

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde H A C K E N H E I M

“In der Pruff, Am Kirchenland, Im langem Scheerbaum, In der Senftgewann”

Flur 2

M. 1:1.000

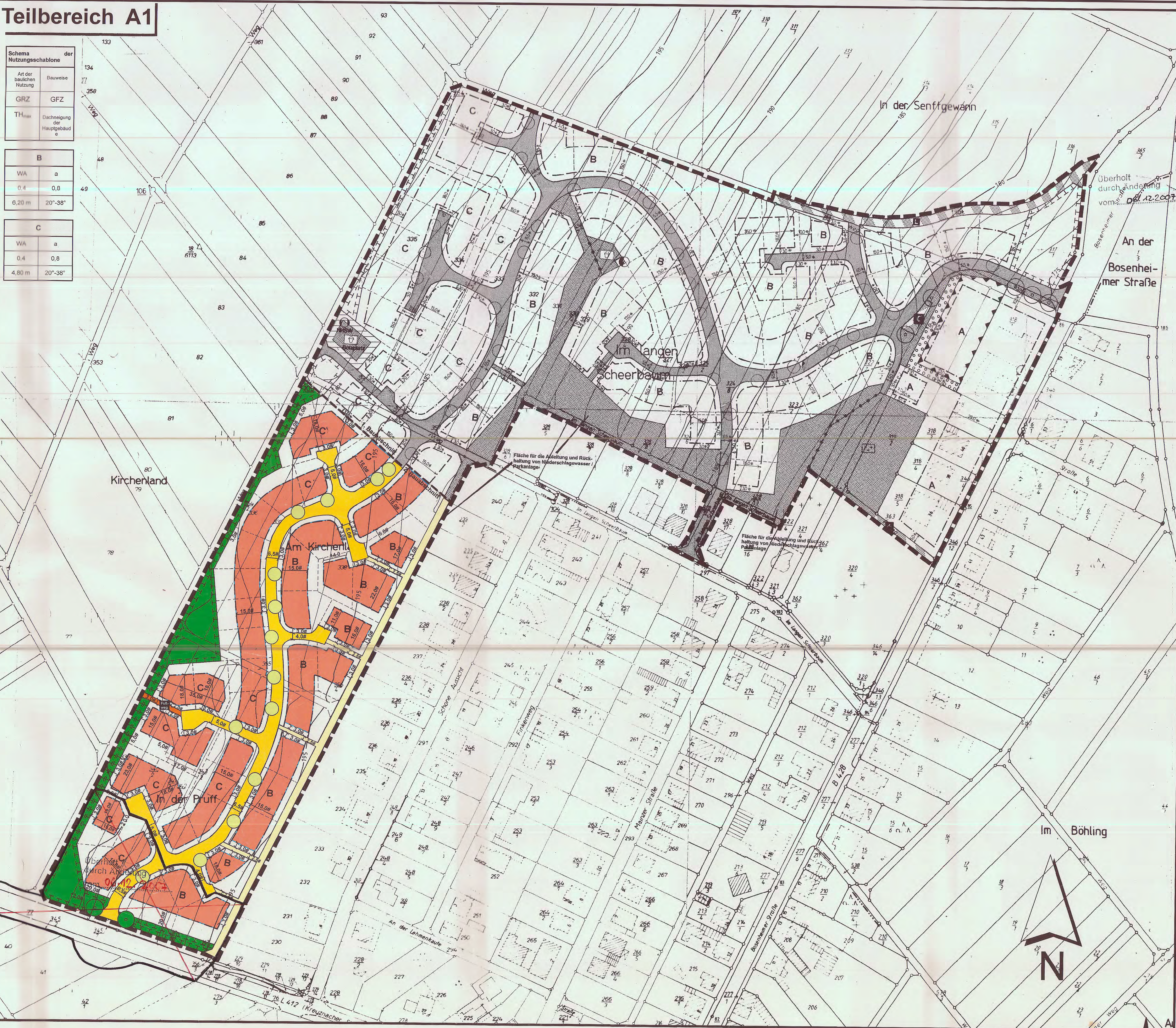
## 2. Bauabschnitt

### Teilbereich A1

Schema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
TH <sub>max</sub>	Dachneigung der Hauptgebäude

