

Ortsgemeinde Hackenheim

Bebauungsplan 'Ortszentrum' M. 1 : 500



A		B		C			
MD	I	MD	II	MD	II		
0,6	0,6	1,0	1,2	1,0	1,2		
3,20	MD 2 Wo	6,40	MD 2 Wo	6,40	MD 2 Wo		
D		E		F 1		F 2	
MD	II	WA	II	MD	I	MD	II
0,6	0,4	0,6	0,4	0,4	0,4	0,6	1,0
6,40	MD 2 Wo	6,40	WA 2 Wo	3,20	MD 2 Wo	6,40	MD 2 Wo

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom **25.04.1996**
 Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom **26.04.1997**
 in der Zeit vom **25.08.1997**
 bis einschließlich **25.09.1997**
 nach §3 BauGB ausgelegt.
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 des Baugesetzbuches am **02.10.1997**
 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Gehört zum Bescheid vom **20.01.1998**
 Az. **6/60-610-13/2391**
 Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzungen i.S.v. §11 (3) BauGB geltend gemacht.
 Der Ortsbürgermeister *[Signature]*

Ausfertigungsvermerk:
 Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgesetzt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
 Ort, Datum **Hackenheim 06.10.97**
 Unterschrift *[Signature]*

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

- 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 Baugebiet (Dorfgebiet) die gemäß §5 Abs.2 Nrn. 8 und 9 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
 Für das Baugebiet werden die in der Plankizze bezeichneten Maße der baulichen Nutzung festgesetzt
- | Baugebietsteil | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Gebietstyp | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| maximale Traufhöhe | Beschränkung der Zahl der Wohnungen |
- Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen Außenfläche des aufsteigenden Mauerwerks und Dachkante) gemessen von der Erdgeschosfußbodenhöhe ist im Baugebietsteil A und F1 auf 3,20 m, im Baugebietsteil B, C, D, E und F2 auf 6,40 m beschränkt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die genaue Lagebezeichnung der straßenbegrenzenden Gebäude ist im Baugebietsteil C entlang der Hauptstraße durch eine Baulinie festgelegt.
 - 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 L.BauO**
 Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sind im Baugebietsteil A, D und E nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Zahl der Wohneinheiten gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**
 Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
 - Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
 Die öffentlichen Grünflächen werden als Kinderspielfläche festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
Anlage der Park- und Stellplätze mit Abstandspflaster oder Rasengittersteinen
 Park- und Stellplätze sind mit Abstandspflaster oder Rasengittersteinen anzulegen.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
Begrünung des Dorfplatzes sowie der verkehrsberuhigten Bereiche
 Der Dorfplatz und die verkehrsberuhigten Bereiche sind zu mindestens 10 % durch Pflanzung von naturnahen Gehölzelementen zu begrünen. Es sind großkronige Einzelbäume, Baumgruppen und Rasenflächen anzulegen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige standortgerechte Laubbäume sind mit einem Stammumfang von 16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche) und in dreimal verpflanzter (3xV) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 2 m Durchmesser herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.
 - Anlage der Gärten als Nutz- und Landschaftsgärten**
 Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen 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 Pflanzliste). Je Grundstück ist mindestens 1 hochstammiger Obbaum oder 1 großkroniger Laubbau 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, beispielsweise mit Abstandspflaster, wassergebundener Decke oder Feinschotter.
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB**
Erhalt der gelanzzeichneten Einzelbäume
 Die gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Festsetzung der Höhenlage gemäß §9 Abs.2 BauGB**
 In Baugebietsteil A und F1 darf die Höhe/Tiefe des Erdgeschosfußbodens gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straßenverkehrsfläche (Ringstraße) 0,80 m nicht über-/unterschreiten. Die Höhe/Tiefe des Erdgeschosfußbodens gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche zum natürlichen Geländeauflauf darf in Baugebietsteil B, C, D, E und F2 0,80 m nicht über-/unterschreiten.

