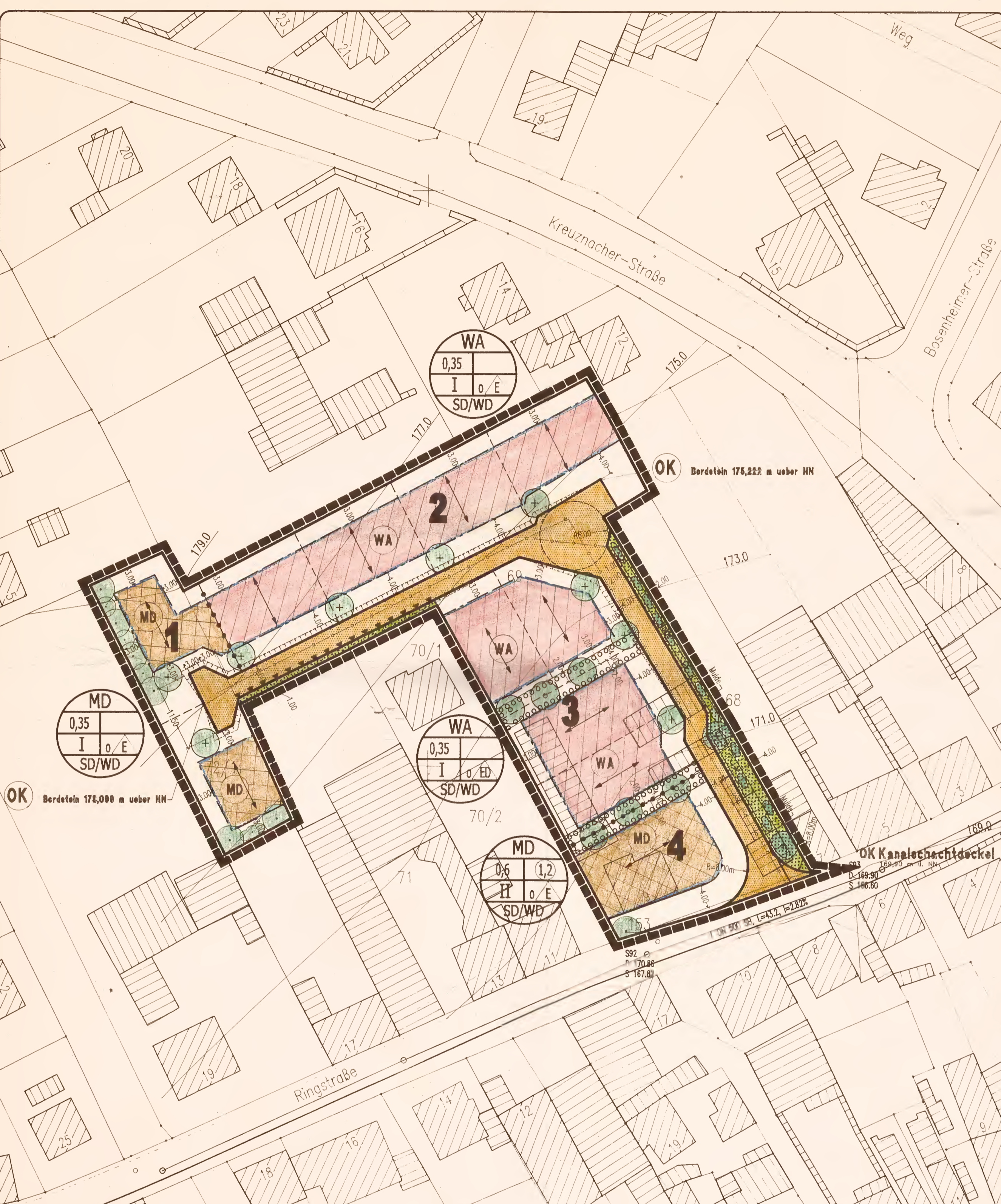


BEBAUUNGSPLAN DER OG HACKENHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "AN DER RINGSTRASSE"



TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung: (99 (1) Zf 1 BauVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den mit Ordnungsziffer 2-3 gekennzeichneten Bereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO und für die Bereiche 1-4 "Dorfgebiet" (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (99 (1) Zf 1 BauVO) (910 (3) BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse:
Ordnungsziffer 1, 2+3 = 1
Ordnungsziffer 4 = II, als Höchstgrenze.

