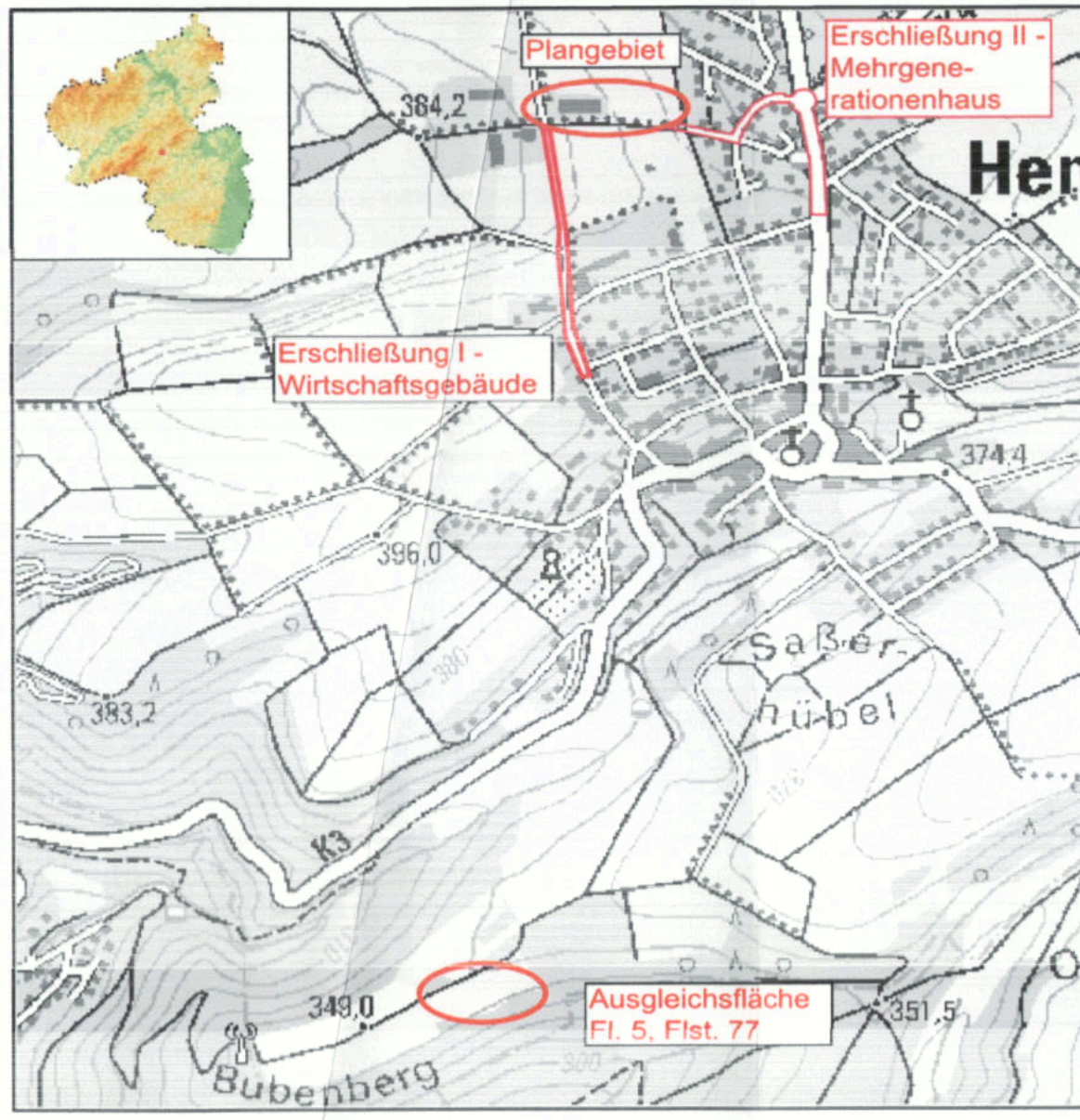


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In den Hähnen III" Hennweiler / Rechtsplan Planteil A



