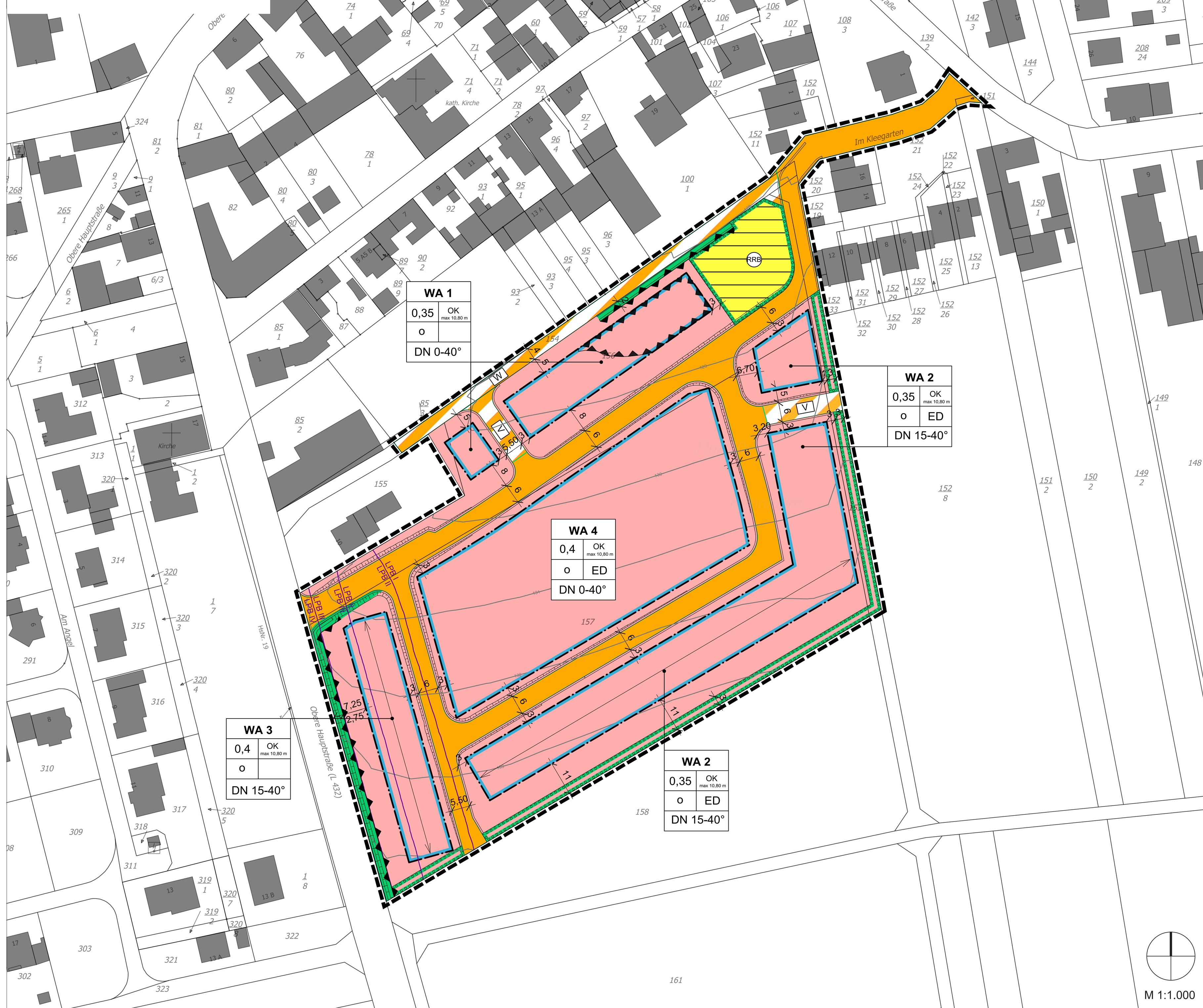
PLANZEICHNUNG PLANTEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG PLANTEIL A

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)*

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)*

0,35	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35
OK max. 10,80 m	Oberkante Gebäude, max. Höhe, z. B. 10,80 m
DN	Dachneigung, z.B., min. 20° bis max. 40° Neigung