1.2.2 Grundflächenzahl - GRZ:
Ordnungsziffer 1, 2+3 = 0,35
Ordnungsziffer 4 = 0,6

Die nach §19(4) BauNVO zulässige Überschreitung wird im Bereich der Ordnungsziffern 1, 2+3 auf maximal 0,8 (GRZ + Überschreitung) festgelegt.

1.2.3 Geschossflächenzahl - GFZ:
Ordnungsziffer 4 = 1,2

1.2.4 Stellung der baul. Anlagen:
Die Haupt-Firstrichtungen sind entsprechend der Planzeichnung festzusetzen.

1.2.5 Höhe der baul. Anlagen:
max. Firsthöhe (FH) 7,50 m (gemessen von höchstem Firstpunkt bis OK Erdgesch.-Fußbodenniveau FFB).

1.2.6 Höhenlage der Baukörper:
Die Erdgesch.-Fußbodenniveaus (FFB) darf bei taßseitiger Erschließung nicht mehr als 1,50 m über Gehweg bzw. Straßenoberkante, bei bergseitiger Erschließung nicht höher als 0,50 m über Gehweg bzw. Straßenoberkante hinausragen. Gemessen wird jeweils in Gebäudemitte.

1.2.7 Höhenlage der Erschließungsstraße:
Die Höhe der Erschließungsstraße ist durch NN-Höhen in der Planzeichnung festgelegt. Die NN-Höhen beziehen sich auf einen Festpunkt (Kanaldeckel 169,90 NN) in der Ringstraße.

1.3 Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche: (99 (1) Zf 1 BauVO) (910 (3) BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Bereich der Ordnungsziffer 1, 2+4 = nur Einzelhäuser Ordnungsziffer 3 = Einzelhäuser und Doppelhäuser

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen: (99 (1) Zf 4 BauVO)

1.4.1 Garagen:
Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.4.2 Die Zufahrten und Stellplätze dürfen nur aus wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Olo-Pflaster, Großgranit-Pflaster, Schotterrasen, etc.) hergestellt werden. Wegebegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

1.4.3 Böschungen und Rückenstützen:
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Beton-Rückenstützen der Einfassungen von Straßen-, Gehweg- und sonstigen öffentlichen Flächen sind im Eigentum des Anlegers zu betonen und von diesem zu dulden.

1.5 Rückhaltung, Versickerung v. Niederschlagswasser: (99 (1) Zf 14 + 20 BauVO)

1.5.1 Das private Oberflächenwasser darf nicht direkt dem öffentlichen Regenwasserablauf zugeführt werden. Es ist auf dem Grundstück zurückhalten. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist pro Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 30 Litern pro m² Dachfläche zu schaffen. Das Wasser kann auch in einer Zisterne (Volumenberechnung wie vor) gesammelt und für gärtnerische Zwecke und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach sowie den Stadtwerken Bad Kreuznach (Wasserversorgung) anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserablauf angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die beliebige Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzenden Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf dem Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne, Mulde oder Kanal) zu übergeben. Die Gräben und Mulden müssen so ausgebildet sein, daß auch dort Teilwassermengen versickern können.

Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickerbrunnen, Rigolen, Sickergruben, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der beliebigen Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (99 (1) BauVO) (910 (3) BauNVO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Sämtliche Gebäude sind in massiver Bauweise zu errichten; hierzu zählen auch Fertighäuser z.B. in Holzständerbauweise und Blockhäuser.

