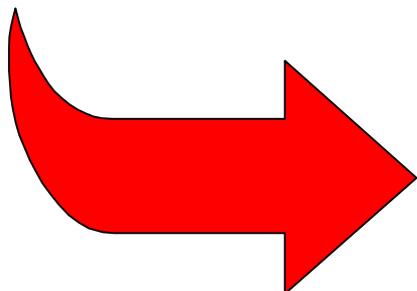


BPL „Bauhof“ Stadt Hagenbach

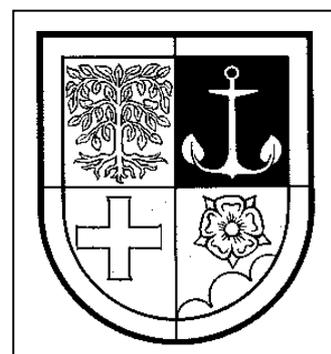
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 23.05.2005
RECHTSKRAFT: 06.01.2006**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



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 Kommunalen Bauhof
- 1.1.2 Zwischenlagerflächen für Grünabfall, Hecken- und Baumschnittgut, Baustoffe aus Abrissmaßnahmen (unbelasteter Erdaushub, unbelasteter Bauschutt, Straßenaufbruch) und Straßenkehrriecht
- 1.1.3 Stallungen für Tierhaltung einschließlich Koppel
- 1.1.4 Betriebswohnung für Bauhofmitarbeiter

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Landespflegerische Maßnahmen

1.4.1 Landespflegerische Maßnahmen Allgemein (§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

A1 Schutzpflanzung von 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 Verkehrsflächen) 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).
- 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 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 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 Düngemittel 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 Zufahrtstraßen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen bzw. das anfallende Oberflächenwasser in die angrenzenden Retentionsflächen einzuleiten.

1.6 Kompensationsmaßnahmen § 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 Einfriedungen

Zulässig sind:

Stahlgitter-, Drahtgitter- und Drahtflechtzäune mit jeweiliger Hinterpflanzung hochwachsender Hecken.

3.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Der Bereich des Bebauungsplanes greift aufgrund von Altfunden 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 Altablagerungen 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 einwandfreiem, 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 stoffl. 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 natürlich anstehenden 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 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser wird direkt den Retentionsflächen zugeführt.