

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "SÜD-WEST"

BEGRÜNDUNG

JUNI 2002

95112bgr.doc

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM
TEL 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL 0 62 38/31 43 ▪ FAX 0 62 38/98 94 44

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Bisheriges Baurecht**
- 6. Umweltschutz- und Umweltvorsorge**
 - 6.1 Altstandorte
 - 6.2 Überschwemmungsgebiet
 - 6.3 Gewässerschutz
 - 6.4 Lärmschutz
- 7. Planung**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Gestaltung der Baukörper und Einfriedungen
 - 7.3 Öffentliche Freiflächen
 - 7.4 Verkehrserschließung
 - 7.5 Versorgung
 - 7.6 Entwässerung
 - 7.7 Kosten und Erschließungsaufwand
 - 7.8 Städtebauliche Daten
- 8. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 9. Bodenordnung**
- 10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Hanhofen führt zur Abrundung des süd-westlichen Ortsrandes ein Bebauungsplanverfahren durch. Das Planungsgebiet liegt östlich der K 26 und südlich des Silzweges

Das Planungsgebietes wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 750/12, 750/13, 750/24, 750/20, ab dort entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 787/9 und 787/8 bis zum Silzweg; entlang des Silzweges bis zum Flurstück 760; dann verspringend entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 760 bis zum Speyerbach; entlang des Speyerbachs bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 764
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 764, 779, 778, 777, 776, 775, 773, 773/2, 815 und 816, dann entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 812 und weiter entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 812, 812/2 und 948/1 (Altwiesengraben)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Parkplatzes des Vereins- und Sportgeländes
- im Westen durch die K 26 bzw. die Harthäuser Straße

Nicht einbezogen in den Bebauungsplan ist die Bebauung entlang des Stichweges der Harthäuser Straße (Flurstücke 799/1, 800/1, 800/2, 801, 802, 803, 804/2, 804/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7 (teilweise), 806, 807, 807/1, 807/2)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

750/21, 760, 761, 762, 763, 780, 781, 782/4, 784/3, 784/4, 786/6, 786/7, 786/8, 786/9, 787/6, 787/7, 787/8, 787/9, 791/4 (teilweise), 796, 796/1, 797, 798, 799/1, 800/1, 804/1, 805/3, 805/7 (teilweise), 805/8, 805/9, 805/10, 805/13 (teilweise), 805/14 (teilweise), 806, 807 (teilweise), 807/2 (teilweise), 808, 808/1, 808/2, 808/3, 810, 810/2, 811, 811/2, 811/3, 811/4

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Hanhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken.

Um dieser Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, wird eine bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich.

Die Ortsgemeinde Hanhofen beabsichtigt daher, für den im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am südlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- die Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- die Neustrukturierung und umfassende Aufwertung des bisherigen Ortsrandes
- eine flächensparende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern

In das Bebauungsplangebiet einbezogen wird ein bereits bebauter Bereich, der durch den Bebauungsplan "Silz" planungsrechtlich abgedeckt ist. Aufgrund der engen Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Bebauung sowie der sich daraus ergebenden Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan "Silz" ist vorgesehen, diesen Bereich - soweit erforderlich - mit in den neuen Bebauungsplan "Süd-West" einzubeziehen. Zugleich soll damit die Grundlage für eine mittelfristige Umstrukturierung dieses Bereiches geschaffen werden.

Ebenso in den Bebauungsplan mit einbezogen ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Vereins- und Sportgelände". Zielsetzung ist hier die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Bolzplatz zu schaffen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist der derzeit bereits baulich bzw. als Lagerfläche genutzte Teil des Planungsgebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Die noch nicht bebauten Flächen sind dagegen als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im FNP ist zudem der bestehende Spielplatz am Silzweg eingetragen.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Planungsgebiet ist zur Zeit teilweise bebaut, als Lagerfläche, als Ackerland sowie als Weidefläche genutzt. Weiterhin bestehen in Randbereichen Flächen, die keiner wirtschaftlichen Nutzung unterliegen und auf denen sich folglich die Flora weitgehend frei entwickeln kann.

Im Bereich der bestehenden Bebauung am Silzweg sowie am Stichweg der Harthäuser

Straße sind mehrere kleine Betriebe ansässig, die mit Altmaterialien bzw. Wertstoffen handeln.

