ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN
BEBAUUNGSPLAN
"CARL-ZIMMERMANN-STRASSE 18"

LEGENDE

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

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

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

- GRZ – Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- II – Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – öffentlicher Parkplatz

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- V – Straßenbegleitgrün

B. Sonstige Festsetzungen

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

- Bebauungsplangrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flustücksgrenze geplant
- 527/1 – Flurstücksnummer vorhanden
- 20 – Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Carl-Zimmermann-Straße 18" ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd - Änderungsplan I und Erweiterungsplan I".

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1. Im Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungsstätte unzulässig.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebieten sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen unzulässig.

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

2.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- im Mischgebiet MI 1: 6,50 m
- im Mischgebiet MI 2: 5,00 m
- im Mischgebiet MI 3: 5,50 m
- im Allgemeinen Wohngebiet: 5,50 m

Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe darf im Mischgebiert MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet bei Gebäuden mit Dachneigungen von bis zu 10° um bis zu 1 m überschritten werden.

2.3 Bei Pultdächern gilt die tiefere Dachseite als Traufseite.

2.4 Zusätzlich zu Festsetzung 2.2 darf die maximal zulässige Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt:

- im Mischgebiet MI 1: 11,50 m
- im Mischgebiet MI 2: 6,00 m
- im Mischgebiet MI 3: 8,00 m
- im Allgemeinen Wohngebiet: 8,00 m

Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.6 Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. In der abweichenden Bauweise ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Bis zum Zeitpunkt eines Abbruchs und Ersatzneubaus der bestehenden Gebäude in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstands gemäß LBauO zulässig.

3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

30 % der öffentlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht durch Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

8. Dachform und Dachneigung

8.1. Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

8.2. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.3. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche – 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 50 - 70 m² Wohnfläche – 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche – 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

10. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

C. HINWEISE

Bodenschutz

Eine Bebauung des Geländes ist aufgrund der gegebenen Belastungen mit verschiedenen Schadstoffen erst nach Durchführung der gebotenen Maßnahmen zum Bodenschutz möglich. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Da die durchgeführten Untersuchungen nur einen orientierenden Charakter aufweisen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund, weitere, bislang nicht erkannte schädliche Untergrundverunreinigungen zu Tage treten. Daher sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- 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:

  Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
- Arbeits- und Umweltschutz:

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

Auffüllmaßnahmen

Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist bzw. sind in dafür zugelassene Entsorgungsanlagen auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen / Abfällen" - sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Das innerhalb des Planungsgebietes anfallende Niederschlagswasser ist - soweit angesichts der gegebenen Untergrundverhältnisse möglich sowie vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - zurückzuhalten und breitflächig zur Versickerung zu bringen oder zu verwerten. Der Entwässerungsnachweis ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Eine Versickerung ist nur in unbelasteten Böden möglich. Gegebenenfalls ist vorab ein Bodenaustausch durchzuführen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzeinrichtungen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Speyerbach ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Wasserrechtliche Genehmigungspflichten

Bauliche Anlagen und Veränderungen der Erdoberfläche innerhalb des 40 m-Bereichs des Speyerbachs sind wasserrechtlich genehmigungsbedürftig.

Sollte im Zuge der Vorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltungen notwendig sein, so ist die Erlaubnis mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Keller

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

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen bzw. bei Druckwasseranfall wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Mauereidechsen oder Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

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.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB	08.12.2016
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 (1) BauGB	16.02.2017
3.	Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	19.01.2017
2.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	16.02.2017
4.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: bis:	01.03.2017 03.04.2017
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom: und Fristsetzung bis	02.02.2017 03.04.2017
6.	Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluß gefasst.	11.05.2017
7.	Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB	11.05.2017
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a i.V.m. 3 (2) BauGB	25.05.2017
9.	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a i.V.m. § 3 (2) BauGB von: bis:	06.06.2017 20.06.2017
10.	Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluß gefasst.	21.06.2018
11.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	21.06.2018
12.	Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.	

Dudenhofen, den 03.07.2018

Eberhard
Ortsbürgermeister

13.	Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.	19.07.2018

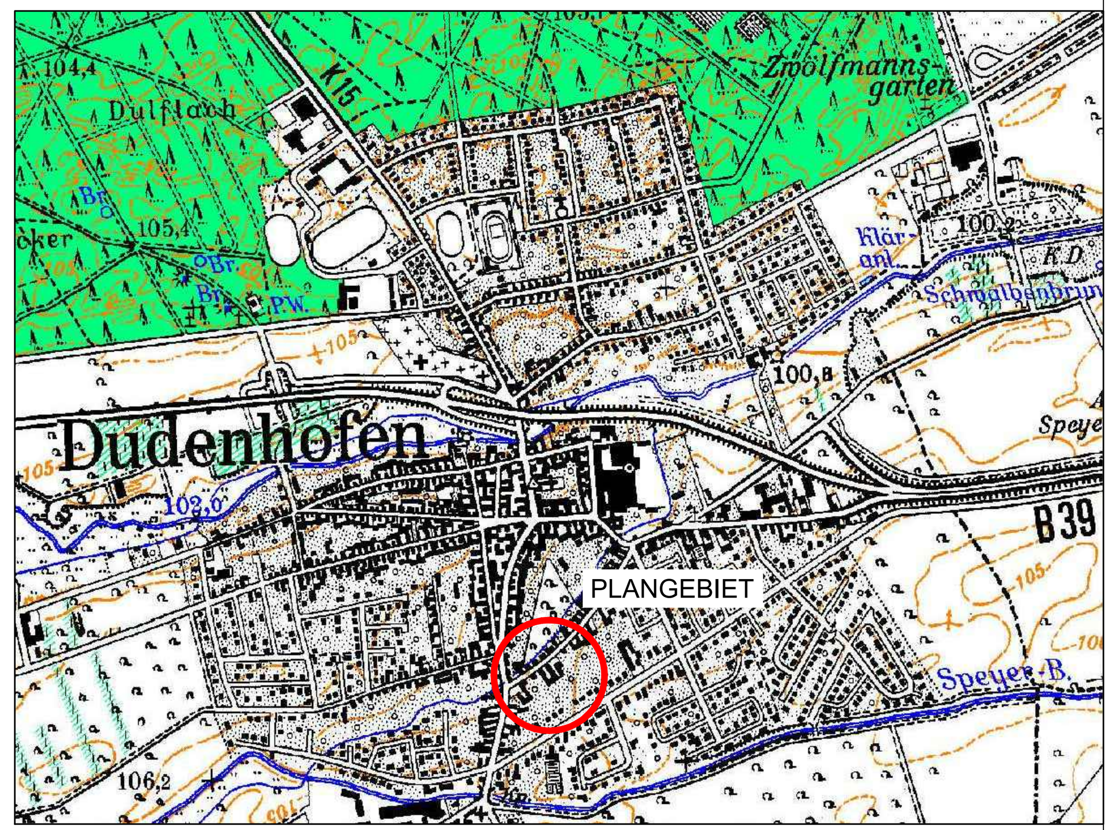
Dudenhofen, den 19.07.2018

Eberhard
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e-Mail: info@piske.com

BAUH.	OG Dudenhofen	PROJ.NR. 1648	PLAN NR. BP
PROJEKT	Bebauungsplan "Carl-Zimmermann-Straße 18"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSTB 1:500
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR. 101/46	DATUM 21.06 2018
		BAUH.	

U:\ACADJOBS\1648\BP_Entwurf\BP_Satzungsfassung_2018_06.dwg