Übersichtsplan Teilausschnitt Hennweiler - ohne Maßstab

Präambel

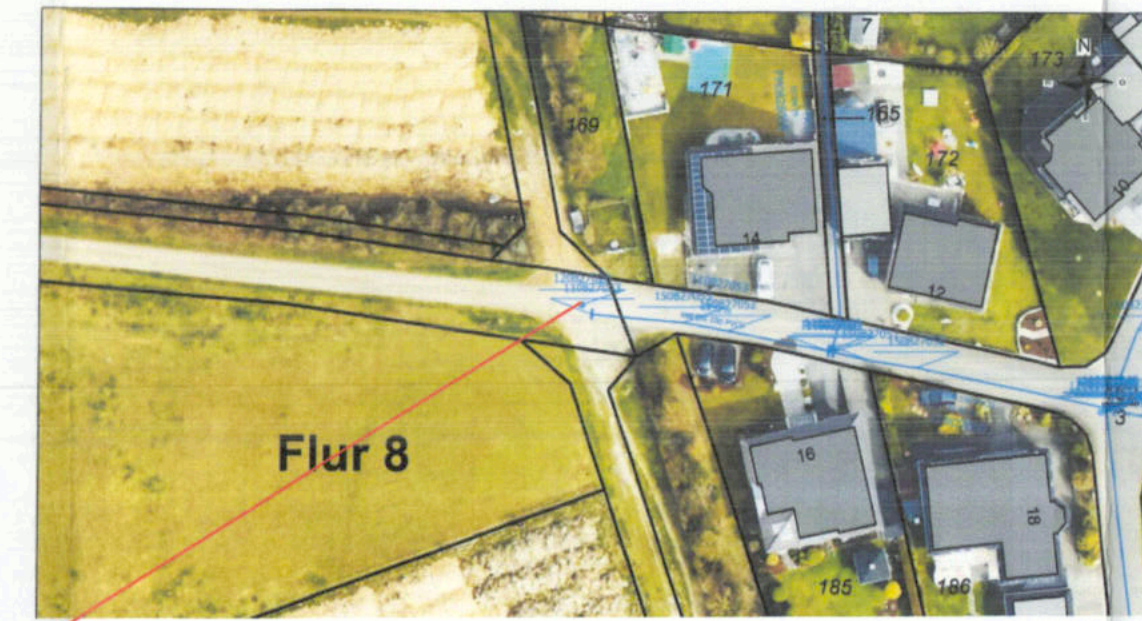
Beschluss des Ortsgemeinderates Hennweiler über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "In den Hähnen III" im Flur 8 - Flurstücke 23/1, 23/3, 23/4 (23/2), 124, 113/2 tlw., 115 tlw., 116 tlw., 117 tlw., 118, 119 tlw., 94, 95/9, 95/11, 73/5, 100, 162/1, 162/3, 215/9, 112/1 tlw. Flur 7 - Flurstücke 37/9 tlw. und 37/13 tlw., Flur 5 - Flurstück 77

bestehend aus  
Rechtsplan - Planteil A - D  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Durchführungsvertrag

