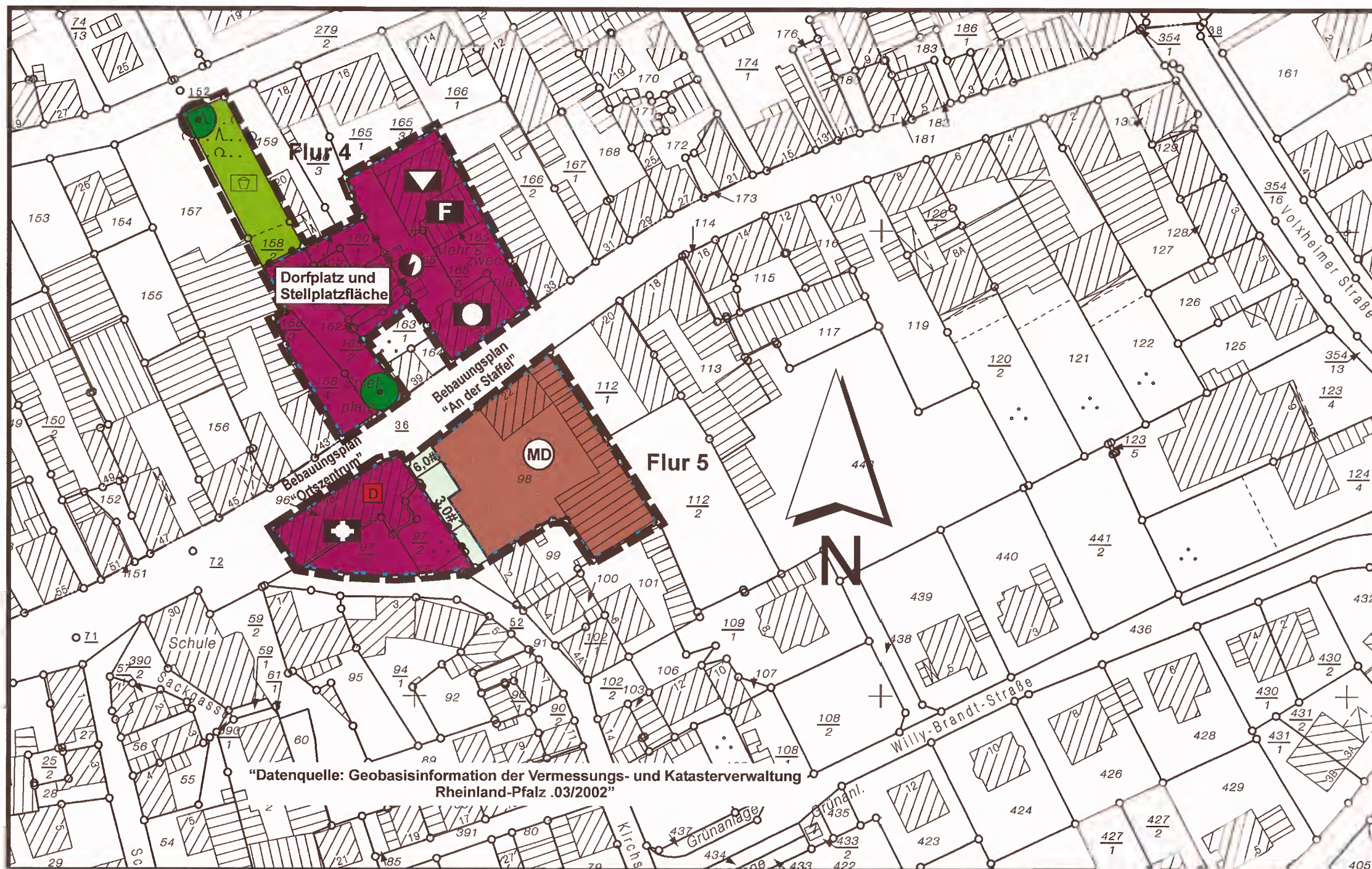


# Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde HACKENHEIM

Teilgebiete "Ortszentrum" und "An der Staffel", Flur 4 und 5 M. 1:1.000



## VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 11.09.2003  
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 30.06.2005 in der Zeit vom 25.07.2005 bis einschließlich 25.08.2005 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

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

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

Ort, Datum Hackenheim, 14.10.2005

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 27.10.2005

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004)
- 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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2004 (GVBl. 2004 S. 275).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

## TEXTFESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen werden insgesamt neu formuliert (alle Textfestsetzungen beider Bebauungspläne werden für den Änderungsbereich somit komplett ersetzt, geändert bzw. aufgehoben).

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Flächen für den Gemeinbedarf i.V.m. Erhalt von einem Einzelbaum und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)5, 20 u. 25b BauGB)

- Zweckbestimmung s. Pläneinschrieb.
- Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum (Linde) ist zu erhalten.
- Auf dem Dorfplatz bzw. Stellplatzfläche sind
  - mindestens 2 hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Größe von mind. 2m<sup>2</sup> besitzen. Die Bäume haben folgende Qualitäten aufzuweisen: Hochstamm, 3vx, balliert, StU 12-14,
  - mind. 75m<sup>2</sup> der Fläche mit heimischen Mittel- und Kleinsträuchern, heimische Bodendecker und -Stauden locker zu bepflanzen.

#### 2. Öffentliche Grünflächen i.V.m. Erhalt von einem Einzelbaum und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)5, 20 u. 25b BauGB)

- Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten.
- Mind. 39m<sup>2</sup> Fläche (ehemaliger Sandkasten) sind zu entsiegeln

#### 3. 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 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde Vergnügungstätten i.S. des § 4a(3)2 BauNVO zugelassen werden.

#### Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für das festgesetzte Dorfgebiet

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

##### 4.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche 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 30% zulässig.

##### 4.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen und für Garagen - § 9(1)4 BauGB u. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude; bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Zusätzlich erforderliche Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

#### 8. Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1)25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 großkroniger heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.  
Wandflächen ohne Fenster, größer als 100m<sup>2</sup>, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO - 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder Metall) sowie Glasbausteinflächen sind für alle baulichen Anlagen unzulässig. Fenster und Schau-fenster sind nur hochformatig, hierzu zählt auch eine hochformatige Fensterflächenaufteilung, zulässig.
- Garagen mit Ausnahme von „Carports“ sind nur in Massivbauweise zulässig.

## 2. Dachneigung

Die Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von „Carports“ sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die zulässige Dachneigungen betragen 20° - 38°.

## 3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße dürfen max. 0,80m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

## 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

## KENNZEICHNUNG -§9(5)1 BauGB-

Im Geltungsbereich sind besonderer bauliche Vorkehrungen gegen äußerer Einwirkungen (potentielles Rutschgebiet) vorzusehen. Näheres regelt ein Gutachten, das als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

## 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.

## PLANZEICHEN

- Grenze der Änderungsbereiche
- Flächen für den Gemeinbedarf, überbaubare Flächen  
Zweckbestimmung: s. Pläneinschrieb (§ 9(1)5 BauGB)
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung: Rathaus
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ (§ 9(1)15 BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9(1)25b BauGB)
- Dorfgebiet, überbaubare Flächen, überbaubare Flächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Trafostation, Bestand
- Kulturdenkmal (9(6) BauGB)
- 3,0# Vermessung in Meter