3. Bauweise *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*

Baugrenze

5. Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
V	Zweckbestimmung Vorhaltefläche (unbefestigt)

6. Versorgungsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

RRB	Flächen für Regenrückhaltung

7. Öffentliche Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwand

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Lärmschutzwand

Flächen für besondere Vorkehrungen, passiver Schallschutz (z.B. Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen)

LPB I / LPB II	Lärmpegelbereich LPB, z. B. II

9. Flächen zum Anpflanzen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Böschung für Straßenbaukörper *(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

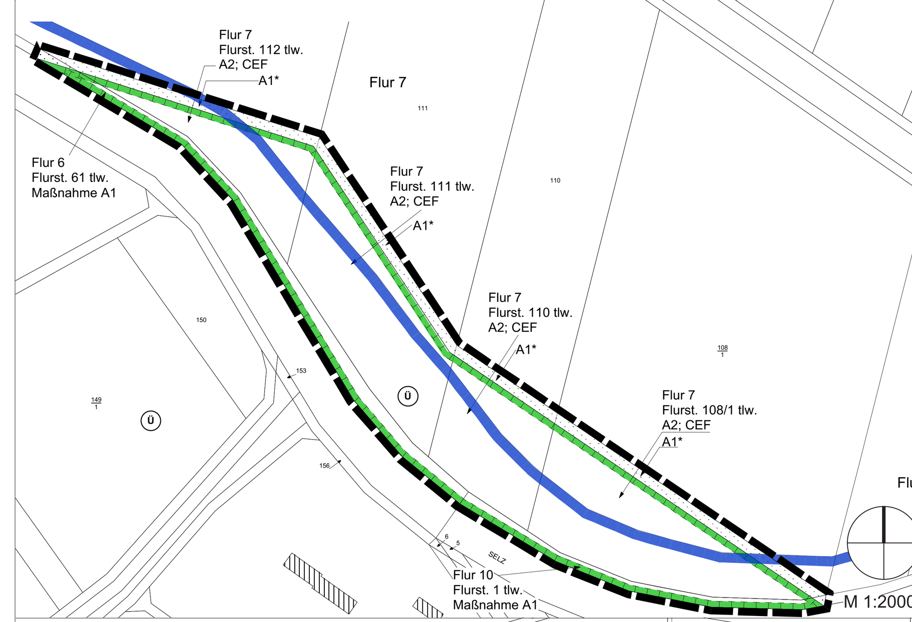
Firstrichtung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

11. Hinweise

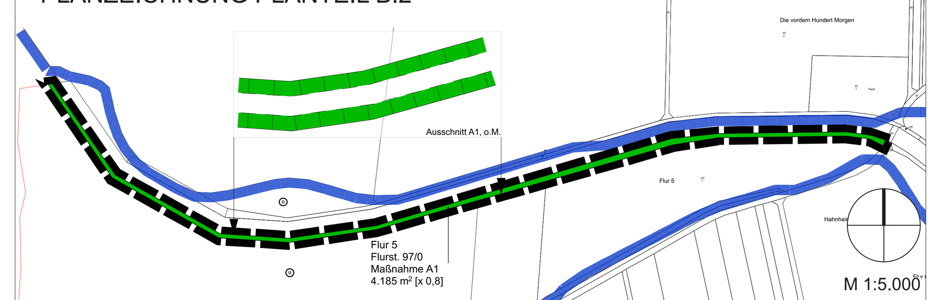
Höhenlinien, 1m Höhenunterschied

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Bauträger und dem Selzverband als Maßnahmenträger geregelt.

PLANZEICHNUNG PLANTEIL B.1



PLANZEICHNUNG PLANTEIL B.2



ZEICHENERKLÄRUNG PLANTEIL B - Ausgleichsflächen in der Selzaue

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

A1: Entwidmung der Wegeparzelle; Entwicklung von Uferrandstreifen und Flächen der rezenten Aue
B1: Flur 10, Flurstück 1tlw.; Flur 6, Flurstück 61tlw.
B2: Flur 5; Flurstück 97/0.

