

Gemeinde Hackenheim Bebauungsplan 'Ortsrand Ost'

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB und BAUNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 5 BauNVO
Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Dorfgelände die gemäß §5 Abs.2 Nr.9 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Im allgemeinen Wohngebiet wird die nach §4 Abs.3 Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In Baugbietsteil F wird eine Wohnnutzung gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Für das Baugbiet werden die in der Planskizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.
- | Baugbietsteil | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------|------------------------|
| C | 3 |
| D | 3 |
| E | 3 |
| F | 3 |
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO i.V.m. §45 Abs.1, 3 und 8 LBauO
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen im Sinne des §12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind im Baugbietsteil C nur innerhalb der gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB umgrenzten Fläche zulässig. In den übrigen Baugbietsteilen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
In Baugbietsteil E sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 1.6 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Eigentümergärten festgesetzt.
- 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Grünflächen 'Eigentümergärten'
Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Eigentümergärten' soll wie folgt vorgenommen werden: Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind zu 25 % heimische Laubbäume und 'Baumgartengehölze' zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 großkroniger Laubb Baum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden. Einfahrten und Zuwege sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11 BauNVO)

MD	Dorfgebiet (§5 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
----	------------------------	----	------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
— Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen:

• Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (evangelische Kirchgemeinde)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

• öffentliche Straßenverkehrsflächen
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
• Fußweg (Bürgersteig)
• Wirtschaftsweg
• private Straßenverkehrsflächen
• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

• Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
• Gas

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

• Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
• Eigentümergärten

Sonstige Planzeichen

• Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
• Zweckbestimmung:
• GGa Stellplätze
• Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugbietern oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

Kennzeichnungen

• A - D Baugbietsteile
• - - - Grundstücksgrenzen (vorhanden)
• - - - Maßangabe in Metern
• □ bestehende Gebäude

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß §9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §86 ABS.1 UND 5 LBAUO

- 2.1 Dachform, Dachaufbauten
In Baugbietsteil E sollen an den Hauptgebäuden als ortstypische Dachformen lediglich Sattel-, Walmen- und Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Auf Nebengebäuden und Garagen sind Balk-, Walmen- und Satteldächer zulässig. Zulässig sind Giebelbauten, Dachterrace sowie Spitzgiebeln und Wangendächern mit First. Die Gesamtbreite aller Gauben bzw. Dachterrace auf einer Dachseite darf 50 % der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.2 Einfriedigungen
Die Art, Höhe und Ausgestaltung von Einfriedigungen wird gemäß LBAuO geregelt.
- 2.3 Freizeitanlagen
Freizeitanlagen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freizeitanlage genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind überwiegend Gehölze aus der Pflanzenliste zu verwenden. Die Befestigung der unbepflanzten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Natursteine, Raseplaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
- 2.4 Aufschüttungen
Aufschüttungen in den rückwärtigen Grundstücksflächen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, was der Höhe der zulässigen Stützmauern entspricht.

3. LANDESPFLIEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

3.1 Landespflegeischer Planungsbeitrag
Zum Bebauungsplan 'Ortsrand Ost' liegt ein landspflegeischer Planungsbeitrag vor. Die landspflegeischen Festsetzungen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung integriert.

