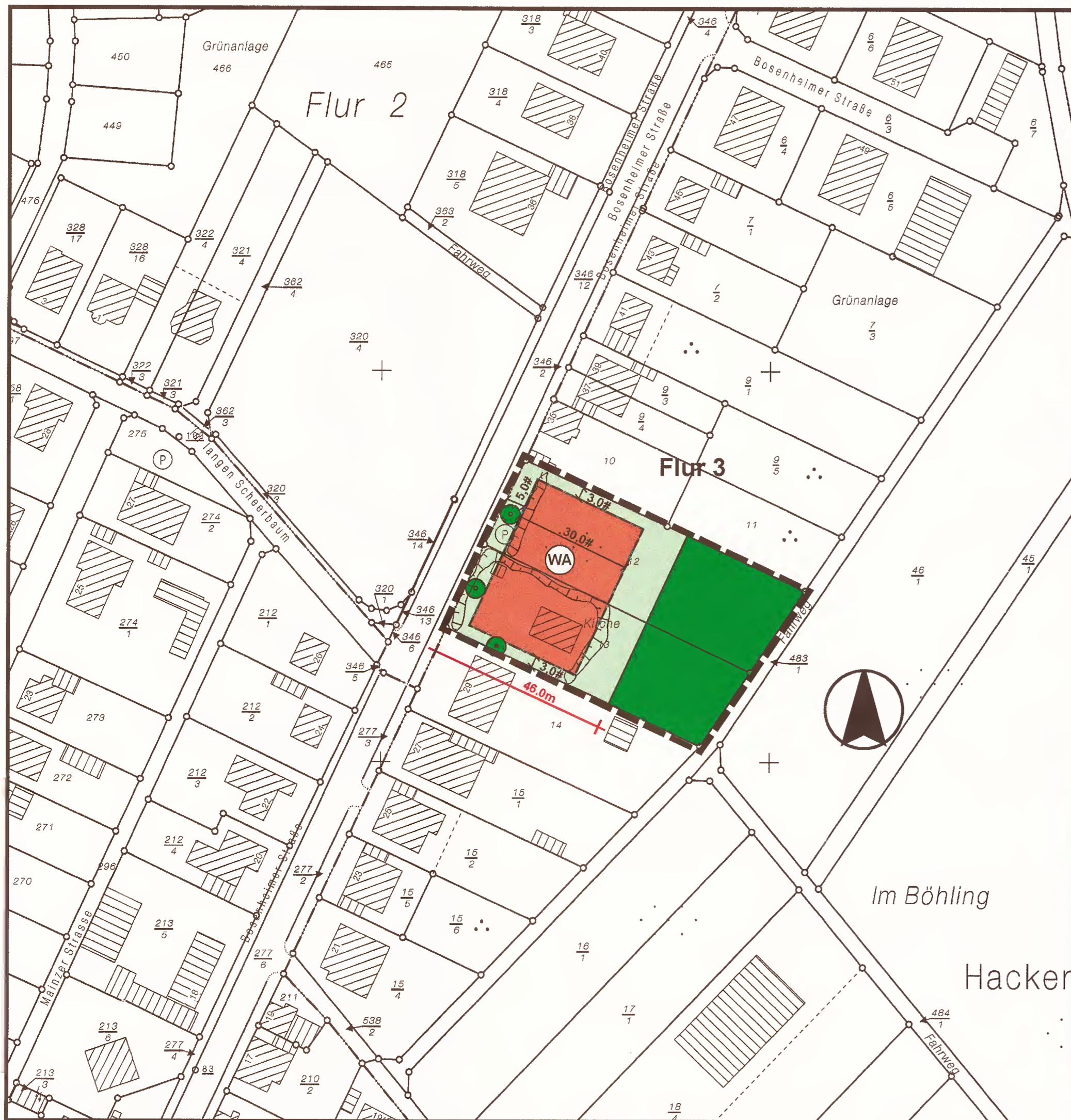


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde HACKENHEIM

Teilgebiet "Ortsrand Ost", Flur 3

M. 1:1.000

## 1. Änderung



### SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), und des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland - Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Hackenheim in seiner Sitzung am ..... die Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet "Ortsrand Ost", Flur 3 als Satzung beschlossen.

#### § 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

Flur 3, Flurstücke-Nrn. 12, 13

#### § 2

Bestandteil der Satzung ist die geänderte Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

#### § 3

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hackenheim, den  
Der Ortsbürgermeister

(Siegel)

### PLANZEICHEN

Grenze räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Private Grünflächen  
Zweckbestimmung „Eigentümergearten“  
(§ 9(1)15 BauGB)

anzupflanzender Baum  
(§ 9(1)25a BauGB)

zu erhaltender Baum  
(§ 9(1)25b BauGB)

Böschungen (Bestand)

3.0# Vermaßung

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als **Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

##### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis zu 30% überschritten werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

##### 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 1,2 festgesetzt.

##### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

###### 2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 6,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelnie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

###### 2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 10,50m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelnie über angrenzendem Straßenniveau zu messen.

#### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 6 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnung und je Element der Hausgruppe max. 2 Wohnungen zulässig.

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO-

##### 4.1. Auf Baugrundstücken

Im Vorgartenbereich sind gem. Planeintrag mind. 2 einheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom zeichnerischen Standort kann je nach Vorgartenplanung (z.B. Anlage von Stellplätzen) entsprechend abgewichen werden.

Je angefangene 130m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksflächen ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der zu erhaltende Kirschbaum bzw. die Baumpflanzungen im Vorgarten sind mit anzurechnen.

Der Kirschbaum ist zu erhalten.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 88(1) LBauO -

##### 1. Dachneigung und Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Sie müssen mind. 2 Traufen an gegenüberliegenden/parallelen Gebäudeseiten besitzen. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe max. 2,00m betragen. Die Mindestdachneigung für alle Dachformen beträgt 20°.

Die Breite von Gauben je Dachseite darf max. 50% der jeweiligen Gebäudewand betragen.

##### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Dachflächen von Nebengebäuden (Nebenanlagen und Garagen) sollten ab einer Größe von > 25m<sup>2</sup> extensiv begrünt werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne 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 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921).

### Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom ..... 14. 11. 2002  
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom ..... 13. 02. 2003, in der Zeit vom ..... 03. 03. 2003 ..... bis einschließlich ..... 03. 04. 2003 ..... nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am ..... 03. 06. 2003 ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum, Hackenheim, 18.08.2003

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Kauf, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom ..... 21. 08. 2003 .....