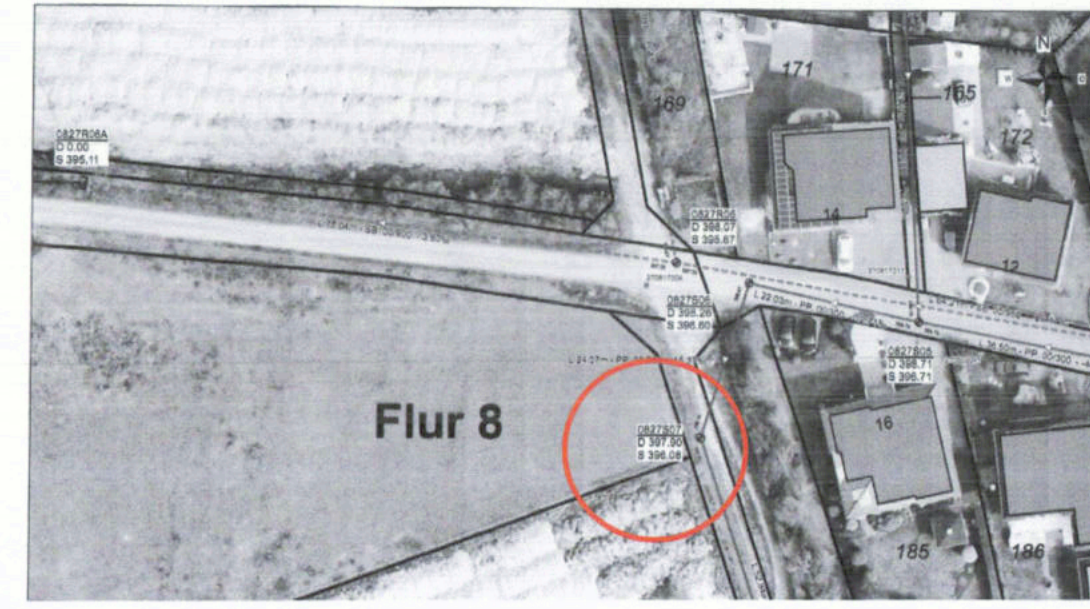
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176).
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 476, 475).

**Teil A Planzeichnung  
Zeichenerklärung und Rechtsgrundlagen**

<b>SO 1</b>	ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO 2</b>	Sondernutzung landwirtschaftlicher Betrieb Wirtschaftsgebäude zur Lagerung von Heu und Stroh, Unterbringung der landw. Maschinen §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
0,5 / 0,8 I / II	Sondernutzung Wohnbebauung, Mehrgenerationenhaus ausschließlich in Verb. mit landwirt. Betrieb auf Flst. 23/4
o E / LW	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	BAUWEISE, BAUGRENZE §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	Offene Einzelhäuser/Landwirtschaft (Wirtschaftsgebäude) §22 Abs. 2 Bau NVO
o	Baufenster §23 Abs. 1 und 3 Bau NVO
WW	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" WW §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Grenze Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes §9 Abs. 7 BauGB
o	Bestehende Bebauung
o	Zufahrt
o	Bereich ohne Ein- / Ausfahrt
o	Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht belegte Flächen, Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der Flurstücke 23/1 und 23/3, 23/4 (23/2) über Wirtschaftsweg (WW) gemäß Planteil B und C, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flurstück 23/1, 23/3 und 23/4 zur gegenseitigen Erschließung und Versorgung. Hier ist zusätzlich eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Brauchwasseranschluss über bestehenden Leitungsanschluss 120827053



Einleitung Schmutzwasser in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Straße "In den Hähnen", an den Schacht "0827507"



GELTUNGSBEREICH ohne Maßstab  
Darstellung der Ausgleichsfläche M3  
Gemarkung Hennweiler, Flur 5, Flst. 77  
gemäß Umweltbericht  
Fachbeitrag Naturschutz  
Artenschutzfachliche Bewertung  
Büro Peters  
Entwicklung von artreichen Wiesengesellschaften (A\_3)  
S. 30, Pkt. 5.2.3  
Siehe auch Planteil D

M 3

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Sondernutzung Landwirtschaft mit Wohnen zweckbestimmt und ausschließlich in Verbindung der Flste. 23/1, 23/3 und 23/4 (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
Für die Grundstücke wird eine Sondernutzung (SO) nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohnen mit einer Bebauung - Einzelhaus (E) als Mehrgenerationenhaus 1 Wohneinheit festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Auf den Flurstücken 23/1 und 23/3 gilt für das Wohngebäude eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen. Die Bebauung ist mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 einzuhalten.  
Auf dem Flst. 23/4 gilt für die Lagergebäude eine max. Geschossigkeit von einem Vollgeschoss, GRZ 0,8 und GFZ 0,8 ist einzuhalten.  
Das Höhenmaß regelt sich auf Grund der Einhaltung der Abstandsflächen.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb des Bauflansers auf dem Flst. 23/1 und 23/3 zulässig, auf 23/4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb des Bauflansers ausgeschlossen.
- Bauweise §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Flst. 23/1 und 3: Offene Bauweise, ein Einzelhaus  
Flst. 23/4: Wirtschaftsgebäude Landwirtschaft
- Grünordnung §9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB  
Die Gartenfläche ist, mit Ausnahme der Zufahrt auf das Grundstück, Stellflächen für Pkw, Wege und überbaute Flächen, als naturnahe Grünfläche anzulegen.  
Bei der Anpflanzung der Gartenfläche ist mindestens ein Anteil von 50 % heimischer, standortgerechter Gehölze zu verwenden. Unbegrenzte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.  
Als Grundlage dient der Bericht des Büros Peters.

B. Sonstige Festsetzungen

- Dachform und Neigung  
Für das Sondernutzungsgebiet sind flache oder geneigte Dächer mit 10° bis 25° zulässig. Solar- oder Photovoltaikanlagen, die in Verbindung mit dem Dach stehen sind zulässig.  
Ebenso sind Dachbegrünungen und die Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser (Brauchwasserkreislauf im Haushalt) zulässig.  
Garageeinfahrten und Zuwege sind mit offenen Stoßfugen und damit regenwasserdrücklässig herzustellen.  
Die Außenbeleuchtung ist mittels LED-Technik mit Lichtfarbe 3.000 K herzustellen.
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft PRIVATE FLÄCHE. Die Flächen sind als überbaubare Flächen mit Anpflanzungen zum Ansatz der GRZ-Berechnung zulässig.
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft OFFENTLICHE FLÄCHE
  - Öffentliche Grünfläche
- HINWEIS - Entwässerung  
Anschlüsse für Schmutz- und Niederschlagswasser sind auf dem beplanten Gebiet nicht vorhanden. Sie sind durch den Vorhabenträger gegen volle Kostenübernahme herzustellen.
- Schmutzwasser:  
Die Einleitung muss in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Straße "In den Hähnen", westlich des Gebäudes Haus Nr. 16, an den Schacht "0827507" erfolgen.
- Regen-/Oberflächenwasser:  
Die Einleitung hat in den offenen Graben südwestlich des beplanten Bereichs zu erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Zisternen sind einzuplanen. Die durch das Büro Petry aufgestellte Wasserbilanz ist als Grundlage des Einleitungsantrags zu beachten.

Brandschutz:

Die Zufahrt zur Hallenerweiterung ist gemäß § 7 LBauO RLP und den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr (RLP)" herzustellen. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind vor Baubeginn der Hallenerweiterung durch einen Fachplaner und in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu klären. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn der Hallenerweiterung zu klären.

M 1 Maßnahmen zur Kompensation: gemäß Umweltbericht - Fachbeitrag Naturschutz Artenschutzfachliche Bewertung / Büro Peters als Anlage 2 der Begründung

M 2 M1 - Erhaltung und Pflege der bestehenden Bepflanzung - als überbaubare Fläche mit Anpflanzungen in GRZ ansetzbar

M 3 M2 - Neuanpflanzungen autochthoner Bepflanzung als überbaubare Fläche mit Anpflanzungen in GRZ ansetzbar

M3 - Kompensation analog im Umweltbericht dargestellter Kompensationsfläche auf externem Grundstück - s.o. Darstellung Geltungsbereich sowie Planteil D des Rechtsplans

Anlage zu Pkt. 4 Grünordnung

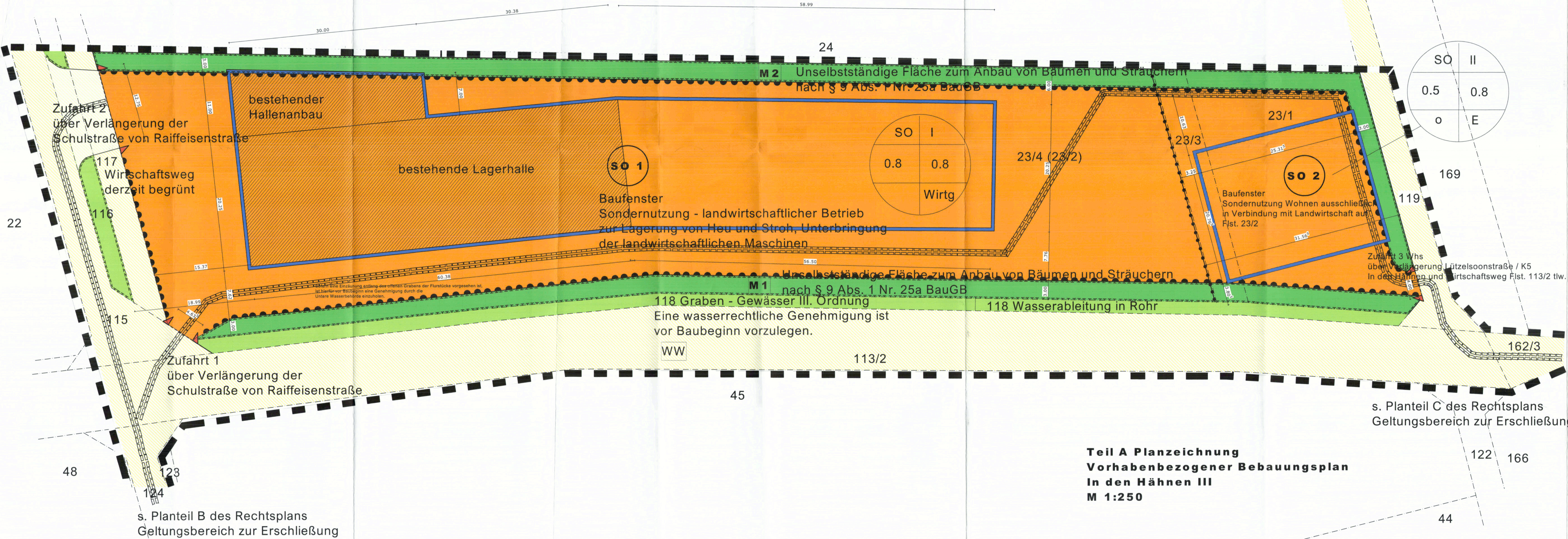
Auswahl - Gehölzliste

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Bepflanzung mit einer Auswahl folgender heimischer Gehölze anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pendula - Sandbirke  
Cornus sanguinea - Gem. Hartriegel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Rosa canina - Hundrose  
Phyladelphus - Fälscher Jasmin  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Erläuterung der Nutzungsschablone

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Verfahrensvermerke

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Hennweiler hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "In den Hähnen III" beschlossen. Es wurde das Verfahren gemäß §2 Abs. 1 und §12 BauGB angewandt.

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.09.2023. Ebenso die Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG NACH §3 I und §4 I BauGB**

Die gemäß §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB vorgesehene Unterrichtung der Bürger und Beteiligung der Behörden öffentlicher Träger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 06.11. bis einschließlich 24.11.2023 in der Verbandsgemeindeverwaltung Kirmer Land.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.03.2025 eingeleitet. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 31.03. bis 17.04.2025.

**SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES**

Aufgrund des §24 GemO und §88 LBauO hat der Ortsgemeinderat die auf Landrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 06.05.2025 als Satzung beschlossen. Aufgrund des §10 Abs.1 BauGB hat der Ortsgemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 06.05.2025 als Satzung beschlossen.

Hennweiler, Datum 18.05.2025  
Jochen Müller  
gezeichnet 1. Beigeordneter

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für eine Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hennweiler, Datum 18.05.2025  
Jochen Müller  
gezeichnet 1. Beigeordneter

**BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §10 Abs.3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß §24 Abs.3 GemO erfolgte am 30.01.2026.

Hennweiler, Datum 03.02.2026  
Jochen Müller  
gezeichnet 1. Beigeordneter

Teil A Planzeichnung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
In den Hähnen III  
M 1:250