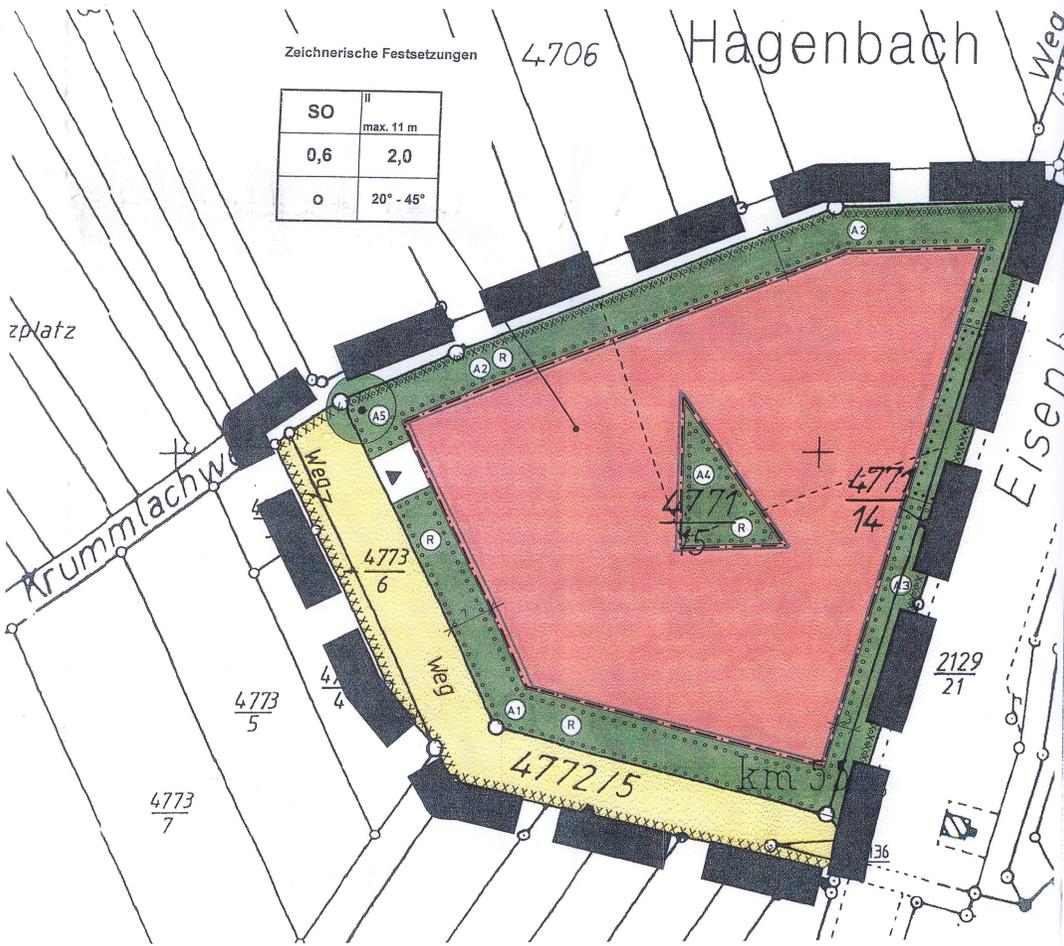


Zeichnerische Festsetzungen

SO	II
0,6	2,0
o	20° - 45°



Planzeichen

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

SO	Sondergebiet
II	Geschoßzahl
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
2	Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Bauinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Flächen für besondere Nutzungszwecke § 9 (1) Nr. 9 BauGB



Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)



Sonstige Planzeichen



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

Hinweise

Nutzung	Geschoße
GRZ	Gebäudehöhe
Bauweise	BMZ
	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift und Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauGB, §§ 1, 11, 12, 14, 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Zulässig sind:

- 1.1.1 Kommunaler Bauhof
- 1.1.2 Zwischenlagerflächen für Grünabfall, Hecken- und Baumschnittgut, Baustoffe aus Abrissmaßnahmen (unbelasteter Erdaushub, unbelasteter Bauschutt, Straßenaufbruch) und Straßenkehrschutt
- 1.1.3 Stallungen für Tierhaltung einschließlich Koppel
- 1.1.4 Betriebsabwahrung für Bauhofmitarbeiter

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 16 BauNVO)

Als GRZ wird 0,6 und als BMZ 2,0 festgesetzt. Es werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei bei Hallenbauten jeweils 3,50 m als Vollgeschoss gelten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 11 m beschränkt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen

1.4.1 Landespflegerische Maßnahmen Allgemein (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB) Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss.

1.4.2 Spezielle Landespflegerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- A1 Schutzpflanzung und Retentionsraum
Pflanzung von Laubbäumen (Hochstämme) nach Artenliste 1 entlang der Straße im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Tiefe des Grünstreifens beträgt mind. 7 m). Im rückwärtigen Bereich der Grünfläche wird eine Rasenmulde (Einsaat mit einer RSM 7 Landschaftsrasen mit Kräutern) angelegt die zur Entwässerung von Niederschlagswasser (Bauhofhalle und Verkehrsfläche) dient. Hier erfolgt eine zweireihige Strauchpflanzung nach Artenliste 2.
- A2 Schutzpflanzung und Retentionsraum
Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes erfolgt auf einem 7 m tiefen Streifen eine dreireihige Baum-Strauchpflanzung nach Artenliste 1 und 2. Es wird eine Rasenmulde (Einsaat mit einer RSM 7 Landschaftsrasen mit Kräutern) angelegt die zur Entwässerung von Niederschlagswasser (Bauhofhalle und Verkehrsfläche) dient.
- A3 Schutzpflanzung
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes erfolgt unter der Berücksichtigung der bestehenden Grünbestände (Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern) in einem 3 m tiefen Streifen eine zweireihige Baum-Strauchpflanzung nach Artenliste 1 und 2.
- A4 Es erfolgt eine geschlossene Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen Bereich der Bauhofhalle (nach Artenliste 1 und 2).

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss Ortsgemeinderat Hagenbach § 2 I, 12 BauGB	am	09.09.04
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38/04 - § 2 I BauGB	vom	17.09.04
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 I BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38/04 Auslegung vom 27.09.-11.10.04	vom	17.09.04
4.	Frühzeitige Anhörung (Scoping) der Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.10.04	vom	29.09.04
5.	Beschlussmäßige Behandlung der zu 3 und 4, (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse	am	09.12.04
6.	Mitteilung an Behörden und Einwander über die Prüfung der vorgebrachten Anregungen mit Schreiben	vom	14/15.03.05
7.	Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 II BauGB	vom	15.03.05
8.	Öffentliche Auslegung in der Zeit gemäß § 3 II BauGB und vorherige ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/05	vom	29.03.05
9.	Prüfung der Anregungen Ortsgemeinderat	am	23.05.05
10.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 24 I GemO	am	23.05.05
11.	Hagenbach, den 24.05.05 Ortsbürgermeister		
12.	Mitteilung an Träger öffentlicher Belange und Einwander über die Prüfung der vorgebrachten Anregungen mit Schreiben	vom	25.07.05
13.	Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt: Hagenbach, den 9. DEZ. 2005 Ortsbürgermeister		
14.	Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2006 vom 6.4.2006 rechtsverbindlich geworden - § 10 III BauGB - Hagenbach, den 6. JAN. 2006 Ortsbürgermeister		

A5 Abschirmung und Schutz des Marienbildstöckels zu den anschließenden Verkehrsflächen des Bauhofes durch eine Strauchpflanzung (nach Artenliste 2).

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Die Retentionsflächen sollen naturnah gestaltet werden. Sie sind mit standorttypischen Pflanzen zu bepflanzen. Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen. Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist im Bereich der Retentionsflächen aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt. Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrtsstraßen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen bzw. das anfallende Oberflächenwasser in die angrenzenden Retentionsflächen einzuleiten.

1.6 Kompensationsmaßnahme § 1a BauGB

Der bisherige Sammelplatz am Altrhein wird aufgegeben und zurückgebaut. Planungsziel ist die Anlage eines Feldgehölzes. Hierbei wird die Fläche vollständig mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Maßnahme ist bis zur Inbetriebnahme des neuen Bauhofes abzuschließen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit 20° bis 45° Dachneigung festgesetzt.

2.2 Einfriedigungen

Zulässig sind: Stahlgitter-, Drahtgitter- und Drahtgeflechtzäune mit jeweiliger Hinterpflanzung hochwachsender Hecken

3.0 Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Der Bereich des Bebauungsplanes greift aufgrund von Altfinden in ein Areal ein, von dem römische Bestattungen sowie u.a. ein römischer Grabstein bekannt sind. Die vorzunehmenden Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, frühzeitig anzuzeigen. Die Arbeiten werden dann durch dieses Amt beaufsichtigt. Bei archäologischen Funden werden Grabungen erforderlich, die die Baumaßnahme verzögern können.

3.2 Altlasten

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

3.3 Auffüllungen

Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreien, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BbodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die Stoff. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1 Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlichem anstehendem Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist bei der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

3.4 Baugrund

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BbodSchG und BbodSchV) zu beachten.

3.5 Regenwasserentsickerung

Das Niederschlagswasser wird direkt den Retentionsflächen zugeführt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466)
3. GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS - BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502) Änderung vom 09.12.2004 (BGBl. I. S. 3214)
4. LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365) zuletzt geändert § 44, Gesetz vom 22.12.03 (GVBl. 2003 S. 396)
5. LANDESPFLEGESETZ (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979, (GVBl. 1979 S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.04 (GVBl. 2004, S. 275)
6. GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.02, (BGBl. I. S. 1193), geändert 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
7. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.04 (BGBl. I. S. 3704)
8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991, S. 58)
9. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GemO) in der Neufassung vom 31.01.94 (GVBl. 1994 S. 153) zuletzt geändert in § 18, Gesetz vom 15.10.2004 (GVBl. 2004 S. 457/461)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I. S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I. S. 1224)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

GEMEINDE HAGENBACH VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BAUHOF“

Platzstimm mit den bekanntgemachten Unterlagen überein.
Hagenbach, den 06.01.06
Verbandsgemeindeverwaltung
im Auftrag
[Signature]

BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG NACH § 9 (4) BauGB i.V.M. § 88 (6) LBauO

RECHTSFESTSETZUNGEN M. 1:500

PLANUNG: Verbandsgemeinde Hagenbach Bauabteilung Ludwigstraße 20 76767 Hagenbach	DATUM: 23.05.2005
---	-------------------