ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSVERBINDUNGSSTRASSE NORD - SÜD, ÄNDERUNG 2"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, maximal

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

TH — Traufhöhe, maximal, vgl. textliche Festsetzungen

FH — Firsthöhe, maximal, vgl. textliche Festsetzungen

B. Sonstige Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

407 Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

Gebäude, Abbruch vorgesehen

Sichtdreieck gemäß RAS-K1

Äußerer Rand der befestigten Fahrbahn der B 39

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)
Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a ist zwingend auf einer Länge von insgesamt bis zu 22 m an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise kann vom Anbau an die westliche Grundstücksgrenze ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn an die östliche Grundstücksgrenze angebaut wird.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 (1) 24 BauGB)
Bis zu einem Abstand vom 15 m zum südlichen Rand des Plangebietes sind bei allen Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der nach Süden, Westen oder Osten orientierten Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

6. **Dachform und Dachneigung**
Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zugelassen. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.

7. **Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

8. **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit das Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

C. HINWEISE

Regenwasserversickerung
Die auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt abzustimmen.

Wasserhaltung / mögliche Grundwasserbelastung
Sollte im Rahmen baulicher Maßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist hierfür rechtzeitig zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung) einzuholen.

Keller
Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Versickerungsfläche.

Baugrund
Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) und der DIN 4020 zu beachten.

Natürliches Radonpotenzial
In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Bodenschutz
Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer römisch/frühmittelalterliche Fundstelle. Besonders im südlichen Bereich des Plangebietes besteht die Möglichkeit, dass bei tiefergründigen Erdarbeiten archäologische Objekte, vor allem römisch/frühmittelalterliche Gräber zu Tage treten.
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
In diesem Fall ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Bodenabträge) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Belange der angrenzenden L 537 (Speyerer Straße)
Das in der Planzeichnung dargestellt Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,8 m dauerhaft freizuhalten.
Bei der Anlage von Zufahrten auf die L 537 ist darauf zu achten, dass der fließende Verkehr auf der L 537 so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Ferner ist auf eine ausreichende Sicht für ein gefahrloses Ausfahren zu achten.
Eine Verlegung von Leitungen in der L 537 bedarf einer vor Baubeginn zu schließenden vertraglichen Regelung mit dem LBM Speyer. Hierzu sind dem LBM Speyer die Planunterlagen mindestens 4 Wochen zuvor in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Bezugsquelle zitierter Richtlinien
DIN 14109 „Schallschutz im Hochbau" zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB — 08.10.2009

2. Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 13.06.2013

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 24.06.2013 bis: 24.07.2013

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 10.06.2013 bis: 24.07.2013

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 21.10.2013 bis: 22.11.2013

6. Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am 19.12.2013 Beschluß gefasst.

7. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 19.12.2013

Dudenhofen, den

Eberhard
Ortsbürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Dudenhofen, den

Eberhard
Ortsbürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den

Eberhard
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

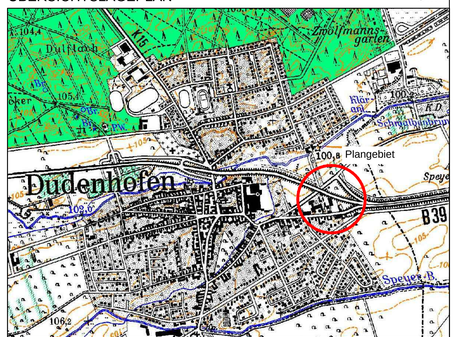
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

INGENIEURBÜRO PISKE
BAU- / ENERGIE- / LANDSCHAFT- / UMWELT- / STADTPLANER / ARCHITEKTEN / INGENIEURE
DE-67435 NEUSTADT/WEIN
DIESTERWEGSTRASSE 14
TEL.: (06321) 9 21 21 FAX: (06321) 9 21 22
E-MAIL: BUERO@PISKE.DE

BAUH.	OG Dudenhofen	PROJ.NR. 0926	PLAN NR. BP
PROJEKT	Bebauungsplan "Ortsverbindungsstraße Nord-Süd, Änderung 2"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSTB 1:1000
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR. 102/37	DATUM 19.12.2013
		BAUH.	

U:\ACAD\JOBS\0926\BP_Entwurf\BP_2014_01_Endfassung.dwg