A2 / CEF Feldlerche: Nutzungsextensivierung Anlage blütenreicher Wiesenflächen (-streifen) u.a. als CEF-Maßnahme für Feldlerchen, Übergang in die rezente Aue der Selz
B1: Flur 7; Flurstücke 112tlw.; 111tlw.; 110tlw.; 108/1tlw.

Flächen für die Landwirtschaft; Anlage Wirtschaftsweg

A1*: Neuanlage Wirtschaftsweg außerhalb des Uferrandstreifens; dient als Pufferfläche zwischen den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen und den extensiv gepflegten Maßnahmenflächen

A2/CEF.
B1: Flur 7; Flurstücke 112tlw.; 111tlw.; 110tlw.; 108/1tlw.

Geltungsbereich Planteil B1 und B2

Nachrichtliche Übernahme
Überschwemmungsgebiet der Selz RVO 312 / 5266 - 281

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Hahnheim hat in seiner Sitzung am **10.12.2014** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs „Hauptstraße-Ost“ mit Umweltbericht beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.12.2015** ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformation am **17.12.2015** durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **09.12.2015** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **28.12.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **31.01.2016** aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **29.06.2017** bis einschließlich zum **31.07.2017** öffentlich ausgelegen.

Die Offenlage wurde am **21.06.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **26.06.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **31.07.2017** aufgefordert.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **24.10.2019** bis einschließlich zum **25.10.2019** öffentlich ausgelegen.

Die Offenlage wurde am **16.10.2019** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **21.10.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **25.11.2019** aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeiner Hahnheim hat in seiner Sitzung am **12.12.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBO i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Hahnheim, den …………………. …………………………………………
Werner Kalbfuß, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen des Rats übereinstimmt.

Hahnheim, den …………………. …………………………………………
Werner Kalbfuß, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der im Plan enthaltenen Satzung durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hahnheim, den …………………. …………………………………………
Werner Kalbfuß, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO))

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) (§ 4 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist für Reihenmittelhäuser bei Realteilung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

Höhenlage Erdgeschoss

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf nicht unterhalb des unteren Bezugspunktes liegen und max. 0,30 m überschreiten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Als maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zur Oberkante (OK) des Gebäudes. Dies ist bei geneigten Dächern wie Satteldächern, Walm- oder Zeltdächern der obere Abschluss des Dachs (First) und bei Flachdächern der Abschluss der Attika, gemessen mittig vor der Gebäudeaußenwand.

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen bis zu einer Fläche von max. 12 m² grundsätzlich zulässig. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen-, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.

4 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) im WA 2 und WA 3 ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante unzulässig. Ausgenommen sind Abstellflächen für Abfallbehälter mit einer Grundfläche von weniger als 6 m².

5.2 Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5.3 Nebenanlagen dürfen einen Bruttorauminhalt von max. bis zu 30 m³ nicht überschreiten.

6 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig; Garagen und Carports müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten. Zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

6.2 Garagen- und Carportzufahrten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen können als Stellplatz genutzt werden.

6.3 Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Reihenhaus, Doppelhaus oder Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Planexterner Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf ca. 13.350 m² werden planexterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, dass die formulierten Entwicklungsziele erreicht werden.

8.1.1 Es werden Maßnahmen (A1, A1*, A2) zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf Flächen nordwestlich der Ortslage in einem Teilbereich B (B1 und B2) festgesetzt.

A 1: Entwidmung von Wirtschaftswegen; Entwicklung von Uferrandstreifen und Flächen der rezenten Aue

A 1*: Verlegung / Neuanlage Wirtschaftsweges (Flächen für die Landwirtschaft) zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Wegeverbindung; dient als Pufferfläche zur extensiv gepflegten Maßnahmenflächen A2/CEF.

A 2 / CEF Feldlerche: Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen; Entwicklung von extensiven, blütenreichen Wiesen der Aue sowie als Übergangsflächen zwischen der Aue und der angrenzenden land-wirtschaftlichen Nutzung [Teilbereich B1] gemäß den Vorgaben zur Pflege und Entwicklung der CEF-Fläche „Feldlerche“.

