

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „SÜD - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG X“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im WA 1 und WA 2 sind zusätzlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Maßgebens für WA 1 und WA 2 ist die Straße „Am Hinterweglein“. Maßgebend für WA 3 ist die Carl-Zimmermann-Straße.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise ist der Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten der Grundstücke im WA 2 festgesetzt.
- 4.2 Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist zugunsten der Betreiber der innerhalb der Flächen verlegten Versorgungsleitungen festgesetzt.

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

5. Dachform und Dachneigung

- 5.1 Im WA 1 und WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

- 5.2 Im WA 3 sind als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
- 5.3 Für untergeordnete Gebäudeteile, Gebäudeteile, die durch Dachterrassen überdeckt werden, für Garagen sowie für Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
- 6.1 Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- 6.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m² - 70 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- 6.3 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

C. HINWEISE

Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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

Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.

Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z. B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Arbeits- und Umgebungsschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Denkmalschutz

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.

Tierhaltung

Im Umfeld des Plangebiets ist mit einer in dörflicher Umgebung ortsüblichen Tierhaltung zu rechnen.

Fläche für Leitungsrecht

Bei Bauausführung im Bereich der Flächen für Leitungsrecht ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.