B	
WA	a
0,4	0,8
6,20 m	20°-38°

C	
WA	a
0,4	0,8
4,80 m	20°-38°



### TEXTFESTSETZUNGEN (2. BAUABSCHNITT)

#### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO**  
**Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**  
 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).  
 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO (nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO**  
**Grundflächenzahl (GRZ)**  
 Für die Ordnungsbereiche B und C wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.  
 Für das gesamte Baugelände wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO auf 30 % der GRZ festgesetzt.  
**Geschossflächenzahl (GFZ)**  
 Für das gesamte Plangebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
- Traufhöhe**  
 Für die verschiedenen Ordnungsbereiche werden folgende maximale Traufhöhen festgesetzt:  
 Ordnungsbereich B: 6,20 m  
 Ordnungsbereich C: 4,80 m  
 Die maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) ist berg- und talwärts über vorhandenem Gelände in der Mitte der höchstgelegenen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Bauweise - § 22 BauNVO**  
 Für die Ordnungsbereiche B und C wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) mit einer Gesamtlänge der aneinandergelagerten Häuser bis zu 25 m.
- Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen - § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (6) BauNVO**  
 Stellplätze und Garagen sind nur im Abstand von bis zu 14,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> bei Einhaltung eines 3,0 m Grenzabstandes zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Bei freistehenden Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (z.B. Reihen-, Kettenhäuser) sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. Wohngebäude zulässig.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Entlang der L 412 sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**  
**Hinweis:** Pflanzlisten, -schemata sind dem landesüblichen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

- Allgemein**
- Der Mutterboden ist gemäß der DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung zu schützen. Der gelegerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen wieder einzubauen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Die Flächen am westlichen und südlichen Bebauungsplanrand sind zur Ortsrandgestaltung mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung (entsprechend Pflanzliste A) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

**Zuordnungsfestsetzung - § 9 (1a) Satz 2 BauGB**

Die nach § 9 (1) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen (einschließlich der Bäume im Grünraum) sind den Grundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

**Hinweise:**  
 Zur Kompensation der durch die Teilbereiche A und A1 vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechende Flächen und Maßnahmen in den Teilbereichen A, B und C bereits festgesetzt, zugeordnet und zur Rechtskraft gebracht.

- Öffentlicher Straßenraum**
- Der Straßenraum (gesamter Straßenraum im 1. und 2. Bauabschnitt) ist mit mindestens 50 Laubbäumen 1. Ordnung zu bepflanzen. Die Standorte sind variabel. Innerhalb eines Straßenzuges sollte nur eine Baumart verwendet werden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Private Baugrundstücke
    - Zur Minimierung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze u.ä. ausschließlich mit wasserdrilligen Bodenbelägen (Rasengittersteine, Abstandsplaster, wassergebundene Decke, o.ä.) befestigt werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    - Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> mit Kletter-/Ranpflanzen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
    - Auf jedem Baugrundstück sind mind. ein heimischer Laubbäum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung (entsprechend Pflanzliste A und D) zu pflanzen. Dabei sind Bäume der natürlichen Wuchsform zu pflanzen, d.h. es sollen keine Krüppel-, Hänge- oder anderen Zuchtformen Verwendung finden.  
 Zusätzlich sind die Gartenflächen zu mindestens 25 % mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzlisten A und D zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Die Flächen des ehemaligen Grauweges am südöstlichen Plangebietsrand ist in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten. Sollten Erdarbeiten unumgänglich sein, ist der Mutterboden abzuschleppen, getrennt zu lagern und an Ort und Stelle wieder einzubauen. Anschließend ist eine Selbstbegrünung zuzulassen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Versiegelung ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB).
- 9. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB**
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu blassen und von diesem zu dulden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO

- Dachlandschaft**
  - Dachform**  
 Für Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude 20°-38°, für Nebengebäude, Garagen und Carports 10°-30°. Eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) ist nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig, wenn eine Begrünung der Dachfläche erfolgt.
  - Dacheindeckung**  
 Es ist nur dunkelgrünes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Zulässig sind außerdem begrünte Dächer.
  - Dachaufbauten**  
 Dachgauben, in nur jeweils einer Grundform, sind maximal bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Einfriedigungen und Stützmauern**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Holzläden und lebenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Hecken dürfen nicht höher als 1,0 m, Zäune nicht höher als 0,8 m (inklusive Sockel bis zu 20 cm Höhe) sein. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.
- Vorgärten**  
 Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**  
 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

### HINWEISE, OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Es wird empfohlen das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern (§ 2(2) Landeswassergesetz) bzw. in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 15.13.
- WA** Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Fläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 1.1.3.
- GRZ** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.5.
- GFZ** Geschossflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 20 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.1.
- TH<sub>max</sub>** Traufhöhe  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.8.
- a** abweichende Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 3.1.
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 3.5.
- nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 6.1.
- Straßenbegrenzungslinie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 6.2.
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 6.3.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 7.
- Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.1.
- Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.2.
- Ordnungsbereich**

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Vorschlag für Baumpflanzung
- Flurstücksnummer

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.94 (GVBl. S. 280).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 30.04.1997  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 18.11.1998 in der Zeit vom 18.11.1998 bis 19.01.1999 öffentlich ausgestellt. nach § 3 BauGB ausgelegt.  
 Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 13.10.2005 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 27.10.2005

Ausfertigungsvermerk:  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Hackenheim, 13.10.2005  
 Unterschrift (Amtsbezeichnung)