8.1.2 Zuordnung Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)
Der Nachweis und die Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgen als Planteil B1 und B2 und werden fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen mit dort durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet:

Maßnahmen A1
B1: Flur *10;* Flurstücke 1tlw.; *Flur 6, Flurstück 61tlw.*
B2: Flur 5; Flurstück *97/0*

Maßnahmen A1*
B1: Flur 7; Flurstücke 112tlw.; 111tlw.; 110tlw.; 108/1tlw.

Maßnahmen A2
B1: Flur 7; Flurstücke 112tlw.; 111tlw.; 110tlw.; 108/1tlw.

8.2 Maßnahmen zum Artenschutz CEF Maßnahme Feldlerche

8.2.1 Als Ersatz für das entfallende Nahrungshabitat der Feldlerche sind auf 1.500 m² der Ausgleichsflächen im Teilbereich B1 CEF-Maßnahmen umzusetzen.

8.2.2 Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und gemäß Entwicklungsziel zu pflegen.

8.2.3 Es sind Blüh- und Brachestreifen auf den der Maßnahme zugeordneten Flächen mit ausreichendem Abstand zu Gehölzstrukturen zu schaffen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut, Vorkommensgebiet 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben zu verwenden.

9 Flächen zur Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist am tiefsten Punkt des Geländes ein Regenrückhaltebecken einzurichten. Die Flächen des RRB sind mit Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Bäumen und Sträuchern in das Ortsbild einzubinden.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Aktiver Lärmschutz

10.1.1 Entlang der Oberen Hauptstraße (L 432) im Westen ist eine Lärmschutzwand mit 85 m Länge sowie 2,50 m Höhe herzustellen. Zudem ist im Bereich der Einmündung in die Obere Hauptstraße eine weitere 10 m lange Lärmschutzwand herzustellen.

10.1.2 Darüber hinaus ist entlang des Wege-Flurstücks 154 an dem nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Lärmschutzwand mit 50 m Länge sowie 3,50 m Höhe herzustellen.

10.2 Passiver Schallschutz

10.2.1 Entlang der Oberen Hauptstraße (L 432) sind aufgrund der Schalleinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierfür müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mit entsprechenden schalltechnischen Anforderungen erforderlich.

Gemäß der DIN 4109 sind für die geplanten Wohngebäude folgende resultierenden Bauschalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich:

Lärmpegelbereich II:	R´ w,res ≤ 30 dB
Lärmpegelbereich III:	R´ w,res ≤ 35 dB
Lärmpegelbereich IV*	R´ w,res ≤ 40 dB

*liegt außerhalb der Baugrenzen

In dem Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen des passiven Schallschutzes dann zugelassen werden, wenn niedrigere Schallpegel nachgewiesen werden können.

10.2.2 Zum Schutz vor den Schalleinwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flurstück 100/1 (Nordost-Ecke des Plangebiets) sind für zwei Baugrundstücke westlich des Regenrückhaltebeckens passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereich dürfen zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume, die auf der dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, keine öffenbaren Fenster erhalten. Die Belüftung muss von den anderen Gebäudeseiten her oder durch mechanische Belüftungsanlagen erfolgen

In dem Baugenehmigungsverfahren können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen des passiven Schallschutzes dann zugelassen werden, wenn niedrigere Schallpegel nachgewiesen werden können.

11 Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind so lange unzulässig, bis die mit den Bezeichnungen LW festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen realisiert sind.

12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

12.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. 20% der Vegetationsfläche sind dauerhaft als Gehölzfläche zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenlisten zu verwenden. Ausnahmsweise sind bei Reihenmittelhäusern im WA 3 mindestens 15 % der Vegetationsfläche dauerhaft als Gehölzfläche zu bepflanzen.

12.1.2 Je 150 m² zu begrünender Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Baum oder Stammbusch der Pflanzenlisten, Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das rheinland-pfälzische Nachbarrecht in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Auswahl und der Anordnung der Bäume zu beachten.

