

Ortsgemeinde Hanhofen

Einfacher Bebauungsplan „Ortsmitte, Teilbereich zwischen Raiffeisenstraße und Alte Kirchstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sowie innerhalb der mit **A** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Dorfgebiets (MD) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Mitarbeiterwohnheimen, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im Dorfgebiet sind innerhalb der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe – jedoch keine Wohngebäude und Wohnungen - zulässig.

2. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2, §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

Als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise ist bei Neubebauungen im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze anzubauen.

Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.

Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Ausnahme steht unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.
- 2.3 In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich nur zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit mindestens einem Hauptbaukörper bebaut ist.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 2.1 sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Besonderen Wohngebiet sind nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 - innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze
- zulässig.

4.2 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sowie nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

5.1 Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.

5.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 - 70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

5.3 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

6. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Ortsmitte, Teilbereich zwischen Raiffeisenstraße und Alte Kirchstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung

Entlang des Woogbachs erstreckt sich ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG i.V.m. § 84 Abs. 1 LWG ist im Überschwemmungsgebiet unter anderem

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen

nicht zulässig bzw. bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 und 4 WHG.

Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 40 m von der Uferlinie des Woogbachs entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Denkmalschutz

Die Anwesen Hauptstraße 35 und Alte Kirchstraße 2 sowie die Brücke über den Woogbach unterliegen dem Denkmalschutz. Aus dem Status als Kulturdenkmal ergeben sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen auch für die angrenzenden Bebauungen.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Überschwemmungsgefahr

Das Plangebiet wird vom Woogbach, einem Gewässer zweiter Ordnung, durchflossen. Wie in der Planzeichnung durch nachrichtliche Übernahme kenntlich gemacht, befindet sich ein Teil des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang des Woogbachs. Bei extremen Hochwasserereignissen ist auch eine über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinausgehende Überflutung im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechsen oder Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.