Bebauungsplan „Wahlheimer Hof“

MDW 1	MDW 2	MDW 3	MDW 4	MDW 5	MDW 6	MDW 7	MDW 8	MDW 9
0,3 II	0,3 II	0,6 II	0,4 II	0,5 II	0,5 II	0,4 II	0,4 II	0,6 II
FH_{max}= 12,0 m a1 E	FH_{max}= 12,0 m a2 E	FH_{max}= 12,0 m a2 E	FH_{max}= 12,0 m a1 E	FH_{max}= 12,0 m a3 E	FH_{max}= 12,0 m a4 E	FH_{max}= 12,0 m a5 E	FH_{max}= 12,0 m a6 E	FH_{max}= 12,0 m a3 E
SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD -	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo	SD/ WD max. 2 Wo

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

MDW 1	Art der baulichen Nutzung/ Gebietsbezeichnung	
0,3 II	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
FH_{max}= 12,0 m a1 E	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise/ Haustypus
SD/ WD max. 2 Wo	Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

FH_{max} = 12,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.3)

E Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W = Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
HG = Hausgarten
OG = Obstgarten
GR = Gewässerrandstreifen

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche
G = Gewässer

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga = Garagen
Cp = Carports

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße (§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ü Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Selz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bauverbotszone L 432 (§ 22 LStrG)

Zeichnerische Hinweise

HQ 100 Selz

HQ extrem Selz

Erhaltenswerte Natursteinmauer (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.9)

vorhandene Gebäude

15,00 Bemaßung in Meter

z.B. 212 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Grabenparzelle

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dörflichen Wohngebiete (MDW 1 bis MDW 9) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW 1 bis MDW 8

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Dörfliches Wohngebiet MDW 9

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,5 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 12,0 m festgesetzt. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Als Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss definiert.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Grundstücken, bei denen die Grundstücksgrenze nicht oder nicht in voller Länge an die erschließende Verkehrsfläche angrenzt, ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche am nächstgelegenen Punkt, gemessen von der jeweiligen Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 4 wird die abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise (o), jedoch mit Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 20,0 m.

In den dörflichen Wohngebieten MDW 2 und MDW 3 wird die abweichende Bauweise (a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 20,0 m.

In den dörflichen Wohngebiet MDW 5 und MDW 9 wird die abweichende Bauweise (a3) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 30,0 m.

In dem dörflichen Wohngebiet MDW 6 wird die abweichende Bauweise (a4) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

In dem dörflichen Wohngebiet MDW 7 wird die abweichende Bauweise (a5) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt, dass ausgehend vom Bestand die Gebäude mit einseitigem Grenzabstand errichtet werden können. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 20,0 m.

In dem dörflichen Wohngebiet MDW 8 wird die abweichende Bauweise (a6) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für diese gilt die offene Bauweise (o), jedoch mit Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 25,0 m.

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

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 Prozent der privaten Grünfläche zulässig.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“ sind bauliche Anlagen, Zufahrten und Ablagerungen jeglicher Art unzulässig.

Die durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind dauerhaft von baulichen Anlagen, Auffüllungen sowie sonstiger Nutzung freizuhalten und gewässerverträglich zu bewirtschaften. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Die Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, berechnet anhand der festgesetzten GRZ inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1 und 2). Die gemäß Festsetzung Nr. 1.8 zu erhaltenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

Je 250 m² privater Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 1 und 2). Die gemäß Festsetzung Nr. 1.8 zu erhaltenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

Mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, berechnet anhand der festgesetzten GRZ inklusive zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Beispiele siehe Pflanzliste 3). Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 50-100 cm und einer Pflanzdichte von mind. 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	*Juglans regia (Echte Walnuss)*
Acer platanoides (Spitzahorn)	*Quercus petraea (Trauben-Eiche)*
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	*Quercus robur (Stiel-Eiche)*
Betula pendula (Weißbirke)	*Sorbus aucuparia (Eberesche)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Tilia cordata (Winter-Linde)*
Castanea sativa (Ess-Kastanie)	*Ulmus minor (Feld-Ulme)*
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Obstbäume

Apfelsorten	***Birnensorten***
Brettacher	*Boscs Flaschenbirne*
Goldrenette von Blenheim	*Frühe aus Trévoux*
Gravensteiner	*Gellerts Butterbirne*
Großer Rheinischer Bohnapfel	*Gräfin von Paris*
Jakob Lebel	*Gute Graue*
Kaiser Wilhelm	*Köstliche aus Charneux*
Rheinischer Winterrambur	*Michelsbirne*
Roter Boskoop	*Pastorenbirne*
Weißapfel	
Pflaumen-/Zwetschensorten	***Kirschensorten***
Anna Späth	*Büttners Rote Knorpel*
Bühler Frühzwetsche	*Frühe Rote Meckenheimer*
Große Grüne Reneklode	*Große Schwarze Knorpelkirsche*
Hauszwetsche	*Hedelfingers Riesenkirsche*
Nancy Mirabelle	*Rote Leberkirsche*
Wangenheims Frühzwetschge	*Schneiders Späte Knorpelkirsche*

Pflanzliste 3 (beispielhaft): Sträucher

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	*Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)*
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)	*Ligustrum vulgare (Liguster)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Rosa canina (Hundsrose)*
Cornus mas (Kornelkirsche)	*Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)*
Cornus sanguinea (Hartriegel)	*Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*
Corylus avellana (Haselnuss)	

Die vorgegebenen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) sind zu beachten.

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

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Geltungsbereich sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports können ausnahmsweise mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich nicht glänzende Ziegeldeckungen (Ton- und Betonziegel) in dem Farbspektrum rot bis rotbraun und dunkelgrau bis anthrazit sowie Naturschiefer zulässig.

2.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben, Satteldachgauben, Walmdachgauben und Zwerchgiebel zulässig (siehe Abbildung 1). Je Einzelhaus ist nur eine Gaubenform zulässig.

Abbildung 1: Zulässige Dachaufbauten

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist auf 50 Prozent der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes begrenzt. Einzelgauben sind mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite ein Drittel der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Je Fassadenseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand bzw. Brandwand und dem Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

Dachgauben haben gegenüber dem First bzw. der Traufe des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Dachgauben einer Dachfläche müssen die gleiche Größe aufweisen, sind waagerecht auf einer Höhe anzuordnen und vertikal auf die darunterliegenden Fensterachsen abzustimmen (siehe Abbildung 2).

Dacheinschnitte (Loggien) sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

2.4 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, wie z.B. Antennen oder Satellitenanlagen, sind auf den Erschließungsstraßen abgewandten Dachflächen zulässig. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist und denkmalpflegerische Belange dem nicht entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden.

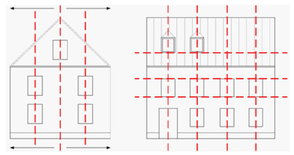
Technische Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,0 m zulässig.
Satellitenanlagen dürfen einen maximalen Durchmesser von 1,0 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, wie z.B. solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen, sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Bestandsgebäuden ist von dieser Regelung ausgenommen, sofern keine genehmigungspflichtigen Änderungen am Dach erfolgen.

2.5 Fassadengestaltung

Wandöffnungen einer Fassade sind horizontal auf einer Höhe anzuordnen und müssen in vertikaler Ausrichtung einen axialen Bezug aufweisen (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Vertikale und horizontale Fassadengliederung bei giebel- und traufständigen Gebäuden



Der geschlossene Wandanteil einer Fassade muss mindestens 50 Prozent betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassaden vom Straßenraum nicht sichtbar sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung) dies erfordern.

Fassaden sind als Sichtmauerwerk aus ortstypischem Naturstein oder als fein strukturierte Putzflächen mit einer Körnung bis maximal 3 mm und Farbanstrich auszubilden. Gebäudesockel sind aus ortstypischem Naturstein oder in farblichen Akzentuierungen zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind gedeckte oder abgetönte Weiß- und Erdtöne zu verwenden. Glänzende, grelle oder dunkle Farbtöne sind unzulässig.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Klinker, Backstein, Naturschiefer, Kunststoff, Mosaik-, Keramik- und Faserzementplatten sowie glänzenden, glasierten oder polierten Werkstoffen, wie z.B. Fliesen oder Metall, ist unzulässig.

2.6 Fenster, Türen und Tore

Es sind nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig. Je Geschoss sind die Fenster in gleicher Größe und Form auszuführen. Ausnahmsweise können liegende Fensterformate zugelassen werden, wenn durch eine vertikale Unterteilung sichergestellt ist, dass diese als stehende Einzelelemente erkennbar bleiben (siehe Abbildung 3).

