



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

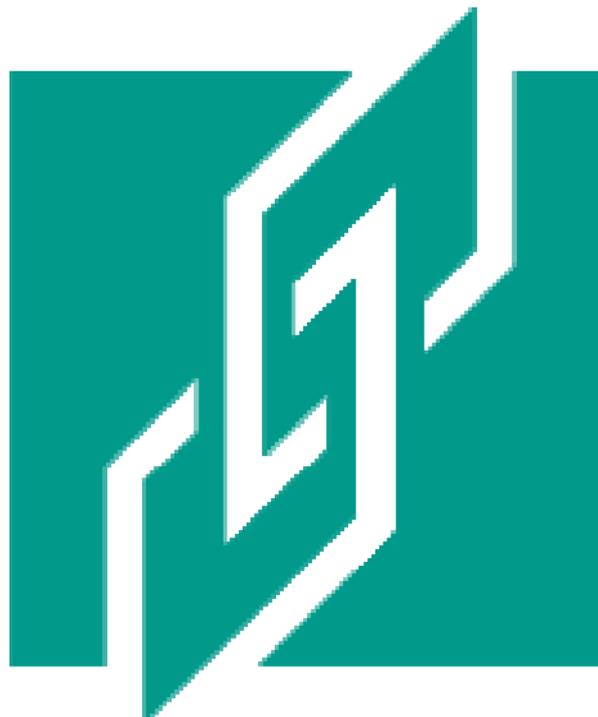
- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de

Vorhaben- und Erschließungsplan **“In den Hähnen III“ Hennweiler**

nach § 12 BauGB

Hennweiler

**Flur 08 - Flurstücke 23/1 und 23/2
113/2 teilw., 115 teilw., 116 teilw.
117 teilw., 118, 119 teilw., 45 teilw.
vom Oktober 2023**





König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

■ Telefon: 06722/9957-0
■ Fax: 06722/9957-90
■ E-Mail: info@hj-koenig.de
■ Web: www.koenig-partg.de

Inhaltsverzeichnis

Vorhaben- und Erschließungsplan „In den Hähnen III“ Hennweiler vom Oktober 2023

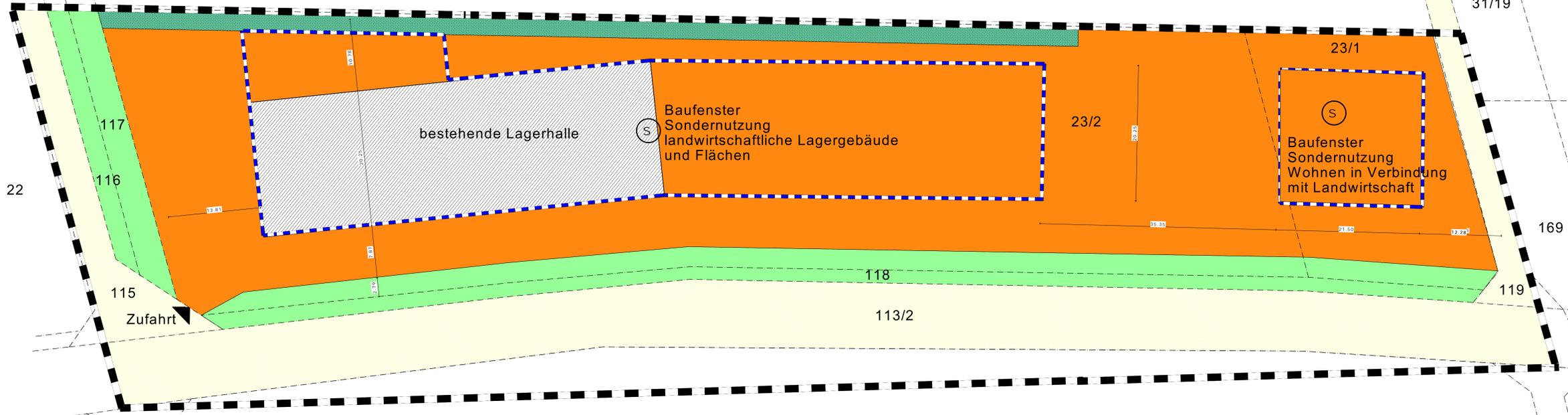
Vorhaben:	Vorhaben- und Erschließungsplan „In den Hähnen III“ Hennweiler	
Liegenschaft:	Gemarkung: Hennweiler	
	Flur: 8	Schulstraße 101
	Flurstücke: 23/1 und 23/2	55619 Hennweiler
Vorhabenträger:	Jan Schmidt In Ambrach 5	55619 Hennweiler
Planung:	Ingenieur Büro	König & Partner Ingenieure PartG Dechaneyst. 15 65385 Rüdesheim

Inhalt:

- 1) **Auszug aus der Liegenschaftskarte** mit Einzeichnung des Geltungsbereichs
- 2) **Planzeichnung**
V + E Plan im Maßstab 1 : 250
- 3) **Legende der baurechtlichen Festsetzungen**
- 4) **Begründung und Erläuterungsbericht** Punkte 1-10
(siehe gesondertes Inhaltsverzeichnis)
- 5) **Fotodokumentation Bestand**

25

24



31/19

32/8

23/1

23/2

bestehende Lagerhalle

Baufenster Sondernutzung landwirtschaftliche Lagergebäude und Flächen

Baufenster Sondernutzung Wohnen in Verbindung mit Landwirtschaft

171

169

117

116

22

115

Zufahrt

118

113/2

119

45

122

166

48

123

124

44

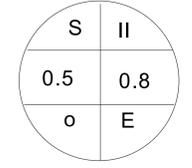
47

43

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In den Hähnen III" im Flur 8 - Flurstücke 23/1, 23/2, 113/2 tlv., 115 tlv., 116 tlv., 117 tlv., 118, 119 tlv. und 45 tlv.

Legende

- Sondernutzung
- Baufenster
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"
- Grenze Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Bestehende Bebauung
- Anpflanzung standortgerechtes Gehölz
- Erhaltung des bestehenden standortgerechten Gehölzes



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In den Hähnen III" Henneweiler

bearbeitet Blatt Maßstab Stand

II Din A0 1:250 28.08.2023



Vorhaben- und Erschließungsplan

„In den Hähnen III“ Hennweiler

1. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN NACH BUNDESBAUGESETZBUCH:

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

1.1.1 NG	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRZ	GFZ
----------	---------------------------	----------	------------------------	-----	-----

1	S	OFFEN	2	0.5	0.8
---	---	-------	---	-----	-----

1.2	GRZ		GRUNDFLÄCHENZAHL	16 (2)	2
1.3	GFZ		GESCHOSSFLÄCHENZAHL	16 (2)	1
1.4	O		OFFENE BAUWEISE	22 (2)	
1.5	II		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	16 (2)	3
1.6			GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES		
1.7			BAUFENSTER		
1.8			VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN		
1:9			PLANUNGSFLÄCHE		
2.0			NEBENANLAGEN NACH § 14 BauNVO SIND AUSSERHALB DES BAUFENSTERS ZULÄSSIG		

2.1 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

EINZELHAUSBEBAUUNG – **NUR IN VERBINDUNG MIT LANDWIRTSCHAFT** - MIT HÖHENMASS AUF GRUND DER EINHALTUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN UND DER FESTGESCHRIEBENEN NUTZUNGSFAKTOREN

LAGERHALLEN MIT TRAPEZBLECHVERKLEIDUNG / -EINDECKUNG

- AUSSENWÄNDE ODER VERKLEIDUNG HELL
- DACHFARBE BEI GENEIGTEM DACH GRAU ODER ROT
- SATTELDACH / PULTDACH MIT EINER NEIGUNG VON 10° - 25°
- ODER FLACHDACH

2.2 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



BEFESTIGTE ZUFAHRT, STRASSE, WIRTSCHAFTSWEG



ERHALTUNG GRÜNFLÄCHEN, BZW. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN



Vorhaben- und Erschließungsplan

„In den Hähnen III“ Hennweiler

Begründung und Erläuterungsbericht nach §9 Abs. 8 BauGB

Projekt:	Vorhaben- und Erschließungsplan „In den Hähnen III“ Hennweiler
Planziel:	Neubau eines Wohngebäudes und Erweiterung der Lagerhalle / -fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes
Eigentümer Vorhabenträger:	Jan Schmidt In Ambrach 5 55619 Hennweiler
Verfasser:	König & PARTNER Ingenieure PartG Dechaneystraße 15 65385 Rüdesheim
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Hans-Jürgen König Dipl.-Ing. Tanja Leydecker
Inhalt und Umfang	Die Erläuterung und Begründung umfasst 9 Seiten
Stand:	Oktober 2023

Projekt-Nr. 23-B030

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Bestehende Situation	5
4.1	Bestand und Eigentumsverhältnisse	5
4.2	Ordnung von Grund und Boden	5
4.3	Verkehrstechnische Situation.....	5
5	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1	Festsetzungen des Vorhaben - und Erschließungsplanes	7
6	Flächenübersicht und prozentuale Anteile	8
7	Versorgung, Abwasser, Netzbetreiber und Medien	8
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	8
7.2	Strom	8
7.3	Medien - Telekommunikation - Internet	8
7.4	Solar- Photovoltaikanlage	8
8	Altablagerungen und Altlasten	8
9	Rettungswege und Fläche für die Feuerwehr	9
10	Schlussbemerkung	9

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes- Luftbild (Quelle Google)	4
Abbildung 2: Google Aufsicht - Schulstraße Zufahrt (Quelle Google).....	4
Abbildung 3: Ausschnitt Liegenschaftskarte (Quelle Geoportal).....	6

1 Vorbemerkungen: Ziel und Zweck des Vorhabens

Gegenstand der Planung sind die Flurstücke 23/1 und 23/2 im Flur 8 der Gemarkung Hennweiler. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum von Herrn Jan Schmidt.

Herr Schmidt möchte als Vorhaben- und Erschließungsträger die betreffenden Grundstücke einer Wohnbebauung in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und Erweiterung seiner Lagerhalle /-fläche zuführen. Derzeit steht eine Lagerhalle auf dem Grundstück. Die Lagerkapazität reicht jedoch nicht aus, die Maschinen stehen zum Teil im Freien und bieten hierdurch Angriffsfläche für wetterbedingte Schäden, bzw. Vandalismus. Eine Erweiterung der Lagerfläche ist unumgänglich.

Er verpflichtet sich die Erschließungskosten zu übernehmen und die im Plan dargestellte Maßnahme innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Rechtsgültigkeit ausführen zu lassen. Der Vorhabenträger möchte die Fläche selbst nutzen.

Die Parzelle in der Gemarkung Hennweiler, Flur 8, Flurstücke 23/1 und 23/2, ist als benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet ausgewiesen. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.650 m².

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Hennweiler hat am 07.09.2023 der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Eigentümer des Grundstücks zugestimmt.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Erschließungsplanes umfasst ca. 12.528 m². Das Planungsgebiet befindet sich in leichter Hanglage mit Ost - West Ausrichtung.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich durch das östlich liegende Baugebiet „In den Hähnen“, nördlich durch das Flurstück 24, westlich durch das Flurstück 26 und südlich durch das Flurstück 45, alles ebenfalls landwirtschaftliche, bzw. forstwirtschaftliche Flächen.

Das Baufenster der Lagerflächen umfasst eine Grundfläche von ca. 2.660 m². Die Breite (parallel zur Parzelle 113/2 - Wirtschaftsweg) beträgt ca. 120.00m, das Tiefenmaß (Nord-Südausrichtung) ist 20.25m / ca. 30.00 i.M..

Das Baufenster der Wohnbebauung umfasst eine Fläche von ca. 435 m². Die Tiefe ist auch hier mit 20.25m angesetzt und die Breite beträgt 21.50m

Das Planungsgebiet setzt sich aus den Flurstücken 23/1 und 23/2 zusammen.

Die Summe der Planungsfläche von ca. 7.650m² ist maßgebend für die Ermittlung der maximal überbaubaren Fläche nach §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Planungsgebiet sind keine Flächen im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) ausgewiesen. Offene stehende- oder fließende Gewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Der natürliche Stoffkreislauf wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich gegenüber dem Bestand verändert.

Der südliche und westliche Gehölzbereich bleibt von der Planung unberührt. Durch den Vorhabenträger erfolgt eine Anpflanzung standortgerechter Gehölze über eine Länge von ca. 150.00m entlang der nördlichen Grenze.

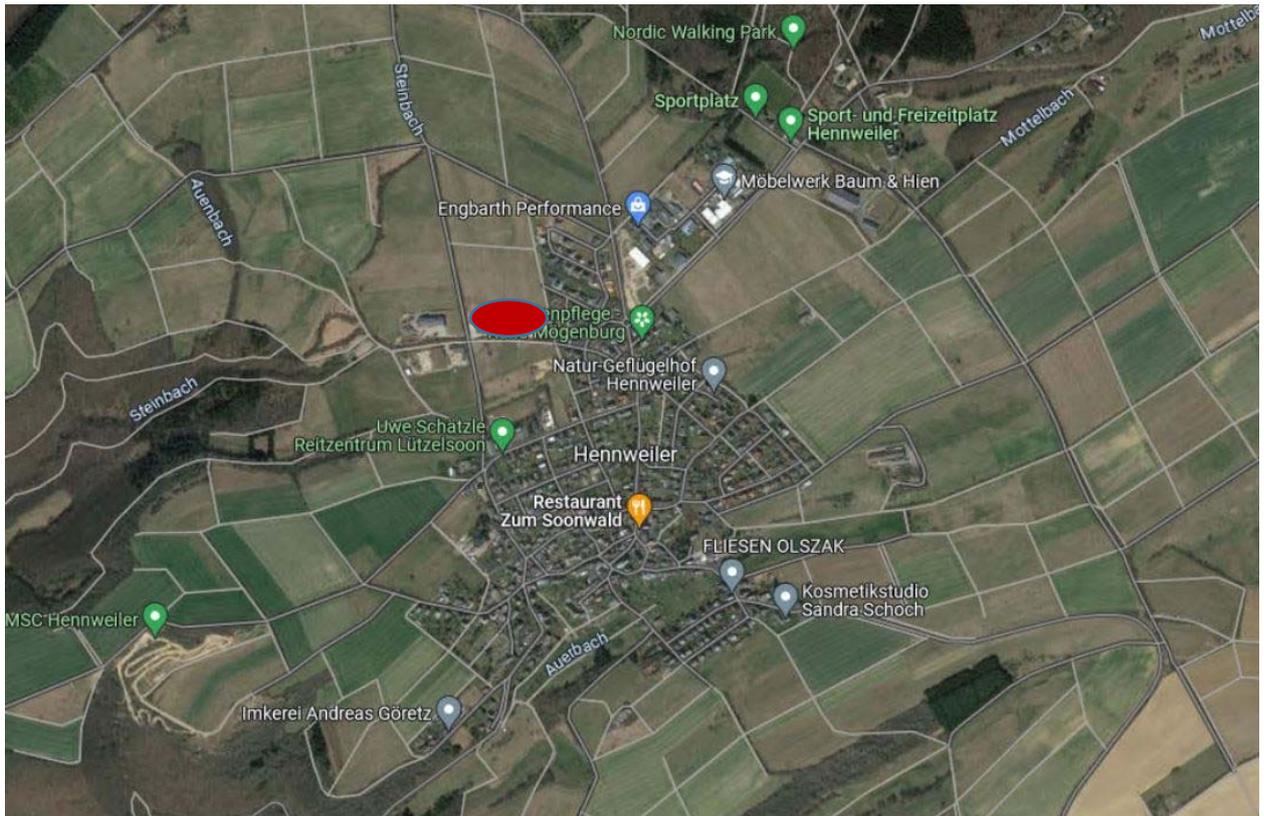


Abbildung 1: Lage des Plangebietes- Luftbild (Quelle Google)

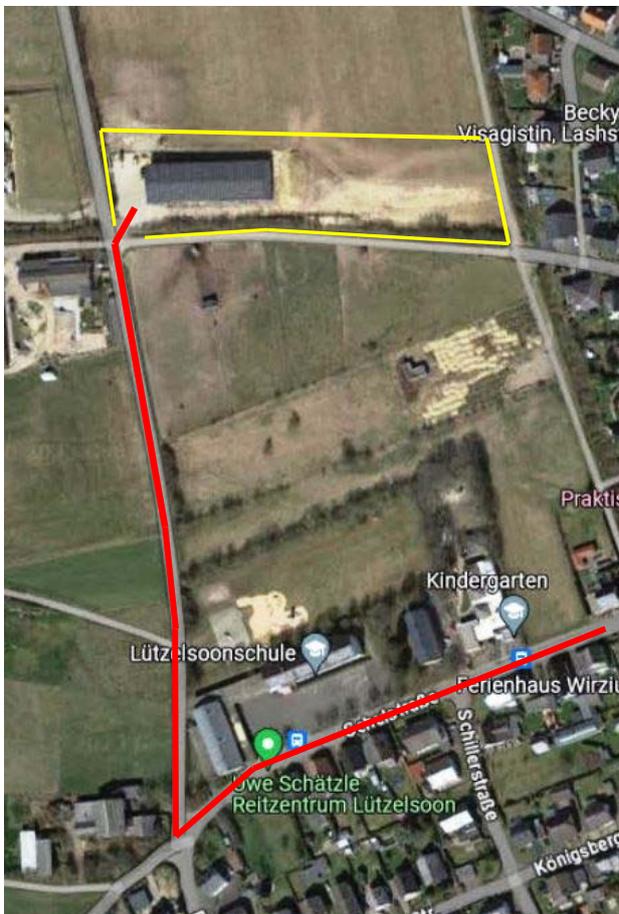


Abbildung 2: Google Aufsicht - Schulstraße Zufahrt (Quelle Google)

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991, S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998
mit der Änderung des Vierten Landesgesetzes vom 07.12.2022
und Inkrafttreten am 15.12.2022

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153)
zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

4 Bestehende Situation

4.1 Bestand und Eigentumsverhältnisse

Auf dem Planungsgebiet befindet sich eine Lagerhalle für Heu und Stroh. Die Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebs sind anteilig in der Halle untergestellt, bzw. sind auf dem Freigelände abgestellt.

4.2 Ordnung von Grund und Boden

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken befinden sich Gebäude mit forst-, landwirtschaftlicher Nutzung. Westlich des Grundstücks befindet sich Wohnbebauung.

Die Umsetzung der gesamten Maßnahme ist ohne Durchführung einer Bodenordnung der betreffenden Teilflächen möglich.

4.3 Verkehrstechnische Situation

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die asphaltierte Verlängerung der Schulstraße im Bestand vorhanden.

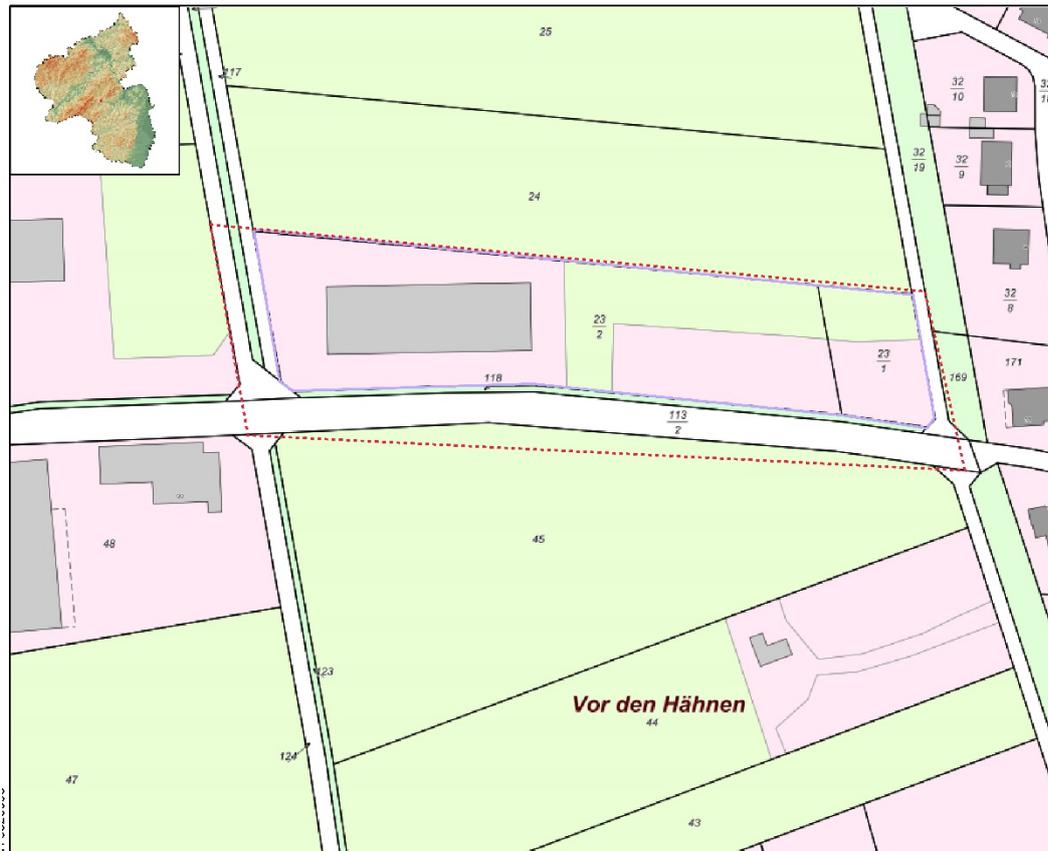


Abbildung 3: Ausschnitt Liegenschaftskarte (Quelle Geoportal)

Die Zufahrts- und Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sind gewährleistet.

Eine Erhöhung der Verkehrsfrequenz ist durch die Art und Weise der Erschließung und ausschließlich einer anliegerbedingten Nutzung ausgeschlossen.

Die städtische Wasserver- und Entsorgung, sowie Elektro- und Medienversorgung ist durch vorhandene Installationen in der angrenzenden Straßenführung der Straße „In den Hähnen“ für die Umgebung bzw. das geplante Vorhaben vorhanden. An dieses kommunale Netz kann angeschlossen werden. Die Anbindung an das Straßennetz sowie die Ver- und Entsorgung ist damit gewährleistet.

Regenwasser von Dachflächen ist in qualifizierter Form, in Regenwasserzisternen zu sammeln. Das Volumen der Zisternen ist derzeit mit ca. 30.000m³ vorgesehen. Bei Nutzung von Brauchwasser muss der Trinkwasserkreislauf und der Brauchwasserkreislauf immer getrennt geführt werden. Zur Sicherheit ist eine optische Kennung und Unterscheidungsmöglichkeit obligatorisch. Eine installierte Brauchwasseranlage muss vor Inbetriebnahme von den Stadtwerken der VG Kirner Land abgenommen werden.

Regenwasseranlagen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung sind nach neuestem Stand der Technik und damit fachmännisch zu errichten. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung und des Anlagebetreibers sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Verwendung unbedenklicher Dacheindeckungsmaterialien
- Verwendung wartungsarmer Filtersammler oder Wirbelfilter
- Sedimentationszone und Möglichkeit zur Abschwemmung der Schwebstoffe

- Lichtgeschützter, kühler Aufstellort der Wasserspeicher mit dichter Abdeckung
- Speicherüberlauf mit Rückstauvolumen und Geruchsverschluss
- Trink- und Brauchwasserversorgung sind zu trennen, eine Verwechslung muss ausgeschlossen werden.
- Verwendung unterschiedlicher Materialien für die jeweiligen Kreisläufe
- Hinweis mit Klebefahren an den Leitungen und am Wasserzähler
- Montage einer Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauebene nach DIN 1988
- Geeigneter Schutz gegen Verkeimung
- Verwendung lichtundurchlässiger Materialien
- An alle Anschlüsse und Zapfstellen – Hinweisschilder „Kein Trinkwasser!“.
- Abnehmbare Steckschlüssel als Kindersicherung

5 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden textliche Festsetzungen auf der gesonderten Anlage „Textliche Festsetzungen“ Vorhaben- und Erschließungsplan „In den Hähnen III“ Hennweiler beschrieben.

5.1 Festsetzungen des Vorhaben - und Erschließungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB festgesetzt. Hier soll für das geplante Bauvorhaben ein Sondernutzungsgebiet nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Planungsbereich die Kennziffern GRZ von 0.5 und eine GFZ von 0.8 in offener Bauweise festgelegt. Es wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, wobei die Nutzung einer Einliegerwohnung hinsichtlich eines Mehrgenerationenhauses freigestellt ist. Das Höhenmaß regelt sich auf Grund der Einhaltung der Abstandsflächen und der festgeschriebenen Nutzungsfaktoren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „Zwei“ Geschosse festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der Baugrenze nicht ausgeschlossen und sind somit zulässig. Solarthermische bzw. photovoltaische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig und werden empfohlen. Ebenso sind Dachbegrünungen und die Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser (Brauchwasserkreislauf im Haushalt) zulässig. Garageneinfahrten und Zuwege sind mit offenen Stoßfugen und damit regenwasserdurchlässig herzustellen.

6 Flächenübersicht und prozentuale Anteile

Fläche / Teilfläche	Grundfläche (m ²)	Anteil aus dem Geltungsbereich %	Bemerkung
Flste. 23/1 und 23/2	ca. 7650,00		Flurstück Schmidt
Geltungsbereich-V&E Planung	ca. 12528,00	100,00%	
Planungsfläche	ca. 7650,00	61,06%	
Baufenster/Bebauungsspiegel	ca. 3095,00	24,70%	
Bestand Erhaltung Grünfläche auf 23/1, 23/2	ca. 4555,00	36,36%	

7 Versorgung, Abwasser, Netzbetreiber und Medien

7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird an die vorhandene öffentliche Wasserversorgung (Leistungsanschluss 1208027053) und die Abwasserentsorgung (Schacht 0827S07) angeschlossen. Die Herstellung ist durch den Vorhabenträger gegen volle Kostenübernahme auszuführen.

7.2 Strom

Die Stromversorgung ist im Bestand vorhanden.

7.3 Medien - Telekommunikation - Internet

Das Grundstück bzw. die bestehende Lagerhalle ist an das Festnetz der Westnetz GmbH angeschlossen.

7.4 Solar- Photovoltaikanlage

Zulässig, Planung und Umsetzung entsprechend der aktuellen Gesetzeslage.

8 Ablagerungen und Altlasten

Ablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und können aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nahezu ausgeschlossen werden.

9 Rettungswege und Fläche für die Feuerwehr

Die verlängerte Straßenführung der Schulstraße ist so zu unterhalten, dass die Zufahrt durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr, ohne Beeinträchtigung genutzt werden kann.

Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die Bewegungsfläche der Feuerwehr liegt nach wie vor in der Verlängerung der Schulstraße.

10 Schlussbemerkung

Das Kleinklima in der unmittelbaren Umgebung obliegt durch die geplante Maßnahme keiner Veränderung. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird sich durch das Vorhaben nicht verändern, da die gesamte geplante Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt wird.

Eine detaillierte Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Nach Erlangung der Rechtsgültigkeit des Vorhaben - und Erschließungsplanes „In den Hähnen III“ Hennweiler, wird entsprechend nach LBauO der erforderliche Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde in Bad Kreuznach eingereicht.

aufgestellt, Rüdesheim, den 13.10.2023



Vorhabenträger

Planung



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER
SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de

Fotodokumentation - Bestand

Vorhaben- und Erschließungsplan “In den Hähnen III“ Hennweiler vom Oktober 2023



Zufahrt von Schulstraße – best. Lagerhalle



Blick entlang der best. Lagerhalle Richtung Ost



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de



Lagerfläche Ost



Best. Stromanschluss



König & Partner
Ingenieure PartG

KÖNIG & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE ■ INGENIEURE

DECHANEYSTRASSE 15 ■ 65385 RÜDESHEIM

- Telefon: 06722/9957-0
- Fax: 06722/9957-90
- E-Mail: info@hj-koenig.de
- Web: www.koenig-partg.de



Blick Richtung Süd-West, best. Lagerhalle, -fläche



Blick Richtung Süd, best. Lagerhalle, -fläche

aufgestellt, Rüdesheim 19.10.2023



Dechaneystraße 15 - 65385 Rüdesheim
Tel. 06722/99 57-0 - Fax 06722/99 57-90