JESTAEDT + PARTNER

Ortsgemeinde Hackenheim
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bonnheimer Hof“

Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 05.10.2026

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Gutshof“ (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gutshof“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie einschließlich betriebsbezogener Lager-, Kühl- und Technikräume,
- Gebäude für öffentliche und private Veranstaltungen einschließlich der betrieblich erforderlichen Nebenräume,
- eine Vinothek mit einer Verkaufsfläche von maximal 200m²,
- Gästezimmer, die dem Betrieb funktional zugeordnet sind,
- Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient (SO 2) „Wohnmobilstellplatz“ (§ 10 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Wohnmobile,
- Sanitärgebäude mit Toiletten, Duschen sowie Spülmöglichkeiten für Geschirr,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Stromversorgung, Abwasserentsorgung, Entsorgung von Chemietoiletten),
- Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge,
- untergeordnete Zufahrten und Verkehrsflächen
- untergeordnete Verkaufsautomaten zur Versorgung der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes mit Waren und Produkten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Aufenthalt und der Nutzung des Wohnmobilstellplatzes stehen.

Unzulässig sind insbesondere Dauerwohnen, das Aufstellen von mobilen oder festen Campinghäusern sowie gewerbliche Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Betrieb des Wohnmobilstellplatzes dienen.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 3) „Hotel“ (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Hotelbetrieb mit bis zu 120 Zimmern und den zugehörigen Nebenräumen,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich betriebsbezogener Lager-, Kühl- und Technikräume,
- Veranstaltungsräume einschließlich der betrieblich erforderlichen Nebenräume,
- Verkauf von hotelbezogenen Produkten bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m², d.h. Bade- und Freizeitartikel, Souvenir- und Geschenkartikel, Wein und Feinkost.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18,19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Sondergebiet SO 1 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

In dem Sondergebiet SO 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

In dem Sondergebiet SO 3 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen,

Als maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante der Dachrandverkleidung (Attika)) bzw. der oberste Dachabschluss (First) bei einem Dach ohne Attika definiert.

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

In dem Sondergebiet SO 3 wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise ohne eine Längenbeschränkung festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO 1 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem sonstigen Sondergebiet SO 1 Stellplatze nur innerhalb der gemäß Planeintrag mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen und auch außerhalb der mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 3 sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg, Anlieger- und Erschließungsweg“ dient der Erschließung der Sondergebiete einschließlich der mit den zulässigen Nutzungen verbundenen Besucher-, Kunden-, Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehre sowie der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der dauerhaften Nutzung als begrünte Park- und Aufenthaltsfläche sowie der Durchführung privater und öffentlicher Veranstaltungen.

Zulässig sind private Veranstaltungen, insbesondere Hochzeiten, Geburtstage und Familienfeiern, Firmen- und Betriebsveranstaltungen sowie öffentliche Veranstaltungen, insbesondere kulturelle, gesellschaftliche und politische Veranstaltungen.

Zulässig sind ferner bauliche Anlagen, die der Parkanlage oder den zulässigen Veranstaltungen dienen und diesen funktional untergeordnet sind, insbesondere Pavillons, Pergolen und Sitzüberdachungen, sowie Wege-, Platz- und sonstige befestigte Flächen für Erschließung, Aufenthalt und Veranstaltungen. Ferner sind Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Rasenflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten und zu pflegen. Einzelne Strauch- und Staudenpflanzungen sind zulässig.

Wege-, Platz- und sonstige befestigte Flächen für die Erschließung sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.000 m².

1.6.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Tiergehege“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ dienen der Haltung von Tieren.

Zulässig sind Weide- und Gehegeflächen sowie untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Ställe und Tierunterstände, die dem Nutzungszweck dienen.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tiergehege“ sind dauerhaft als Grünland zu erhalten und zu pflegen. Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 900m².

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §§ 9 Abs 1 Nr. 25 a,b BauGB)

1.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind mit einem Stammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Im Sondergebiet SO 3 sind zudem 44 standortgerechte und einheimische Bäume mit einem Stammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Pflanzliste 1 (beispielhaft): Laubbäume 2. und 3. Ordnung

Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)

Pflanzliste 2 (beispielhaft): Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)

Sträucher

Im Sondergebiet SO 3 sind 900m² mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern in einem Pflanzraster von 2m x 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste 3). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Die Pflanzung hat in der Mindestqualität Sträucher, 2 x v, o.B., 60-100 zu erfolgen.

Pflanzliste 3 (beispielhaft): Sträucher:

Rhamnus catharicus (Gemeiner Kreuzdorn)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Ausgleichsfläche A1

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,- Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A1 sind mit standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzraster von 2m x 2m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste 3). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Pflanzung hat unter Verwendung von standortgerechten und einheimischen Sträuchern in der Mindestqualität Sträucher, 2 x v, o.B., 60-100 zu erfolgen.

Stellplätze

Stellplätze sind im Sondergebiet SO 1 innerhalb der gemäß Planeintrag mit der Bezeichnung „St“ festgesetzten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Stellplätze sowie Wege-, Platz- und sonstige befestigte Flächen sind in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Die durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume außerhalb der rechtskräftigen Ausgleichsfläche A2, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige

Nachpflanzungen vorzusehen. Bei Nachpflanzungen ist eine Abweichung bis zu 5 Meter vom festgesetzten Standort zulässig.

Ausgleichsfläche A2

Die durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb der rechtskräftigen Ausgleichsfläche A2 (Ausgleich zum Radweg Bosenheim-Hackenheim) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

1.8 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung und den Ausbau eines unterirdischen Mischsammlerkanals sowie einer unterirdischen Trinkwasserleitung einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen. Das Geh- und Fahrrecht berechtigt die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach sowie von ihr beauftragte Dritte, die Fläche zum Zwecke der Errichtung, Kontrolle, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung der Leitungsanlagen jederzeit zu betreten und zu befahren.

Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche sind bauliche Anlagen sowie Bäume unzulässig. Zulässig sind nur solche Nutzungen, die den Bestand, die Zugänglichkeit und die Funktionsfähigkeit der Leitungen nicht beeinträchtigen. Die Fläche ist dauerhaft von Überbauungen freizuhalten. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach zulässig.

1.9 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden 10.060 m² in der Gemarkung Bosenheim, Flur 4, Flurstücke 1/2, 2/1, und 2/2 (anteilig) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bosenheim, Flur 4, Flurstücke Nr. 1/2, 2/1 und 2/2 (anteilig) (Umgrenzung der externen Ausgleichsfläche schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO RLP

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 LBauO RLP)

2.2 Technische Dachaufbauten

In den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 sind auf Dächern untergeordnete technische Anlagenteile, z.B. Zu- und Abluftöffnungen und Aufbauten, die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind, zulässig.

Die technischen Aufbauten werden auf eine maximale Bauteilhöhe, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut, von 2,0 m beschränkt und sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzuversetzen.

Auf Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Übergeordnete Vorgaben

Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

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

Sondergebiet SO 1 „Gutshof“

Es sind Fahnenmasten zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten darf maximal 7,5 m über der Geländeoberfläche liegen.

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind kleintierdurchlässig auszubilden. Hierzu ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm für Kleintiere dauerhaft zu gewährleisten.

2.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 i. V.m. Abs. 6 LBauO)

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen aus durch standortgerechte Hecken, Strauchpflanzungen oder begrünte Einhausungen dauerhaft abzuschirmen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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.

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.

3.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (Gesamtheit aller Insektenarten einer Region) sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 2.700 K, Abstrahlwinkel von max. 70 ° zur Vertikalen) zu verwenden.

3.5 Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, bspw. solche, die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen können Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag auslösen und sind auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad von höchstens max. 15 Prozent (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Wissenschaft und Technik auszuführen.

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.