4. HINWEISE

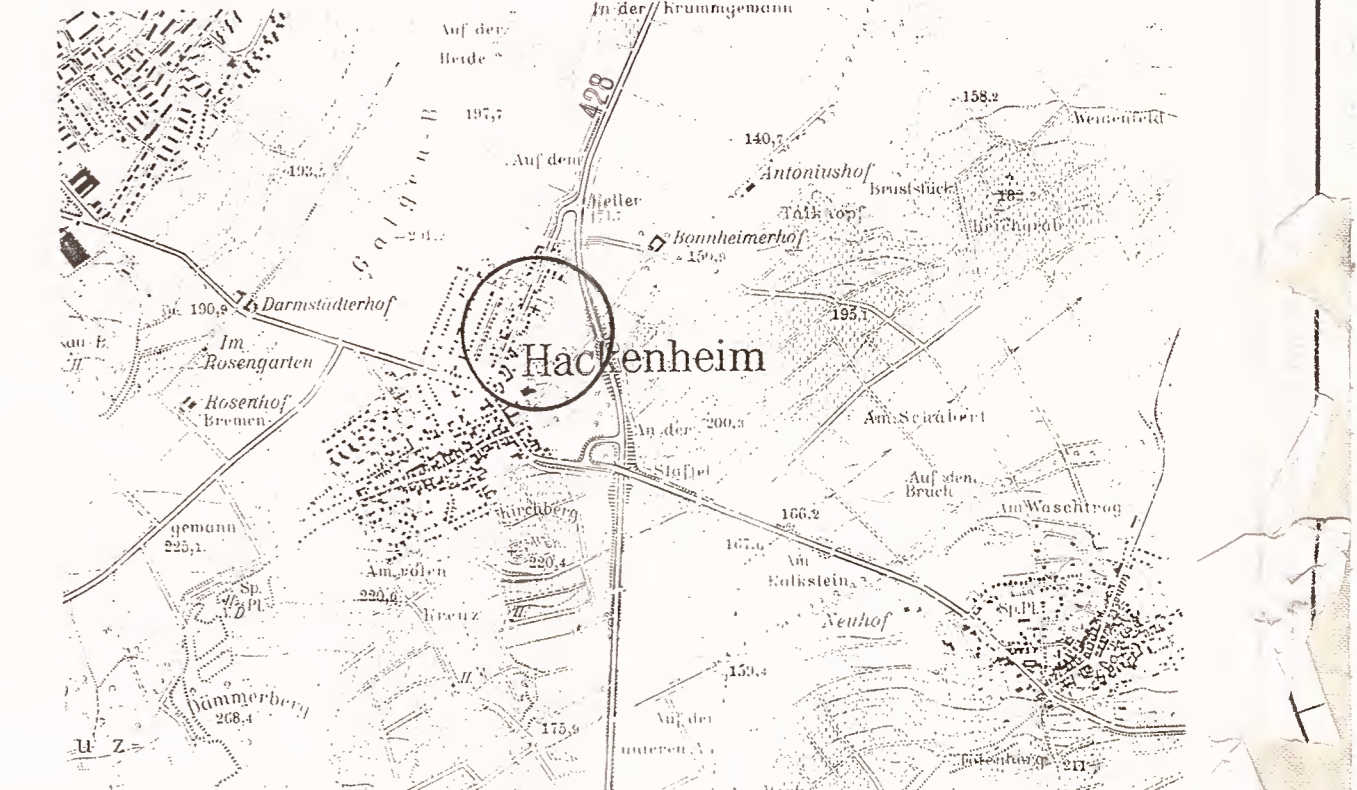
- 4.1 Kulturdenkmäler
Funde müssen gemäß §17 DschPlG unverzüglich gemeldet werden.
- 4.2 Regenwasserentlastung
Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.
- 4.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen
Gemäß §202 BauGB ist 'der Mutterboden, der bei der Errichtung und Anbringung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche abgelassen wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.' Überschüssiges Bodenmaterial muß fachgerecht entfernt bzw. deponiert werden. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 8915 zu beachten.
- 4.4 Einfriedigungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedigungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedigungen müssen von der Größe eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Zulässig sind Giebelbauten, Dachterrace sowie Spitzgiebeln und Wangendächern mit First und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.
- 4.5 Schalltechnisches Gutachten
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Piez erstellt.

PFLANZENLISTE

Nachfolgend sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artensammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einhaltende Mindestgrabsabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

- **Obstbäume**
Malus domestica (Apfelbaum), Prunus avium juliana (Kirsche), Prunus cerasifera (Pflaume), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Prunus ilicina (Reineiche), Prunus sibirica (Mirabelle), Pyrus communis (Birnbäum)
- **Sträucher und Heckengehölze**
Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Blutroter Hartrieel), Corylus avellana (Haselnuß), Eonymus europaea (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Quercus robur (Stich-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
- **Strauchbäume**
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn), Corylus colurna (Baum-Hasel), Fraxinus excelsior 'Westhof' (Esche), Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)
- **Gehölze für Privatgärten**
Eichenblühende
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rohkastanie), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus minor (Feldalme)
- **Sträucher**
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartrieel), Eonymus europaea (Pfaffenhütchen), Rosa spec. (Rosen), Sorbus torminalis (Elsbeere), Viburnum lantana (Wasserschneeball)
- **Ungefäßige Sträucher**
Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Blutroter Hartrieel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa spec. (Rosen), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- **Wandbegrünung**
Clematis vitalba (Weinrebe), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis vinifera (Weinrebe), Lonicera henrii (Immergrünes Gelblblatt)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), Entsprechend den Überleitungsregeln des §233 BauGB wird das Bauleitungsverfahren nach den ab 01.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.
- 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 das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) i.d.F. der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S.58)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.146)
- Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S.70)
- §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 das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993
- §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

