

### Ortsgemeinde Hinzert-Pöler

#### Bebauungsplan "In den Ginzelfeldern"

- RECHTSGRUNDLAGEN**  
Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt basierend auf folgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) zuletzt geändert am 6.2.2001 (GVBl. S.29)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 186)
  - Landespflegegesetz (LPfG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275)
  - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53)
  - Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2004 (GVBl. S. 457)

#### A: Legende, zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Siehe auch textl. Festsetzung 1.)
  - GRZ 0,4** Max. Grundflächenflächenzahl gem. § 19 BauNVO Die GRZ ist auf die Grundstücksfläche ohne die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu beziehen
  - GFZ 0,8** Max. Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
  - o** Max. Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
  - Hauptfrischrichtung
  - Offene Bauweise (Siehe auch textl. Festsetzung 3.1)
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Verkehrsflächen (4,75 m Straße und 2,50 m begrünter Leitungsstreifen) gem. § 9, Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9, Nr. 11 BauGB
  - F** Fußweg
  - W** Wirtschaftsweg
  - Aus verkehrstechnischen Gründen freizuhaltender Sichtbereich
  - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Wasserabfanggraben für unbelastetes Oberflächenwasser der Grundstücke gem. § 9, Nr. 16 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 5.)
  - Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gem. § 9, Nr. 25 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 6.2)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Nr. 20 BauGB (Siehe auch textl. Festsetzung 6.3)

#### B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Baugebiet wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. Geschäfte- und Bürogebäude  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
4. sonstige Gewerbebetriebe  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
6. Gartenbaubetriebe  
7. Tankstellen
- Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 Abs. 3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Maß baulicher Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Das Maß baulicher Nutzung wird mit GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.
  - Hauptgebäude sind maximal zweigeschossig zu bauen. Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden darf die tatsächliche Traufhöhe maximal 6,50 m und die bergseitige maximale 6,00 m betragen, gemessen von dem Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der

- Die Oberkante der Außenwand darf maximal 1,50 m über der mittleren Geländeoberkante betragen. Im Freistellungsverfahren sind die vorhandenen und geplanten Höhen verbindlich einzumessen und nachzuweisen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
  - Die offene Bauweise ist zulässig mit Einzelhäusern als Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Hausgruppen bis maximal 40 m Gebäudelänge oder Häusergruppenlänge. Für die Gebäude ist eine Hauptfrischrichtung anzugeben, die durch Winkelbauten oder untergeordnete Anbauten anderer Frischrichtung ergänzt werden darf.
- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 und 23 BauNVO)
  - Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Die Hauptfrischrichtung ist wie im Plan bezeichnet festgelegt. Ausnahmen quer zu dieser Achse sind nach § 31 Abs. 1 BauGB insbesondere an Wegekreuzungen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
  - Die Straßenverkehrsflächen werden mit einer Breite von 7,25 m festgesetzt, davon entfällt auf die vorh. Straße 4,75 m und auf den straßenbegleitenden Grünstreifen 2,50 m. Der Grünstreifen beinhaltet sämtliche neuen Leitungen, Straßenleuchten und Beschilderungen. Er kann von privater Seite zur Überfahrt befreit werden.
- Oberflächenwasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
  - Das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird in den Auffanggräben gesammelt und über Regenwasserleitungen einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken außerhalb des Planungsgebietes zugeführt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Liste für die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume:  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Spitzahorn Acer platanoides  
Linde Tilia in Sorten  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Mehlbeere Sorbus aria  
Ost-Hochstämme
  - Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind Bäume der Liste 6.1 zu pflanzen. Die Darstellung der Baumstandorte ist schematisch. Die Baumstandorte sind den örtlichen Gegebenheiten und den Planungen der privaten Bauherren anzupassen.
  - Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen ist auf einem 10 m breiten Streifen eine mehrstufige private Windschutzhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Hier ist eine 6-8-reihige Pflanzung mit einem Abstand der Reihen von 1 m anzulegen. Die Hecke besteht aus nicht fristgerechte Bäume als Heister oder Hochstamm. Der Abstand der Sträucher, in den Reihen, soll 1,5 m betragen, die Pflanzqualität der Sträucher mind. 2xv. 60-80 cm.
  - Zu verwendende Arten in der Windschutzhecke:  
Als Sträucher:  
Hasel (Corylus avellana)  
Traubenholunder (Sambucus racemosa)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Rosen  
Als Bäume:  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Vogelkirsche (Prunus avium)

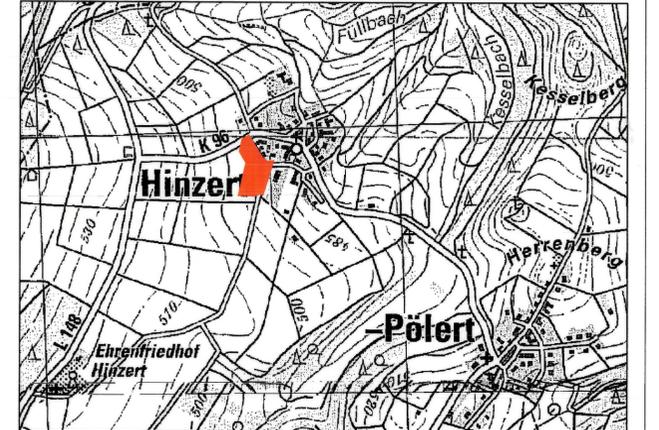
#### C: Gestaltungsfestsetzungen nach § 8 Landesbauordnung

- Dächer
  - Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer unzulässig. Ausnahmsweise können offene, überdachte Stellplätze mit Flachdach zugelassen werden, wenn diese durch Fassaden- oder Dachbegrünung gestaltet werden. Flachdächer sind bei Dachterrassen zulässig, wenn die Dachterrassen wie das Hauptgebäude gemauert und verputzt wird.
  - Bei den Dächern der Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 25° bis 40° und bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden eine Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 40 cm incl. Regenrinne und am Giebel maximal 20 cm betragen. Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind nur mit Stützen zulässig.
  - Die Dacheindeckung ist nur mit Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in grauer Färbung wie folgt zulässig: RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun). Alle Arten glänzenden Dachziegeln und andersfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Ziegel mit glasierter, matt glänzender bis glanzend engobierter Oberfläche sind nicht zulässig. Glasdächer bei Wintergärten und Zinkdacheindeckungen sind zulässig.

- Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie sind in die Bepflanzung zu integrieren. Dachflächenfenster, Dachgauben und Solarkollektoren sind der Dachfläche unterzuordnen. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Giebelwand und eine maximale Breite von 1,80 m haben. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig. Je Gebäude ist die Gaubenart einheitlich zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf die Hälfte der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- Fassaden
  - Die Fassadenflächen sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig. Natursteinmauerwerk, Holzverkleidungen aus Naturstein, Schiefer sowie Folienverkleidungen sind zulässig.
  - Wandverkleidungen aus Fliesen, Ziegelklinker, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Natursteinhäuser in Blockbauweise.
  - Gestaltung der Stellplätze und Einfahrten
    - Bei der Herstellung größerer Stellplatzanlagen ist zur Gliederung mindestens für jeden vierten Stellplatz ein Laubbaum der Liste unter 6.1 zu pflanzen und zu pflegen. Aus der Örtlichkeit begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
    - Gebäudezugänge und Einfahrten sind in wasserabweisender Decke oder Bretterpflaster herzustellen, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen.
  - Einfriedigungen
    - Zur Einfriedigung der privaten Grundstücksflächen sind nur folgende Bauweisen zulässig:  
- Hecken  
- Staketenzaune  
- Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken  
- schmiedeeiserne Zäune mit senkrechter Gliederung  
- Mauerwerk aus örtlich vorkommendem Naturstein  
- Trockensteinmauern
- Aufschüttungen und Abgrabungen
  - Zum Abfangen von Geländevorsprüngen und als Stützkonstruktion sind Natursteinstützmauern, Trockenmauern aus örtlich vorkommendem Naturstein sowie mit Naturstein verkleidete verputzte Betonkonstruktionen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Flächenhaftes Anheben oder Abgraben ganzer Grundstücke oder größerer Teile des Grundstückes sind unzulässig. Eine Aufschüttung darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der Sohle bis zur Oberkante.
- Verwendung von Erdaushub
  - Der auf dem privaten Grundstück im Rahmen der Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub kann auf dem jeweiligen Grundstück wieder aufgebracht werden, sofern Terrassen errichtet werden. Dabei ist eine maximale Höhe der Geländeaufschüttung von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Flächenhaftes Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Flächenhaftes Anheben oder Abgraben ganzer Grundstücke oder größerer Teile des Grundstückes sind unzulässig. Eine Aufschüttung darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der Sohle bis zur Oberkante.
- Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen
  - Je Bauvorhaben ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Obstgehölze sind zu bevorzugen (siehe Pflanzliste Bäume 6.1).
- Zahl der Stellplätze und Garagen
  - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen. Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.7.2000 (12 150-4533) (MinBl.S.231)) herzustellen.
- Hinweise
  - Die Nutzung von Dachflächenwasser birgt hygienische Risiken. Bitte beachten Sie die Informationen der Kreisverwaltung über die Nutzung von Regenwasser in Haushalten.  
Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, sind spezielle Anforderungen und Auflagen einzuhalten, die in einer Einzelprüfung durch das geologische Landesamt in Abstimmung mit der SGD Nord festgelegt werden. Damit soll gesichert werden, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundteilen erfolgen. Diese Bauvorhaben sind der unteren Wasserbehörde anzugeben.  
Zufüge kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen etc.) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPIG § 17) unverzüglich zu melden bei dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1 unter Tel.: 0651/9774-0.

#### Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Birkenfeld, den 08.08.2006
- Vermessungs- und Katasteramt  
*J. Fuchs, o.r.*
- Der Ortsgemeinderat Hinzert-Pöler hat am 17.02.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Die Öffentlichkeit wurde am 21.04.2005 gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Bürgergesprächs frühzeitig über die Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Datum und Ort der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 14.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Hinzert-Pöler, den 11.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2005 frühzeitig beteiligt. Die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2005. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
- Hinzert-Pöler, den 11.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht als Teil der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.11.2005 bis 21.12.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, sind im Umweltbericht festgehalten. Die Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Der Ortsgemeinderat Hinzert-Pöler hat am 31.07.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB iVm. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, ist am 1.10.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Es wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen hingewiesen. Ebenfalls wurde auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
- Hinzert-Pöler, den 1.10. AUG. 2006  
*M. Müller*  
Ortsbürgermeisterin



Übersicht Lage des B-Plangebietes, Maßstab 1:10.000

## Ortsgemeinde Hinzert-Pöler

### Bebauungsplan "In den Ginzelfeldern"

Maßstab: 1 : 500  
Stand März 2006

**Planungsbüro Vollmuth**  
Büro für Dorfentwicklung und Bauleitplanung

**Landschaftspflegerischer Teilbeitrag:**

**BÖF**  
Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

Kirchstraße 5  
54441 Kanzem  
Tel: 06501 989420  
Fax: 06501 989421

Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
Tel: 0561 5798930  
Fax: 0561 5798939  
eMail: info@boef-kassel.de