Nebengebäude in Privativbauweise (Breitler, Weiblich etc.) sind nicht zulässig.

Außenwände sind zu verputzen und zu verkleiden. Als Verkleidung ist ortsbildendes Material zu verwenden. Kunststoff-, Blumen- oder Papp-Materialien sind unzulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform und Material der Außenwände einander anzupassen.

2.2 Dachformen:

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer gestattet.

2.3 Dachneigung u. -gestaltung:

Die Dachneigung ist von 25 - 38 Grad zulässig. Ein Kniestock von max. 1,00 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, ist gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf den nach Süden bzw. Westen geneigten Dachflächen (einseitig) zulässig, wobei von den Geländekanten mindestens ein Abstand von 2,00 m einzuhalten ist. Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

2.4 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung sind nur kernteilige, rötlich bis rotbraune Materialien zu verwenden. Blumenhäuser sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen:

Bei der Einfriedigung an den Straßenseiten sind ausschließlich Einfriedigungen von max. 0,50 m aus Mauerwerk zulässig. Eventuelle Geländeerhöhungen sind nur mittels Plansteinen abgestuft und bepflanzt, wahlweise auch aus Natursteinmauern, herzustellen.

2.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: (99 (1) Zf 6 BauVO)

Ordnungsziffer 1+2 = 1 Wohnung pro Wohngebäude
Ordnungsziffer 3 = 1 Wohnung pro Wohngebäude (Doppelhäuser gelten als 2 Wohngebäude) sollte statt des Doppelhauses ein Einzelhaus errichtet werden, sind 2 Wohnungen zulässig
Ordnungsziffer 4 = 3 Wohnungen pro Wohngebäude

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Öffentliche Grünflächen - Verkehrsbestreuer: (99 (1) Zf 13 BauVO)

1.1 Entlang der Erschließungsstraße erfolgt eine Begrünung aus Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzung soll so erfolgen, daß dauerhaft eine flächige, pflegeleichte Hecke entsteht. Die Baumartauswahl erfolgt entlang Punkt 3.5 (Straßenbegrünung). Die Dichte der Bepflanzung beträgt bei Sträuchern 15/12 m².

3.2 Private Grünflächen: (99 (1) Zf 25 BauVO) (V. H. §98 BauVO)

3.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Es sind zusammenhängende Grünflächen aus Rasenflächen und bodendeckenden Pflanzungen mit Einzelgehölzen anzulegen.

3.2.2 Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Pflanzliste maßgebend. In Repräsentationsbereichen wie Eingangsplätzen sind auch Ziergehölze zugelassen, bei einem Kronenanteil von max. 10%.

3.2.3 Begrünung von Dächern:
Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind zu begrünen. Zu bevorzugen sind extensive Dachbegrünungen und Begrünungsarten mit geringem Substratgewicht.

3.2.4 Fassadenbegrünungen:
Fensterlose Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen:
Arten, z.B. Selbstklimmer:
Parthenocissus tricuspidata "Veltchir" (Lungferntrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

3.3 Pflanzliste:

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (20-40m Höhe)
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus minor