12.1.3 Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und insbesondere während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.2 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der Erschließungsstraßen im Wohngebiet ist eine Bepflanzung mit mindestens 8 Bäumen 2. Ordnung im Straßenraum des Baugebiets vorzusehen. Vorschläge für anzupflanzende Arten sind den Pflanzenlisten des Umweltberichts zu entnehmen.

12.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 10 Grad sind dauerhaft und fachgerecht extensiv mit Gras-Krautgesellschaften zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen.

12.4 Ortsrandeingrünung und Eingrünung Regenrückhaltebecken

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Flächen sind mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichts zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO))

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis höchstens 40° Grad (gemessen zur Waagerechten) zulässig.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 40° zulässig.

1.1.3 Dachgauben sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Der Schnittpunkt der Dachflächen des Hauptgebäudes und der Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben – gemessen in der Schrägen. Mit den Dachgauben ist zur Außenseite von Giebelwänden ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muss um mindestens eine Wandstärke hinter der aufgehenden Wand der Gebäudeseite zurück bleiben.

Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge. Zur Außenseite von Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.2 Dachmaterial
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.2.1 Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden.

1.2.2 Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen und glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet. Es dürfen keine unbeschichteten Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden.

1.2.3 Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich Dachmaterialien und -farbe gelten nicht für den Fall der Solarenergie- und Photovoltaiknutzung auf Dachflächen.

1.3 Fassaden
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1 Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.

1.3.2 Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

1.4 Staffelgeschosse
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Staffelgeschosse sind zu der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mülltonnenstandplätze auf privaten Grundstücken sind so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz und / oder einer Bepflanzung zu umgeben. Die maximale Höhe darf 1,2 m nicht überschreiten.

3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Einfriedungen sind nur als entsprechende Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzlatten, Holz- oder Metallgittern sowie als naturnahe Heckenpflanzungen oder Naturstein zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus heimischen Gehölzen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen als frei wachsende oder geschnittene Gehölzpflanzung entlang eines Spann- oder Maschendrahtzauns errichtet werden.-

3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg sind nur in zurückgesetzter Bauweise und mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Verkehrsfläche zulässig.

3.3 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im darauf folgenden Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

3.4 Straßenseitige Einfriedungen bei Doppelhäusern sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3.5 Die Errichtung von Einfriedungen innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung ist nur in einer luft- und lichtdurchlässigen sowie zurückgesetzten Bauweise zulässig.

4 Stellplatzverpflichtung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser je Haushälfte und Reihenhäuser je Reihenhaus) wird für jede Wohnung (Wohneinheit) auf mindestens zwei festgesetzt.

Für Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 40 qm ist ein Stellplatz ausreichend.

Für Mehrfamilienwohnhäuser sind, unabhängig von der Wohnungsgröße, mindestens 1,5 Stellplätze für jede Wohnung erforderlich. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB))

Überschwemmungsgebiet der Selz RVO 312 / 5266 – 281

Flächen der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A2 befinden im rechtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (siehe Planteil B – Ausgleichsflächen in der Selzaue). Somit sind bei sämtlichen Vorhaben auf diesen Flächen der Verbotskatalog des § 78a WHG zu beachten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen werden.

D HINWEISE

1. Bestandsbäume
Bestandsbäume werden nicht festgesetzt, sondern bilden die bestehende Grünstruktur ab.

2. Niederschlagswasser
Das Entwässerungskonzept zum NBG Hauptstraße Ost in Hahnheim sieht vor, dass für jedes Grundstück eine 2-stufige Zisterne mit einem Volumen von mindestens 6 m³ herstellt wird. Der Ablauf der Zisternen wird gedrosselt mit 0,5 l/s in den Regenwasserkanal eingeleitet. Der Notüberlauf der Zisternen wird ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Dieses Entwässerungskonzept ist Grundlage für die Einleiterlaubnis vom 23.01.2018 und die Genehmigung für den Bau und Betrieb vom 24.05.2019 der SGD Süd.

3. Stellplätze
Die Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw ergibt sich für Wohngebäude (Einfamilienhäuser) aus der Verwaltungsvorschrift (12 150 – 4533) des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 („Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“).