Fenstergliederungen sind als Sprossen, Fensterflügel oder Oberlichter zulässig. Innenliegende oder aufgeklebte Sprossen und vorgesetzte Sprossengitter mit Abstand zur Scheibe sind unzulässig (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Beispielskizze Fensterformate und Fenstergliederungen

Wandöffnungen sind mit einer Umrahmung (Fasche) aus Naturstein oder Putz mit Farbgebung auszubilden.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Schaufenster ist auf die Fassadengliederung der übrigen Wandöffnungen abzustimmen. Einzelne Schaufenster sind mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig und mit einer Brüstung von mindestens 0,25 m ab Geländeanschluss auszubilden.

Rollladenkästen und Jalousien sind innenliegend anzubringen, sodass sie in der Fassade nicht sichtbar sind. Führungsschienen sind in die Fassade zu integrieren. Klapptäden sind zulässig.

Historisch wertvolle Türen, Tore, Torhäuser und -bögen sind zu erhalten. Hof- und Einfahrtstore sind aus Holz, Holz-Stahl-Konstruktion oder Schmiedeeisen zulässig.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Fassade als Flachtransparent, aufgemalte Schriften oder in Form von Auslegerschildern zulässig. Flachwerbungen können aus Einzelbuchstaben oder zusammenhängenden Schriftzügen bestehen. Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m und eine maximale Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Werbeausleger sind in einer Größe von maximal 1,00 m x 1,00 m und einer maximalen Stärke von 0,25 m zulässig.

Werbeanlagen an Schaufenstern und Fenstern dürfen maximal 10 Prozent der Fensterfläche einnehmen.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbetafeln und Werbefahnen sind unzulässig.

2.8 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, in vegetativer Form zu gestalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

2.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zu erhaltenden Natursteinmauern. Sofern Stützmauern mit Einfriedungen kombiniert werden, ist die Höhe der Stützmauer auf die festgesetzte zulässige Höhe von Einfriedungen anzurechnen. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Holzzäune, Metallzäune aus Schmiedeeisen, verputzte Mauern und Mauern aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten.

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Natursteinmauern sind zu erhalten.

2.10 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig. Stützmauern sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zueinander zu errichten. Stützmauern sind aus ortstypischem Naturstein oder in Natursteinoptik zu errichten. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe von Stützmauern ist die natürliche Geländeoberfläche, die von der Stützmauer überdeckt wird.

2.11 Anlagen zum Sammeln von Abfall

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Gemäß Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie handelt es sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche. Die GDKE empfiehlt daher bei größeren Eingriffen geomagnetische Voruntersuchungen oder Baggersondagen durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

3.2 Altlasten

Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die zuständigen Behörde zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, auszuführen.

Der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichteinwirkungen bzw. -effekte, ist u.a. durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel, entgegenzuwirken.

3.4 Hohe Grundwasserstände/Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu erkunden und ggfs. geplante Kellergeschosse als sog. „weiße Wanne“ herzustellen oder auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung über Rigolen und Sickerschächte sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zuständig ist die Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde.

3.6 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

3.7 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Ist die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vorgesehen, sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift / dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung ist über die Planung der Brauchwassernutzungsanlage zu informieren.
- Die Errichtung der Brauchwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
7. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
11. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	26.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 03.11.2022 bis: 07.12.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom: 21.10.2022 bis: 07.12.2022
Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen	__.__.____
Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	__.__.____

Hahnheim, den __.__.____

Dienstsiegel

.....
Werner Kalbfuß
(Ortsbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hahnheim, den __.__.____

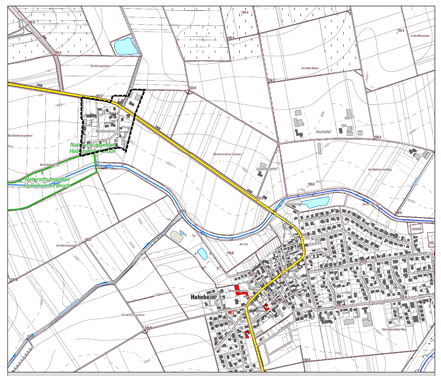
Dienstsiegel

.....
Werner Kalbfuß
(Ortsbürgermeister)

Beschluss ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB) am __.__.____.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dienstsiegel

.....
Werner Kalbfuß
(Ortsbürgermeister)


Hahnheim
Neubaugebiet „Hof“
Wahlheimer Hof
Wahlheimerhof
Friedhof
Selz
Kirche
Kindergarten
Dorfgemeinschaftshaus
Sportplatz
Hauptstraße
Mainzer Straße
Bahnhofstraße
Am Bahnhof
Am Steinberg
Am Kreuzweg
Im Hinterh