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

- Dachform, Dachaufbauten, Dachfarbe**
 Auf den Hauptgebäuden sollen als ortstypische Dachformen lediglich Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Auf Nebengebäuden und Garagen sind Pult-, Walms- und Satteldächer zulässig. Zulässig sind Giebelbauten, Dachräder sowie Spitzgäuben und Walmgäuben mit First. Die Gesamtbreite aller Gäuben bzw. Dachräder auf einer Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Die Farbe der Dacheindeckung ist gemäß §124 L.BauO auf rote und braune Farbtöne beschränkt.
- Einfriedigungen**
 Als Einfriedigungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen, Holzrähme mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Grenzmauern mit maximal 1,00 m Höhe zulässig. Maschendraht ist nur bis 1,20 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten.
- Freiflächen**
 Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freizeits genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind überwiegend Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Die Befestigung der ungebauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Natursteine, Rasenspflaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
- 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

- Landespflegerischer Planungsbeitrag**
 Zum Bebauungsplan 'Ortszentrum' liegt ein landespflegerischer Planungsbeitrag vor. Die landespflegerischen Festsetzungen hinsichtlich Minimierung, Schutz, Ausgleich und Gestaltung wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung integriert.

4. HINWEISE

- Löschwasserversorgung**
 Für die Löschwasserversorgung sind die Richtlinien des "Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner - DVGW" zu beachten und einzuhalten.
- Kulturdenkmäler**
 Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.
- Regenwasserernutzung**
 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.
- Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen**
 Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial muß fachgerecht entfernt bzw. deponiert werden. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Kirche gemäß §9 Abs.6 BauGB**
 Gemäß §9 Abs.6 BauGB wird die ehemalige Kirche innerhalb des Plangebietes, die dem DschPflG von Rheinland-Pfalz unterliegt, nachträglich übernommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 3); zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

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 Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (L.BauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987-S.48) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S.19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg.1991, Teil I S.58)

§17 des Landespflegegesetzes (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 Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

§17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch Wohnbauland und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

PFLANZLISTE

Nachfolgend sind vor allem 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 einzuhaltende Mindestabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Obstbäume
 Malus domestica (Apfelsbaum)
 Prunus avium juliana (Süßkirsche)
 Prunus cerasifera (Kirschlorbäuel)
 Prunus cerasus (Sauerkirsche)
 Prunus domestica domestica (Zwetschge)
 Prunus domestica italica (Reineclaude)
 Prunus domestica syriaca (Mirabelle)
 Pyrus communis (Birnenbaum)

Straßenbäume
 Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
 Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Fraxinus excelsior 'Westhof's Gloria' (Esche)
 Tilia cordata 'Green Spirit' (Winter-Linde)

Wandbegrünung
 Clematis vitalba (Weinrebe)
 Polygonum aubertii (Knäuelröhrlach)
 Vitis vinifera (Weinrebe)
 Lonicera henrii (Immergrüne Geißblatt)

Gehölze für Privatgärten
 Einzelbäume
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Scaevola hippocastanum (Rokkastanie)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Juglans regia (Walnuß)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Ulmus minor (Feldulme)

Ungiftige Sträucher
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Comus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Rosa spec. (Rosen)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sträucher und Heckengehölze
 Comus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Rosa spec. (Rosen)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sorbus torminalis (Eisbäre)
 Viburnum lantana (Wasserschneeball)

LEGENDE

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

TH
 6,20 m
 maximale Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

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

Baugrenze
 Baulinie

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:
 Öffentliche Verwaltung: Rathaus
 Schule
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sängerheim)
 Feuerweh

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

Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Dorfplatz
 verkehrsberuhigter Bereich

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

Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
 Elektrizität

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Kinderspielfläche
 Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
 Garten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB): Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Kenntzeichnungen

A - F Baugebietsteile
 Grundstücksgrenzen (vorhanden)
 Maßgabe in Metern
 bestehende Gebäude

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

Auftraggeber: **Gemeinde Hackenheim**

Projekt: **'Ortszentrum I' Bebauungsplanung**

Planberechnung: **Bebauungsplan**

GOÖL mbH

Hausstr. 10
 55545 Bad Kreuznach
 0671/836360

Projekt Nr. 95047
 Maßstab 1:500
 Blatt Nr. 1
 75,0 x 100,0 cm

GOÖL

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
 55545 Bad Kreuznach, Hermannstraße 168, Tel. 0671/836360 Fax. 0671/836368