4. Leitungsschutzmaßnahmen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz
Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gem. der §§ 9 - 12 BBodSchV zu beachten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wiederzuverwenden. Insbesondere im Bereich von Grünflächen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einzuhalten und zu gewährleisten, dass das Infiltrationsvermögen der Böden durch Verdichtungen während der Bauarbeiten nicht verschlechtert wird.
Bei Abgrabungen sind Ober- und Unterboden schichtgerecht getrennt zu entnehmen, zu lagern und wieder einzubauen. DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial ist zu beachten.

6. Schutz von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz
Die Kompensation der nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch geeignete Maßnahmen hergestellt.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

An Fassaden, Fassadenoberkanten und Einzelbäumen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen bzw. als bündige Reihe für die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten oder für Fledermäuse angebracht werden.

Schutz vor Vogelschlag

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und transparente Brüstungen, usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nehmen Vögel das Hindernis nicht wahr und kollidieren damit.

Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten, von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln, stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Pflanzlisten

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise Arten der Pflanzlisten zu verwenden.

Umweltbaubegleitung

Zum Schutz von Bodenbrütern bei einer Baufeldfreimachung während der Brutzeit (April – August) ist durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung der Eingriffsbereich unmittelbar vor anstehenden Bodenarbeiten (d.h. vor dem Oberbodenabtrag zur Baufeldfreimachung) hinsichtlich vorhandener Brutstätten zu überprüfen. Sollten Brutstätten gefunden werden, sind die Arbeiten bis Ende des Brutzeitraumes nicht durchführbar.

Schutzmaßnahme Feldlerche / Eidechsen

Im Falle einer Nutzungsänderung bzw. -aufgabe der aktuellen Bewirtschaftungsweise des Plangebietes durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist eine spontane Besiedlung durch geschützte Tiere z.B. die Feldlerche in Zukunft nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere bei einer Extensivierung der Nutzung. Bis Baubeginn ist die Bewirtschaftung der Fläche weiterzuführen. Bei einem längerem Zeitraum bis zur Realisierung der Bebauung oder im Falle einer Nutzungsaufgabe ist das Plangebiet vor Baubeginn durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung auf einen Tierbesatz hin zu kontrollieren.

Gehölzbestand

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschont werden um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten. Da keine Gehölze im Plangebiet selbst vorhanden sind, bezieht sich dies insbesondere auf die Schonung der Gehölze am Nordrand des Plangebietes. Dort ragen Kronenbereiche von Einzelbäumen und somit auch Wurzeln in das Plangebiet hinein. Im Jahr 2016 wurden diese Einzelbäume durch Brutvögel genutzt. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist zum Schutz von Bäumen die DIN 18 920 zu beachten.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen. In diesem Bebauungsplan ist mit dem Vorkommen von geschützten Vogelarten zu rechnen. Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen (Fachbeitrag Artenschutz, BG Natur, Nackenheim, 2016).

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden (Tötung, Störung, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten) sind folgende Regelungen zu beachten:

Die Fällung oder Rodung von Gehölzbeständen ist im gesetzlichen Rodungszeitraum vom 1.Oktober bis 28./29.Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen geschützter Arten (insb. Offenlandbrüter) zu untersuchen.

Zum Schutz von Offenlandbrütern ist der Baubeginn (Baufeldfreimachung) im Planteil A nur zwischen dem 20. August und dem 30.März zulässig. Der gesetzliche Rodungszeitraum gilt unabhängig davon.

Bauarbeiten im Freigelände sind nur zwischen 6 Uhr morgens und 20 Uhr abends zulässig zum Schutz von nachtaktiven Arten (Fledermäuse).

Für den Verlust von Lebensstätten streng geschützter Arten und geschützter Vogelarten sind zur Wahrung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten Ausgleichshabitate (CEF-Maßnahmen) gemäß Artenschutzgutachten auf geeigneten Flächen vor Baubeginn funktionsfähig zu entwickeln. Die Sicherung der CEF-Flächen ist vertraglich zu regeln.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.

7. Straßenbeleuchtung
Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten mit Abschirmung zulässig, damit kein Licht nach oben oder zur Seite abstrahlt.

