

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE - NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SEPTEMBER 2019

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sowie in den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI 1 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 2.1 eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn im straßenseitigen Grundstücksbereich auch eine gewerbliche Nutzung erfolgt.
- 1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnheime und Ferienwohnungen sind nur zulässig, wenn zumindest ein Teil dieser Nutzungen im straßenseitigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 2.1 gelegen ist.

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 Baugrenze bzw. Baulinie.
Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie liegen.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise a1 ist bei Neubebauungen im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.
Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um bis zu 1 m 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 a2 ist bei einer Neubebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die festgesetzte Baulinie sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ein Vor- oder Zurücktreten gegenüber der Baulinie um bis zu 1 m ist zulässig.
- 2.4 In der abweichenden Bauweise a3 ist bei einer Neubebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die festgesetzte Baulinie anzubauen. Ein Vor- oder Zurücktreten gegenüber der Baulinie um bis zu 1 m ist zulässig.
- 2.5 Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.
- 2.6 In den abweichenden Bauweisen a1, a2 und a3 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, die sich vollständig im rückwärtigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 2.1 befinden, sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

- 4.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen der Hauptstraße und der festgesetzten Baulinie oder straßenseitigen Baugrenze zulässig.
- 4.2 Ausnahmsweise können baurechtlich notwendige Stellplätze von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Wohnheimen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 4.3 Nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 5.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer Baukörperbreite bis zu maximal 5 m, sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- 5.2 Die Mindestneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern beträgt 35 Grad. Für untergeordnete Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, sowie für Vordächer und Gauben sind geringere Dachneigungen zulässig.
- 5.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind ausschließlich Biberschwanzziegel sowie Falzziegel im Farbenspektrum Rot-Braun-Schwarz zulässig.
- 5.4 Die Gesamtlänge aller Gauben, Dachaufbauten und Nebengiebel darf maximal die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.
- 5.5 Dacheinschnitte sind im straßenseitigen Grundstücksbereich unzulässig. Bei traufständigen Gebäuden im straßenseitigen Grundstücksbereich sind Dacheinschnitte auf den straßenabgewandten Dachflächen ausnahmsweise zulässig.

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

- 6.1 Der Vorgartenbereich, d.h. die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den im Bebauungsplan festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen und

Baulinie, ist zu mindestens 30 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Stein-, Kies- oder sonstige vegetationsfreie Materialschüttungen sind dabei nicht als gärtnerische Anlage zu werten.

- 6.2 Im Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 6.1 sind Lagerflächen und Arbeitsflächen nicht zulässig.
- 6.3 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.

7. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 7.1 Für Gaststätten ist ein Stellplatz je 6 m² Gastraum nachzuweisen.
- 7.2 Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe ist je zwei Betten ein Stellplatz nachzuweisen.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Ortsmitte, Nördlich der Hauptstraße“ 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.

Stellplatzsatzung

Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird für das Plangebiet abschließend in der „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Hanhofen“ geregelt.

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Bei Neubauten wird zum Schutz vor eindringendem Radon empfohlen, 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.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB: Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Ra-don@lfu.rlp.de).

Denkmalschutz

Die Anwesen Hauptstraße 26, 32 und 38 sowie die Pfarrkirche St. Martin 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.

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.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine

Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherren wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises durchzuführen.