Im Entwurf für eine Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes entlang des Speyerbachs und seiner Nebengewässer sind der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes sowie die östlich, südlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

5. Bisheriges Baurecht

5.1 Bebauungsplan "Silz – Änderungsplan 1"

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Silz - Änderungsplan 1". Mit dem Bebauungsplan "Süd-West" wird der Bebauungsplan "Silz - Änderungsplan 1" für die Flurstücke 782/4, 784/3, 784/4, 786/6, 786/7, 786/8, 787/6, 787/7, 787/8, 787/9, 805/3, 805/7, 806 und 807/2 aufgehoben bzw. ersetzt.

Die bisherigen Festsetzungen für die betroffenen Flurstücke weisen die Flächen - soweit sie nicht Verkehrsflächen sind - als überbaubare Flächen "Mischgebiet", als nicht überbaubare Flächen mit dem Zusatz "Nicht überbaubare Lagerfläche für Altmaterial, max. Lagerhöhe 4,0 m" sowie in Randbereichen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus. Die Fläche 806 ist als Wald, der jedoch tatsächlich nicht existent ist, festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan "Süd-West" werden die Flächen weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich der derzeit nicht überbaubaren Lagerflächen werden zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen, die dann von Süden her erschlossen werden können, ausgewiesen.

Eine Wertminderung der Flurstücke im Sinne des § 42 BauGB durch die Änderung der Planung tritt daher nicht ein.

5.2 Bebauungsplan "Vereins- und Sportgelände"

Der Bebauungsplan "Süd-West" bezieht den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes "Vereins- und Sportgelände" mit ein, um hier anstelle einer derzeit planungsrechtlich festgesetzten Wiesenfläche einen Bolzplatz realisieren zu können.

6. Umweltschutz und Umweltvorsorge

6.1 Altstandorte

Im Planungsgebiet bestehen mehrere Lagerplätze für Altmaterialien. Da aufgrund der gegebenen Nutzung eine Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen ist, wurde eine Orientierende Erkundung der potentiell betroffenen Flächen durchgeführt.

Gemäß dem Umwelttechnischen Bericht zur Orientierenden Erkundung im Bebauungsplangebiet "Hanhofen Südwest" (Clayton Umweltschutz GbR, November 2001) ist für die untersuchten Flurstücke 787/6, 786/9, 761 und 781 nachteilige Beeinflussungen der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser auszuschließen.

Für die Flurstücke 760 und 762 wurden Überschreitungen der orientierenden Prüfwerte oPW 1 sowie oPW 2 nach Merkblatt ALEX 02 sowie der Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung festgestellt. Insbesondere wurden erhöhte Schwermetallkonzentrationen und - bezogen auf das Flurstück 760 - auch erhöhte PAK-Gehalte ermittelt.

Die betroffenen Grundstücksbereiche sind bei einer Umnutzung des Areales für eine sensible Flächennutzung als sanierungswürdig anzusehen. Um eine Umsetzung der Sanierungserfordernisse in einem späteren Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, ist im Bebauungsplan ein zeichnerischer Hinweis auf die Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen enthalten.

Weiterhin ist vorbeugend in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis enthalten, dass auch für die sonstigen bislang als Lagerplatz genutzten Flächen eine Schadstoffbelastung nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Daher wird verlangt, dass vor einer Bebauung nachzuprüfen ist, ob von den Flächen Gefährdungen für die Umwelt und insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen.

6.2 Überschwemmungsgebiet

Teile des Planungsgebietes, insbesondere im Nordosten und der Bolzplatz im Süden, greifen in das vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft fachtechnisch festgestellte Überschwemmungsgebiet entlang des Speyerbaches ein.

Bezüglich des Bolzplatzes ist der Eingriff vertretbar, da mit Realisierung dieser Maßnahme keine Veränderung des bestehenden Geländeniveaus zu erwarten ist und somit kein Retentionsvolumen verloren gehen wird.

Die Flächen im Nordosten, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, werden

voraussichtlich gegenüber dem jetzigen Geländeniveau höher gelegt werden. Daher wird hier Retentionsvolumen verloren gehen. Dieser Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ist jedoch ebenfalls vertretbar, da die bisherige Geländenutzung als Lagerplatz im Überschwemmungsgebiet zu einer stetigen potentiellen Wassergefährdung geführt hat. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Süd-West“ wird diese potentielle Wassergefährdung beseitigt.

Zum Ausgleich des durch die Planung verloren gehenden Retentionsraumes wird das gemeindeeigene Flurstück 562/1, gelegen westlich der Ortslage in der Gewanne „In der Eck“ zwischen dem Speyerbach und der B 39, herangezogen. Die wasserrechtliche Genehmigung hierzu wurde am 23.08.2000 von der Kreisverwaltung Ludwigshafen erteilt (AZ.: 71/660-11/1a).

Die wasserwirtschaftliche Ersatzfläche übernimmt zugleich die Funktion des landespflegerischen Ausgleichs.

6.3 Gewässerschutz

Der Randstreifen in einem Abstand von 40 m zur Uferkante des Speyerbaches unterliegt gemäß § 76 Landeswassergesetz zum Schutz des Gewässers einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Im Bebauungsplan werden potentiell gewässergefährdende Nutzungen in diesem Bereich nicht zugelassen. Zugleich wird auf die zusätzliche Genehmigungspflicht nachrichtlich hingewiesen. Zugänge von den Privatgrundstücken zum Ufer werden durch einen als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Pufferstreifen unterbunden.

6.4 Lärmschutz

Das Planungsgebiet unterliegt aufgrund der gegebenen Nutzung auf Teilflächen als Lagerplatz für Wertstoffe und Altmaterialien einer Immissionsbelastung, die zu einer Störung der Wohnqualität im Allgemeinen Wohngebiet führen kann. Auch wenn mittelfristig eine Umstrukturierung des Planungsgebietes angestrebt ist und über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den an das Allgemeine Wohngebiet anschließenden Mischgebietsflächen angestrebt wird, daß nachbarschaftliche Störungen vermieden werden, wird vorsorglich geregelt, daß in den an das Mischgebiet angrenzenden Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes für Aufenthaltsräume Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen sind.

Weiterhin sind im östlichen Bereich zwei Erdwälle mit einer Höhe von 2 m als Lärm- und Sichtschutz im Plan festgesetzt. Der entlang des vorhandenen Grundstücks 782/4 (Silzweg 21b) vorgesehene Wall ist dabei auf Privatgrund zu errichten. Diese Festsetzung ist vertretbar, da einerseits durch den Bebauungsplan die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes durch die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche

ausgeweitet wurde und andererseits die im Bebauungsplan "Silz-Änderungsplan 1" vorgesehene, jedoch nicht realisierte Randeingrünung nach Osten verschoben ist.

Der Erdwall nach Süden zu den Grundstücken 804/1 und 806 wird als öffentliche Maßnahme durchgeführt, da dem Eigentümer dieser Flächen aus dem Bebauungsplan kein Vorteil erwächst.

Im Westen des Planungsgebietes besteht durch den Kinderspielplatz ein ausreichender Schutzabstand.

Für den Containerlagerplatz auf Flurstück 806, der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden soll, sind auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (Genest und Partner, 1999) keine gesonderten schalltechnischen Maßnahmen erforderlich, da die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Dennoch wird hier vorbeugend für die südliche Grundstücksgrenze die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzes festgesetzt, um angrenzend eine gute Wohnqualität sicherzustellen. .

Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Genest und Partner, 1999) wurde die Belastung durch Verkehrslärm untersucht. Als Ergebnis ergibt sich, daß ohne Lärmschutzmaßnahmen Orientierungswertüberschreitungen in den der Straße nächstgelegenen Bereichen bis zu einer Größenordnung von 5 bis 10 dB(A) zu erwarten sind. Als Schallschutzmaßnahme ist hier ein mindestens 2,50 m hoher Lärmschutz von ca. 270 m Länge entlang der Straße vorzusehen. Zusätzlich sind bis zu einem Abstand von ca. 80 m zur Straße für die straßenzugewandten Fassaden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeaußenseiten erforderlich. Diese stellen jedoch in schalltechnischer Hinsicht keine sehr hohen Anforderungen dar und werden oftmals bereits ohnehin erreicht.

In einem weiteren schalltechnischen Gutachten wurden mögliche Lärmbelästigungen durch den im Bereich des Vereins- und Sportgeländes vorhandenen Schützenverein untersucht. Gemäß Meßbericht Nr. 22717 M „Ermittlung der von der Schießanlage des Schützenvereins 1961 Hanhofen e.V. am südlichen Rande des Bebauungsplangebietes „Südwest“ in Hanhofen bewirkten Schießlärmimmissionen“ des Ingenieurbüros Genest und Partner werden sowohl beim regulären Trainingsbetrieb als auch beim Sondertraining vor Wettkämpfen und bei Wettkämpfen selbst die für Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für den Beurteilungspegel und 85 dB(A) für den Maximalpegel unterschritten. Der Betrieb des Schützenvereins führt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet.

7. Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für die künftig baulich nutzbaren Flächen als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeines Wohngebietes vor:

- **Mischgebiet**

Das Mischgebiet erstreckt sich im wesentlichen über die Flächen, die bislang bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Silz – Änderungsplan 1" lagen. Die Ausweisung als Mischgebiet wird angesichts der bestehenden Nutzung und zur Wahrung des Bestandschutzes beibehalten. Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzung sowie der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes werden auch die neuen Bauflächen zwischen verlängertem Silzweg und Speyerbach als Mischgebiet festgesetzt.

Ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden die Flurstücke 804/1 und 806 im Südosten des Planungsgebietes. Planerische Zielsetzung ist hier die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzung als Containerlagerplatz, die den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Silz“ zum Teil nicht entsprach. Zugleich soll eine Bebauung mit einer Lagerhalle ermöglicht werden. Ein Entfall der bisherigen Regelung, daß nur 50% der Grundstücksflächen für eine Altmaterialienlagerung genutzt werden dürfen, ist vertretbar, da bei der bestehenden Nutzung des Geländes (die die genannte Regelung überschreitet) keine städtebaulichen Probleme auftreten. Nachbarschaftliche Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind gemäß schalltechnischer Untersuchung nicht zu erwarten.

Um zusätzliche Belastungen der angrenzend vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung auszuschließen, wird im Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung begrenzt. Im gesamten Mischgebiet werden Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zum Schutz vor Immissionen wird jedoch die Betriebszeit für Einrichtungen und Anlagen zum Sammeln und Lagern von Altmaterialien auf 6.00 bis 22.00 Uhr begrenzt. Die bisherige Beschränkung von Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen auf Nebengebäude entfällt, da bereits zu einem erheblichen Anteil in diesem Bereich eine Wohnnutzung vorhanden ist.

Für die Teile des Mischgebietes, der bislang baulich nicht nutzbar waren, werden über die oben genannten Einschränkungen hinaus Gewerbebetriebe nur zugelassen, wenn sie auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Weiterhin wird zur Klarstellung die gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung in diesem Bereich ausgeschlossen. Die vorhandenen Betriebe südlich des Silzweges erhalten jedoch Bestandsschutz und werden

auch künftig die Möglichkeit für eine Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung haben. Im Bereich der Neubauflächen zwischen Silzweg und Speyerbach kollidiert ein erweiterter Bestandsschutz mit wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen und wird daher nicht zugelassen.

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird unter Berücksichtigung des gegebenen Bestandes im Mischgebiet zur Erhaltung der dörflichen Bau- und Sozialstrukturen sowie zur Vermeidung einer Verschärfung der sozialen Problemsituation im Bereich Silz auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan "Silz – Änderungsplan 1" geregelt. Die bislang festgesetzte GRZ von 0,3 wird auch für die neu zulässig werdende, südlich angrenzende Bebauung übernommen. Die Begrenzung der GRZ dient der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden. Für den Lagerplatz am Ende der Stichstraße der Harthauser Straße wird eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 5,50 m für die derzeit nur eingeschossig bebauten Flächen sowie für die neu zulässig werdende Bebauung wird jedoch erreicht, daß in der Regel nur eine eingeschossige Bebauung mit einem anrechenbaren Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann. Damit erfolgt eine Anpassung an die in der Umgebung vorhandene und insbesondere an die geplante Bebauung. Die Firsthöhe ist in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschosßigkeit festgesetzt.

• **Allgemeines Wohngebiet**

Für die Neubauflächen ist entsprechend der vorhandenen Baulandnachfrage und auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan überwiegend die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, wobei sich die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes in drei Teilflächen gliedern:

- Bereich zwischen vorhandener Ortslage und der Bebauung entlang der Harthauser Straße
- Südliche Ortsabrundung
- Östliche Ortsabrundung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zum Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Immissionen die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Weiterhin ausgeschlossen werden die ansonsten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften.

Planerische Absicht der Gemeinde ist eine gemischte Bebauung des Planungsgebietes mit Einzel- und Doppelhäusern in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Bau- und Sozialstrukturen erhalten werden sollen und eine Verschärfung der sozialen Problemsituation im Bereich Silz vermieden werden soll. Weiterhin soll mit dem Baugebiet "Süd-West" der in Hanhofen bestehenden Baulandnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt.

Weiterhin wird zur Verhinderung massiver, ortsuntypischer Baukörper, die zulässige Gebäudebreite für Einzelhäuser auf 12 m und für Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt. Zusätzlich wird aus diesem Grund die GRZ auf 0,3 begrenzt. Soweit sich im Umlegungsverfahren wesentlich größere Grundstücke ausbilden als planerisch vorgesehen, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 130 m² begrenzt. Die Begrenzung der GRZ dient auch der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,00 m wird jedoch erreicht, daß maximal eine eingeschossige Bebauung mit einem anrechenbaren Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann. Aufgrund der Festsetzung der Geschößzahl in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe kann auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl verzichtet werden.

Die Firsthöhen sind in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschößigkeit festgesetzt.

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von Bebauung wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind

7.2 Gestaltung der Baukörper und Einfriedungen

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Gebäudegestaltung sowie zu den Einfriedungen beschränken sich auf die wesentlichsten Festsetzungen, die zur Wahrung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheit erforderlich sind. Hierzu dienen insbesondere die Regelungen zur Dachneigung und zur Dachform. Diese Festsetzungen sind für Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet entsprechend den unterschiedlichen zulässigen Bebauungsformen und möglichen Nutzungen differenziert ausgestaltet.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die

Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Massive Einfriedungen werden zur Vermeidung eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Entsprechend dem höheren Schutzbedürfnis im Mischgebiet sind hier Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.

7.3 Öffentliche Freiflächen

Zur Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Freiflächen ist eine Erhaltung und Vergrößerung des vorhandenen Spielplatzes am Silzweg vorgesehen. Angesichts der Nähe zur freien Landschaft bzw. zum Vereins- und Sportgelände reicht die vorgesehene Spielplatzgröße aus.

Über die Notwendigkeiten der Versorgung des Baugebietes mit öffentlichen Grünflächen hinaus erfolgt im Süden im Bereich des Vereins- und Sportgeländes die Ausweisung eines Bolzplatzes. Mit der Ausweisung eines Bolzplatzes soll das Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für ältere Kinder in Hanhofen ausgeweitet werden. Die Ausstattung des Vereins- und Sportgeländes wird durch die Anlage eines Bolzplatzes sinnvoll arrondiert. Zugleich wird durch den Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von ca. 100 m möglichen Lärmkonflikten vorgebeugt.

Die sonstigen im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen dienen landespflegerischen bzw. entwässerungstechnischen Belangen.

Zum Schutz des Speyerbachs ist vorgesehen, von den angrenzenden Baugrundstücken keine Zugänglichkeit zum Uferrandstreifen zuzulassen.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im nördlichen Teil durch eine Verbindungsspanne zwischen Harthausener Straße und Silzweg. Die südliche Ortsabrundung wird durch eine Verlängerung der Harthausener Straße erschlossen.

Alle neuen Erschließungsstraßen sind entsprechend dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Durch zwei Platzaufweitungen an Einmündungsbereichen sowie durch Baumpflanzungen wird der öffentliche Verkehrsraum gegliedert.

Die Harthausener Straße wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut; auf der

Ostseite wird ein Gehweg von 1,50 m Breite ergänzt.

Der Wirtschaftsweg im Nord-Osten sowie der Fuß-/Radweg entlang der K 26 werden an die neu anzulegenden Erschließungsstraßen angebunden.

7.5 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Harthauser Straße und im Silzweg vorhandenen Leitungen.

Die derzeit vorhandenen, das Planungsgebiet überspannenden Elektrofreileitungen sind im Rahmen der Erschließung in den Untergrund zu verlegen. Eine Erhaltung der Freileitungen führt aufgrund der Trassenführung und der einzuhaltenden Schutzabstände zu erheblichen Einschränkungen in der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

7.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem, nachdem auf Grundlage eingehender Untersuchungen in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz festgestellt wurde, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser angesichts der hohen Grundwasserstände und der potentiellen Hochwassergefährdung nicht sinnvoll möglich ist. Nur einige Teile der öffentlichen Verkehrsflächen werden in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entwässert.

Da das Kanalisationsnetz in Hanhofen weitgehend ausgelastet ist, erfolgt die Zuführung des Mischwassers gedrosselt über ein Pumpwerk. Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Staukanal erforderlich. Für den Fall einer Überlastung des Staukanals wird eine Notentleerung Richtung Altwiesengraben vorgesehen. Die Entwässerungskonzeption ist inhaltlich mit der SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt; die wasserrechtliche Genehmigung ist seitens der Verbandsgemeindewerke beantragt.

7.7 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Hanhofen bzw. die Verbandsgemeindewerke Dudenhofen kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. 600.000,00 € für Straßenbau sowie ca. 450.000,00 € für die Mischwasserableitung zu.

Die Kosten für öffentliche Grünflächen und die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 110.000,00 €.

Für den Lärmschutz ist bei einer überwiegenden Ausführung als Wall mit Kosten von ca.

€ 80.000,00 zu rechnen.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB auf die Anlieger umgelegt.

7.8 Städtebauliche Daten

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den im Bebauungsplan enthaltenen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen folgende Flächenaufteilungen:

STÄDTEBAULICHE DATEN	
Anzahl Baugrundstücke:	24 Einzelhausgrundstücke
(entspr. Vorschlag	18 Doppelhausgrundstücke
Grundstücksaufteilung)	42 Baugrundstücke insgesamt
Gesamtfläche Baugebiet	
(ohne externe Ersatzflächen):	100 %
Allgemeines Wohngebiet	34 %
Mischgebiet:	23 %
Öffentl. Erschließung:	10,6 %
Gehölzflächen Bestand	3,9 %
Öffentliche Grünflächen:	19,5 %
Wiesenfläche mit Bolzplatz:	7,5 %
Kinderspielplatz:	1,5 %

8. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespfleugesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, ob und wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung mehrere Flächen, die aufgrund der Seltenheit des Biotoptyps und der gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten

erhaltenswürdig sind. Insofern ist die Planung in Teilen nicht mit den Zielen der Landespflege vereinbar.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Situation mit einer ungeordneten und zumindest potentiell boden- und wassergefährdenden Nutzung, die auch einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt, stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes ein geeignetes Mittel dar, um die Grundlage für eine Beseitigung der bestehenden städtebaulichen und landespflegerischen Mißstände zu schaffen. Daher können im Rahmen der Abwägung die landespflegerischen Belange bezüglich eines Schutzes der höherwertigen Vegetationsflächen in Teilen zurückgestellt werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen ist jedoch dennoch vorgesehen, erhebliche Teile des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Weiterhin erfolgt eine umfassende Randeingrünung, mit der die Neubebauung, aber auch die bestehende Bebauung, in die umgebende Landschaft eingefügt werden können.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Niederschlagswasserversickerung wird entsprechend der erfolgten Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz aufgrund der potentiellen Hochwassergefährdung und der hohen Grundwasserstände nicht umgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, die ohnehin erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche zugleich als externe landespflegerische Ausgleichsfläche heranzuziehen und als Feuchtwiesenfläche zu gestalten. Die vorgesehene Ausgleichsfläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die externe Ausgleichsfläche wird dem Baugebiet zugeordnet; eine zeichnerische Festsetzung im Plan ist nicht erforderlich.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Oktober 1998) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den

Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den neuen Bauflächen des Mischgebietes entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a ff BauGB geschaffen.

Für den bislang durch den Bebauungsplan „Silz“ überplanten Bereich des Mischgebietes ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Versiegelung, da die bislang festgesetzte GRZ von 0,3 nicht erhöht wird und somit nur eine räumliche Ausdehnung bzw. Verlagerung der Versiegelungsmöglichkeit geschaffen wird.

Die neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten neu versiegelbaren Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ersatzmaßnahmen, die Teil der Erschließungsmaßnahme sind und dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden, werden im Bereich der externen Ersatzfläche durchgeführt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Hanhofen,
den 27.06.2002

.....
(Ebli)
Ortsbürgermeisterin