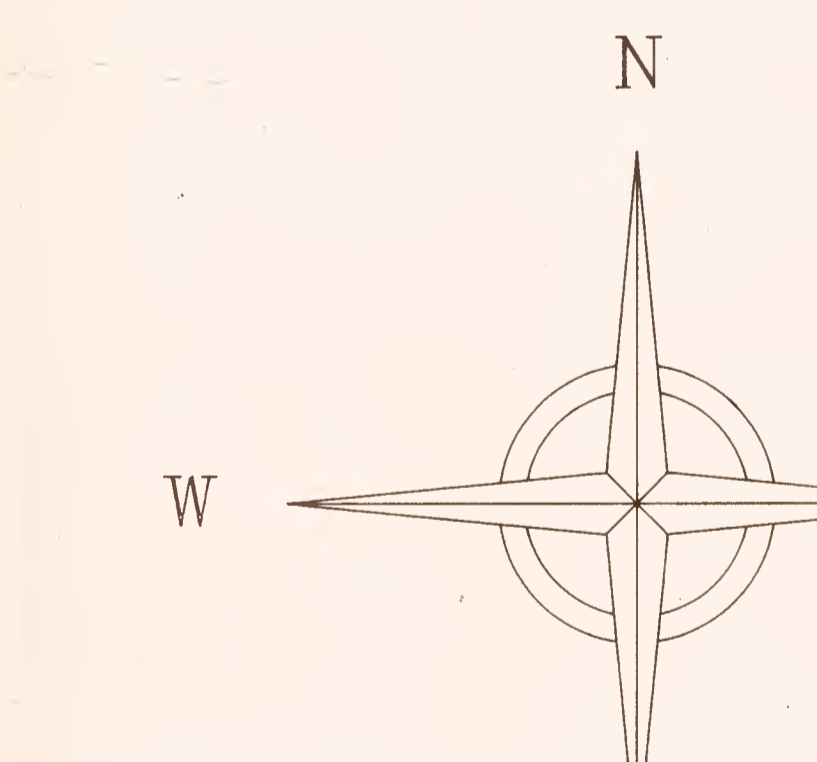
Bäume 2. Ordnung (15-20m Höhe)
Cornus mas
Crataegus laevigata "Pauli's Sealer"
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Prunus avium "Plena"
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus intermedia

Bäume 3. Ordnung (7-12m Höhe)
Cornus mas
Crataegus laevigata "Pauli's Sealer"
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Prunus avium "Plena"
Prunus padus
Sorbus aria
Sorbus intermedia

Obstgehölze - alle Arten und Sorten - (als Hochstamm)
Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Eubonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rhamnus cathartica-Purpier
Rosa agrestis
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa tomosiata
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Symphoricarpos alba
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Hecken
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus x monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
gew. Liguster
gemeine Heckenkirsche



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
MD Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

OK verbindl. UMLIS u. oder #
Zwingende Höhe baulicher Anlagen in m über obersten Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsgebiete
MD
0,35
0,55
I o E
SD/WB

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

8.02. Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume (Neuanpflanzung)
Sträucher (Neuanpflanzung)

15. Sonstige Planzeichen

Sträucher (Bestandserhaltung)
Bäume (Bestandserhaltung)
Straßenbegleitgrün (Neuanpflanzung Bäume)

Flächen für Aufschüttungen (soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)
Flächen für Abgrabungen (soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, o. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Firstrichtung
geplante Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbescheid erfolgte am 06.03.1997

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauOB aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 22.04.1999 in der Zeit vom 10.05.1999 bis einschließlich 10.06.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte am 29.04.1999

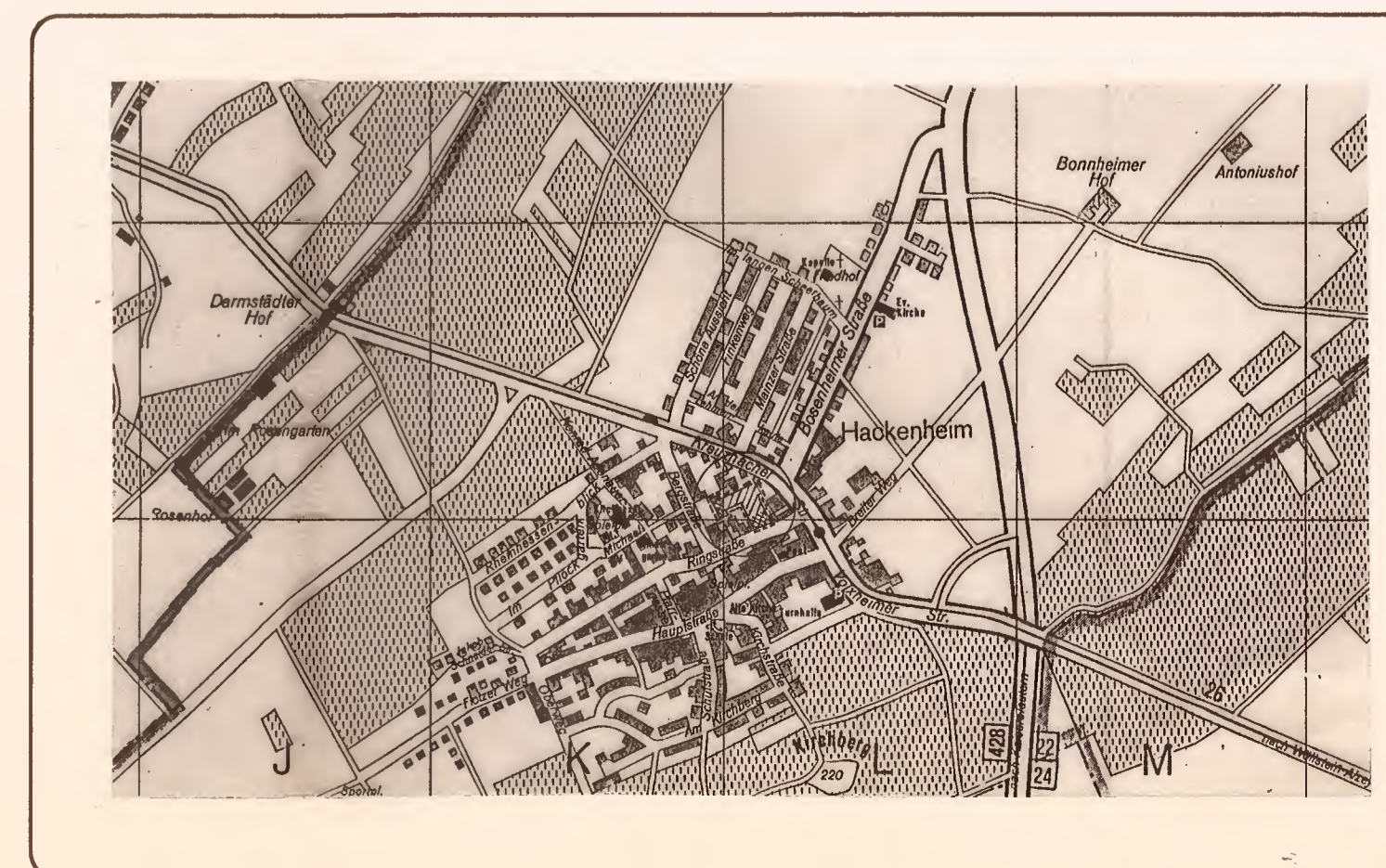
Gemäß § 10 BauOB wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen am 24.06.1999

Nach dem örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauOB im Amtsblatt vom 08.07.1999 tritt der Bebauungsplan am 08.07.1999 in Kraft.

Hackenheim, 15.06.1999

Unterschrift, Amtsbezeichnung

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauZB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB. I S. 496).

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (BGB. I S. 308).

- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.02.1987 (BGB. I S. 888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGB. I S. 2061).

- § 17 des Landespflegegesetzes (LPG) i.d.F. vom 05.02.1979 (BGB. I S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (BGB. I S. 264).

- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGB. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGB. I S. 930).

- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGB. I S. 295).

Ingenieur-/Architektur-Büro Helmes-Reuter & Reuter
Hauptstraße 6 55469 Riegenroth Tel. 06766-535 Fax -8026

Objekt: BEBAUUNGSPLAN DER OG HACKENHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "AN DER RINGSTRASSE"

Erschließungsträger: FRANZ SCHMITT "RECHTS AM GÄßCHEN" 1, 67295 BOLANDEN

Zeichnung: PLANFASSUNG

gezeichnet: Helmes Datum: 21.06.99 Objektnr.: 4999 Blattnr.: 1