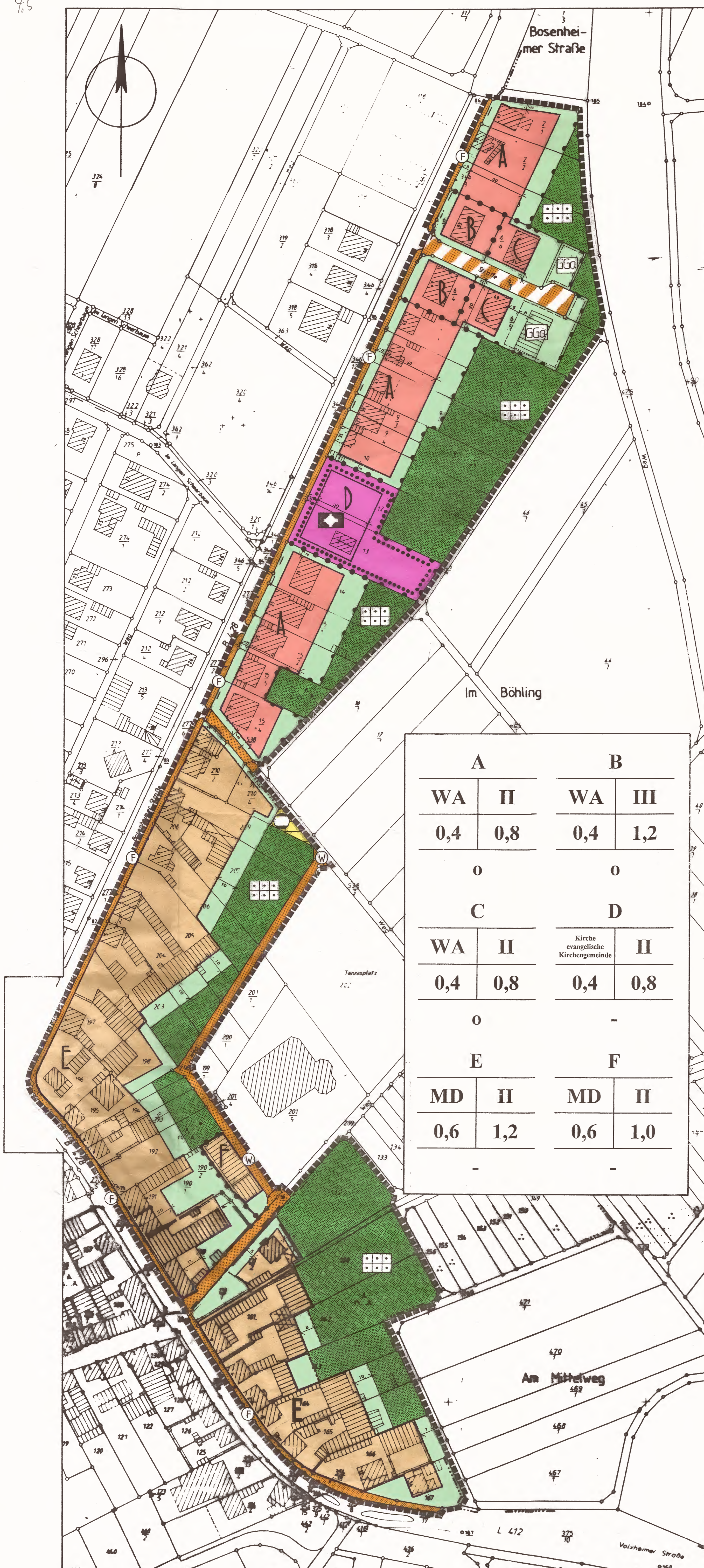
1. Änderung	Datum
2. Änderung	Datum
3. Änderung	Datum
4. Änderung	Datum

Ortsgemeinde Hackenheim
Proj. No. 07020
Bebauungsplan
Planzeichnung

<p>Einwohnerzahl: 4897 Arge Städtebau Am Bahnhof 2 55575 Birkfeld Tel. 06782/6430 Fax. 06782/9430</p>	<p>Proj. No. 07020 Blatt No. 1 Blatt No. 1 Blatt No. 1 Blatt No. 1</p>
---	--

GÖL
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
Gerar Straße 30, 07570 Weida, Tel. 03660/62005, Fax 03660/62006

45



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **17.04.1997** Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom **27.05.1998** in der Zeit vom **29.05.1999** bis einschließlich **29.04.2025** nach §3 BauGB ausgelegt.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am **27.05.1999** vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **10.06.1999**

Ausfertigervermerk:
Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.
Hackenheim, **30.05.1999**
Ort, Datum *[Signature]*
Unterschrift (Amtsbezeichnung) *[Signature]*