

## Ortsgemeinde Hanhofen

### Bebauungsplan „Nord - Änderung 5“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord – Änderung 5“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord – Änderung 4“ einschließlich dessen vorheriger Bebauungspläne vollständig.

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

##### 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt max. 5,20 m

Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

##### 2.2 Für maximal 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten mit untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Vordächern, Freitreppen, Wintergärten etc. überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Bauteile darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

##### 4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

##### 4.2 Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Aufenthaltsräume sind von der Bundesstraße 39 abgewandt anzuordnen. Sofern dies aus grundrissmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bundesstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

6.2 Bei Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8, Zeilen 1-3, zu dimensionieren.

**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**8. Dächer**

8.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 45° Neigung zulässig.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.3 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge, jedoch max. 4,0 m, nicht überschreiten.

**9. Äußere Gestaltung der Baukörper**

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

**10. Einfriedungen**

10.1 Für Einfriedung entlang der Straßen sowie zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sind nur Heckenpflanzungen bis 0,80 m Höhe sowie Saumsteine bis 0,20 m Höhe über OK Gehweg zulässig

10.2 Die Höhe der sonstigen Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.

## **11. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

11.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden. Sie sind zu mindestens 50% zu begrünen.

11.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

## **C. HINWEISE**

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Seitens der Bauherren ist eine Entwässerungsplanung für das Baugrundstück aufzustellen und rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen. Gegebenenfalls wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

### **Immissionsschutz**

Von dem auf Flurstück-Nr. 37 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb können zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

### **Denkmalschutz**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Direktion Landesarchäologie in Speyer anzuzeigen. Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Bauwasserhaltung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

### **Bodenschutz**

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten.

### **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 erdbeberührten 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.

### **Nachbarrecht**

Bei Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **Pflanzlisten**

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

sowie Obstgehölze alter, regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana