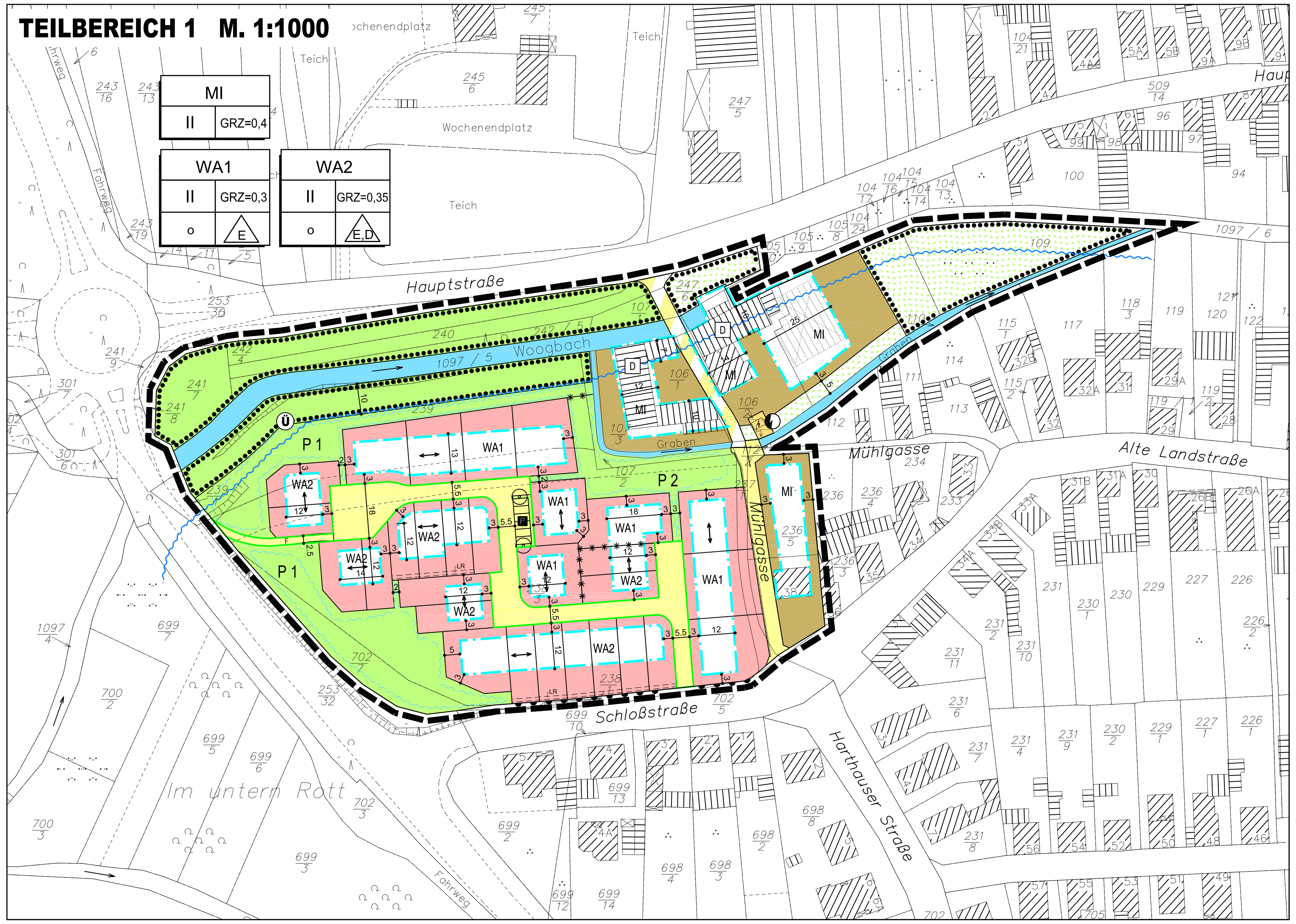
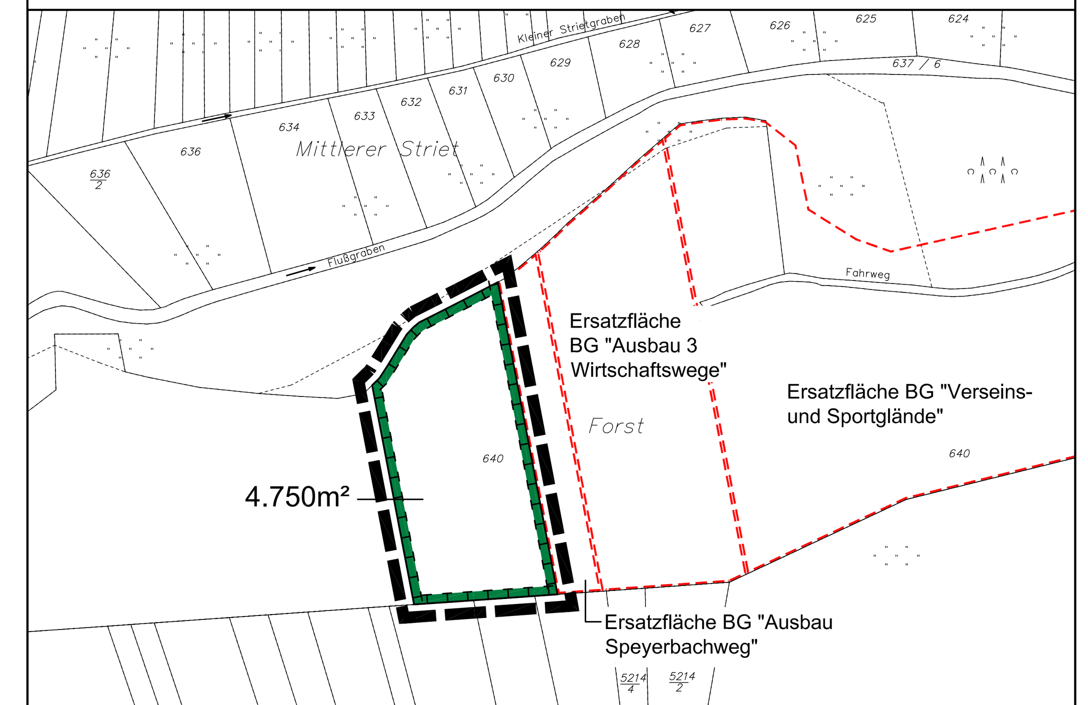
ORTSGEMEINDE HANHOFEN
BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHLOSSSTRASSE"

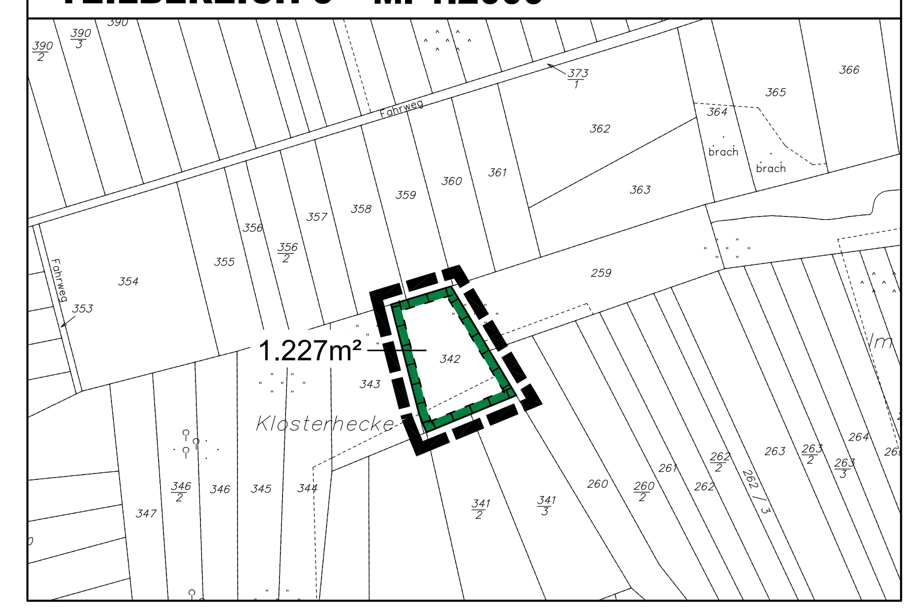
TEILBEREICH 1 M. 1:1000



TEILBEREICH 2 M. 1:2000



TEILBEREICH 3 M. 1:2000



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- II – Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GRZ – Grünflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- E,D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- P – öffentliche Parkfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- F – Fußweg

Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Flächen für die Versorgung
- Trafostation

Wasserflächen sowie Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

- Wasserflächen
- Rückhalte- und Versickerungsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- LR – Flächen für Leitungsrechte

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i. V.m. §1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **P 1, P 2** – Bezeichnung der Pflanzflächen
- Baum, anzupflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i.V.m. § 88 LBauO)

- ⟷ Hauptfirstrichtung

C. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsplangrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flustücksgrenze geplant
- 238 – Flurstücksnummer vorhanden
- 20 – Maßangabe in Meter
- Gebäude, Abbruch vorgesehen
- D – Denkmalschutz
- Ü – Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie bauliche Anlagen für eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Tierhaltung nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie im Sinne von § 4 BauNVO nicht störend sind.

1.4 Die Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist nur unter der Bedingung des Vorliegens einer Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage (§ 9 (1) 1 und 2 sowie § 9 (3) BauGB)

2.1 Die Erdgeschossebene muss mindestens auf einer Höhe von 107,20 mNN liegen.

2.2 Aufenthaltsräume unterhalb der Erdgeschossebene sind nicht zulässig.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge

im Allgemeinen Wohngebiet	6,50 m
im Mischgebiet	8,00 m

2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der des Gebäudes (Dachhaut, Kamin oder Antenne). Sie beträgt

im Allgemeinen Wohngebiet	11,00 m
im Mischgebiet	12,00 m

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter ausschließlicher Verwendung von hochwertigem Samenmaterial als hochstaudenreiche Glatthaferwiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30% anzulegen und zu erhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind bis zu einem Abstand von

- 70 m vom südlichen Fahrbahnrand der Hauptstraße
- 50 m vom nordöstlichen Fahrbahnrand der K 26
- 20 m vom nördlichen Fahrbahnrand der Schlossstraße

an den in Richtung der benannten Straßen ausgerichteten Fassaden die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen sind von den Fenstern einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind zur oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser zugunsten der jeweils vom Leitungsrecht berührten Grundstücke festgesetzt.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

8.2 20 % der öffentlichen Grünflächen P 1 und P 2 sind mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Solitärs (Ballenware), 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.

8.3 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind die öffentlichen Grünflächen P 1 und P 2 sowie 32 % der Flächen in den Geltungsbereichen 2 und 3 zugeordnet.

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

10. Dachform und Dachneigung

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 40° zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Flachdächer zulässig.

10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

10.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10.4 Im Mischgebiet sind Dachaufbauten durch Werbeanlagen, Antennen und Sendeanlagen nicht zulässig.

11. Zahl der notwendigen Stellplätze

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

11.2 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.

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

12. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

C. HINWEISE

Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist in einem Bereich bis zu 15 m parallel der K 26 unzulässig. In einem Abstand von 15 m - 30 m parallel der K26 bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer.

Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann - oberflächig in die in den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen angelegten Mulden abzuleiten.

Grundwasser

Im Planungsgebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen, entweder auf Keller zu verzichten oder Keller wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Hochwasserschutz

Bei extremen Hochwasserereignissen unterliegt das Baugebiet einer potenziellen Hochwassergefährdung.
Im Mischgebiet darf die Geländeoberfläche nicht erhöht werden.

Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Innerhalb eines Streifens von 40 m Breite südlich des Woogbaches sowie innerhalb eines Streifens von 10 m Breite beidseits des Umlaufgrabens (gemessen jeweils ab Böschungsoberkante) unterliegen alle baulichen Anlagen (u.a. auch Auffüllungen) einem Genehmigungsvorbehalt nach § 76 Landeswassergesetz.
Für Tiefbauarbeiten im Grundwasserbereich und dafür erforderliche Wasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bodenschutz

Für den Fall, dass schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und die Untere Bodenschutzbehörde umgehend hierüber zu informieren.

Gründung

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.
Alle baulichen Maßnahmen im Bereich der Schlossmühle sind mit der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde, abzustimmen.

Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Verkehrsflächen

Dem landespflegerischen Ausgleich der durch die Erschließungsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen 68 % der Flächen in den Geltungsbereichen 2 und 3.

Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichflächen

Die Flächen sind 2 x jährlich - erstmals ab der letzten Maiwoche - zu mähen. Das Mähgut ist vom Gelände abzuräumen und ordnungsgemäß zu verwerten. Änderungen des Pflegemanagements sind mit der Naturschutzbehörde im Voraus abzustimmen.
Das Samenmaterial muss mindestens dem Standard des Verbandes deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e. V., Wetzlarer Straße 11, 35581 Wetzlar-Münchholzhausen, entsprechen.

Bezugsquelle zitierter Richtlinien

DIN 4109: „ Schallschutz im Hochbau": zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de

VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen": herausgegeben vom Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de
Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2007): zu beziehen über FGSV Verlag Köln, Wesselinger Str. 17, 50999 Köln oder www.fgsv-verlag.de.

Nachbarrecht

Bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Schutzabstände zu Leitungen

„Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen."

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

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

Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB	28.03.2000
2. Bekantmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.08.2007
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB von: / bis:	13.08.2007 / 27.08.2007
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB von: / bis:	14.04.2009 / 02.06.2009
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB von: / bis:	14.04.2009 / 02.06.2009
6. Beschluss über die öffentlichen Auslagen	22.09.2009
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB von: / bis:	30.11.2009 / 04.01.2010
8. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	25.05.2010

Hanhofen, den

____
Ebli
Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Hanhofen, den

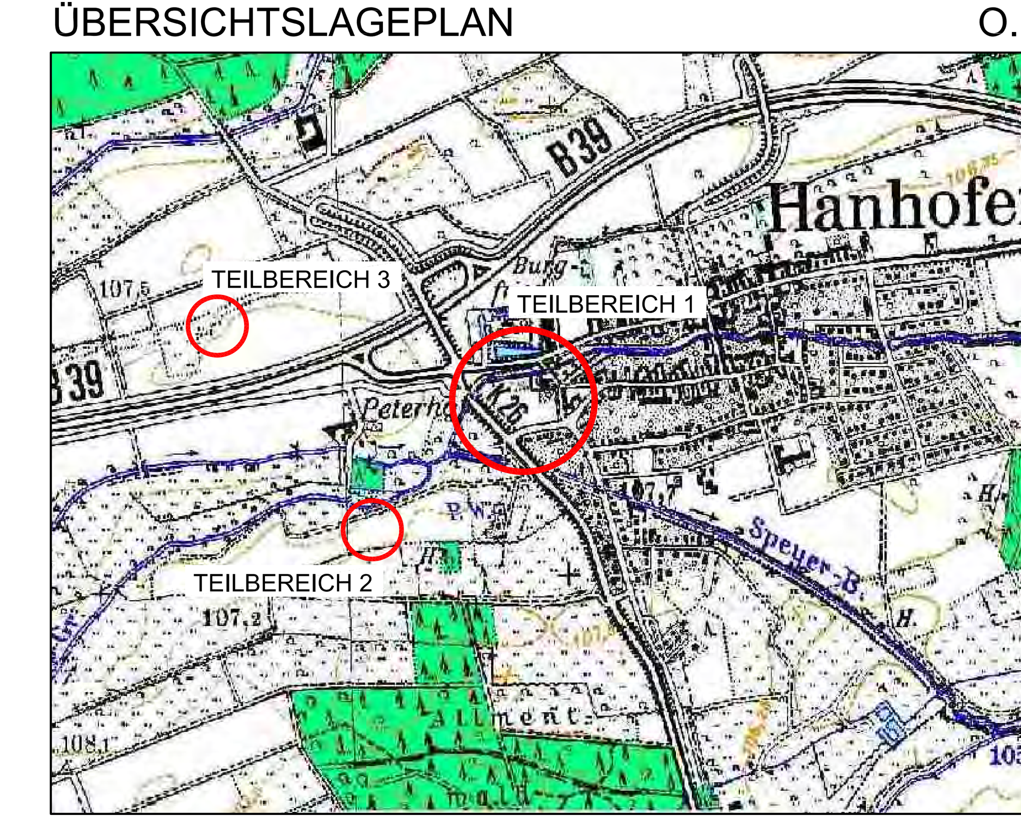
____
Ebli
Bürgermeisterin

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ________ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hanhofen, den

____
Ebli
Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D- 67065 LUDWIGSHAFEN- RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/ 54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e - Mail : info @ piske .com

BAUH.	Ortsgemeinde Hanhofen	PROJ.NR.	07110	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Bebauungsplan "An der Schlossstraße"	BEARB.	Vi		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	99/60	DATUM	25.05.2010
		BAUH.			