8. Pflanzenschutz und Düngemittel
Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen / = Privatgärten darf Pflanzenschutz nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden. Die allgemeinen Grundsätze des integrierten Pflanzenschutzes sind zu beachten. Nicht-chemischen Maßnahmen des Pflanzenschutzes ist Vorrang zu gewähren. Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

9. Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

10. Bodendenkmäler
Sofern im Rahmen von Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde/ Hinweise angetroffen werden ist das GDKE Landesarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen.

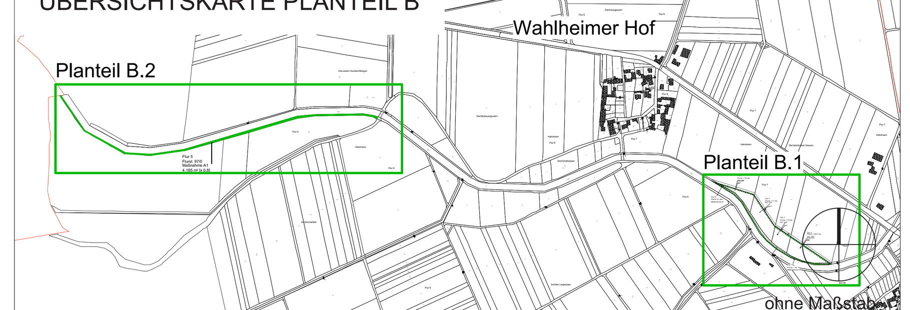
11. Radonbelastung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft der Bauplätze werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.“
Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen. Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft können beim Landesamt für Geologie und Bergbau eingereicht werden. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

12. Kampfmittel
Das Plangebiet wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kampfmittel untersucht.

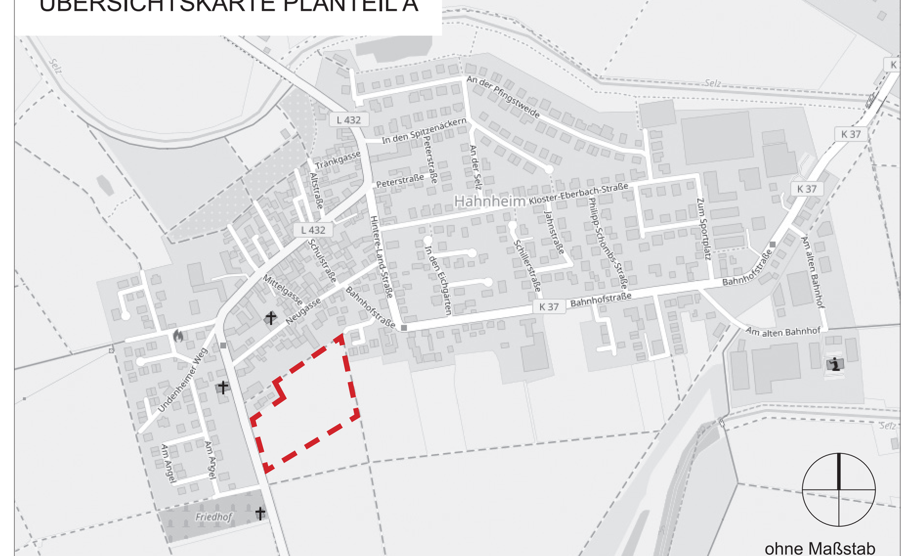
13. Auswahlliste Bäume, Sträucher, Heckenpflanzen
Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern für Neuanpflanzungen sind die in den Pflanzlisten des „Bebauungs- und Grünordnungsplans Hahnheim-Süd und Hahnheim-West“ sowie in der Liste „Gehölze für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Mainz-Bingen“ genannten Arten zu verwenden. Die Listen sind im Umweltbericht einsehbar.

14. Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

ÜBERSICHTSKARTE PLANTEIL B



ÜBERSICHTSKARTE PLANTEIL A



Ortsgemeinde Hahnheim

BEBAUUNGSPLAN „Hauptstraße-Ost“

Satzungsdokument
Stand 12.12.2019

Entwurfsverfasser:

planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb

Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt