)  
Ortsbürgermeister