

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN B 39 UND WOOGBACH, ÄNDERUNG 3“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.^

2. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig

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

3.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Garagen zulässig.

3.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

3.3 Nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

3.4 Abweichend von Festsetzung 3.3 sind auch genehmigungsbedürftige Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21BauGB i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB, §9 (1) 2 BauGB und § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

4.1 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten des Betreibers der innerhalb der Flächen verlegten Mischwasserkanäle festgesetzt.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Gebäudeteilen unter der Erdoberfläche (Unterkellerung) nicht zulässig.

4.3 Die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist nur nach Zustimmung des vom Leitungsrecht begünstigten Betreibers zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 5.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 38°.
- 5.2 Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstück nachzuweisen.

C. HINWEISE

Bodenschutz

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt an der Weinstraße zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Anlagen im Gewässerrandbereich

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in einem Abstand von weniger als 40 m zur Uferlinie des Woogbachs bedürfen gemäß § 76 Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Hochwasser

Bei extremen Hochwasserereignissen können Überflutungen durch den südlich gelegenen Woogbach nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

- 1. Bei der Vergabe von Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die

Direktion Landesarchäologie diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes [(DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301)] hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
5. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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.