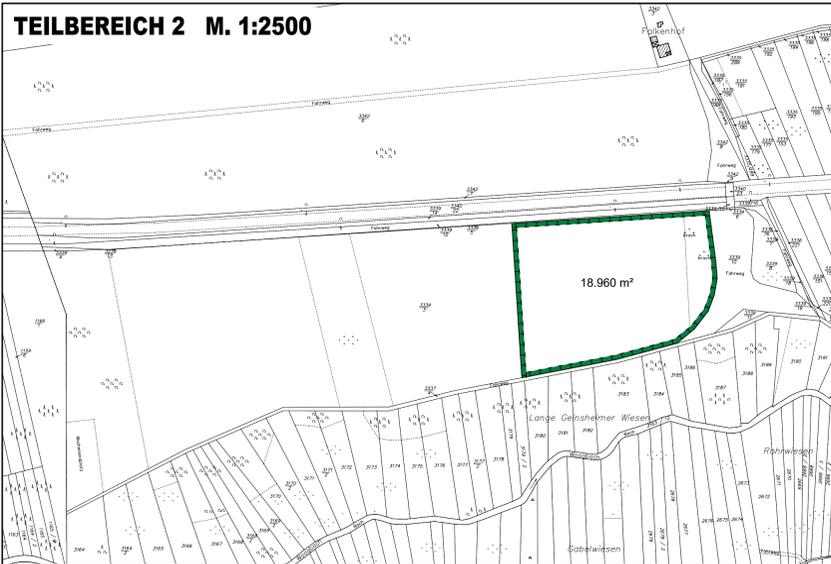


ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN BEBAUUNGSPLAN "IN DEN DREISSIG MORGEN"



- ### 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)**
- GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
 - THmax maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
 - FHmax maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
 - II Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - (=I+D) Hinweis, daß aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe das zweite Vollgeschloß als Dachgeschloß ausgebildet werden muß
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Rad- und Fußweg
 - Straßenraumaufteilung (unverbindlich)
- Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**
- Fläche für die Versicherung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen
 - Kinderspielfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- B. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Bebauungsgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksfläche vorhanden
 - Flurstücksgrenze geplant
 - Flurstücknummer vorhanden
 - Maßangabe in Meter
 - Vermaßung Lärmschutzbereich (Maßangabe in Meter)
 - Starkstromleitung (wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abgebaut)
 - Gasleitung mit Schutzstreifen

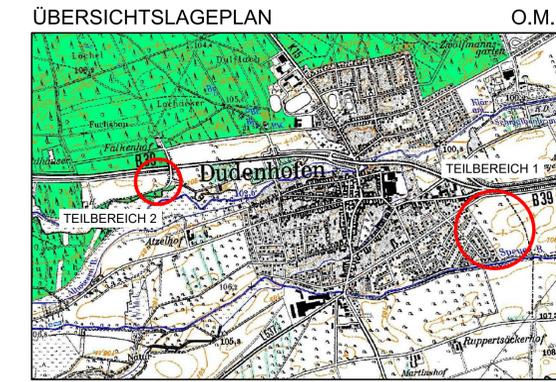
- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Die Traufhöhe 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 maximale zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Dachneigungen von bis zu 10° um bis zu 1 m überschritten werden.
- 2.3. Zusätzlich zu Festsetzung 2.2 darf die maximal zulässige Traufhöhe im gesamten Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.4. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.5. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.
- ##### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1. Garagen und Stellplätze sowie nach LBAuO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 3.2. Ergänzend zur Festsetzung 3.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 3.3. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) ist zulässig.
- ##### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- ##### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- an nördlichen Rand, mit einem Abstand von mindestens 20 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 39, ist ein dreireihiges Feldgehölz mit einem Anteil an domnenbewehrten Sträuchern (Weißdorn, Schiele und Rose) von 25 % anzupflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher beträgt 1 Exemplar auf 1,50 m² Fläche. In das Feldgehölz sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm oder Stammbruch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.
 - Die verbleibenden Flächen sind als extensive Glatthaferweide mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 30 % mit zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion "Oberhainregion mit Saarpfäler Bergland" anzulegen.
 - Auf den Wiesenflächen ist je 250 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorten (Stammhöhe mindestens 1,80 m), ein Nussbaum oder ein Wildobstbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbaumpflanzungen sind in gegeneinander versetzten Reihen vorzunehmen.
 - Zum südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der B 39 ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

- #### 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1. In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die nach Norden und Osten orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.
- 6.2. Bei Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungsrichtungen vorzusehen.
- 6.3. Von den Festsetzungen 6.1. und 6.2 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schallschutzmäßigkeiten ausreichend sind.
- #### 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die öffentlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbruch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- #### 8. 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.
- #### 9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)
- Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 74,4 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 25,6 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche) zugeordnet.
- #### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO)
- ##### 10. Dachform und Dachneigung
- 10.1. Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.
- 10.2. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dachanschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.3. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dachanschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- ##### 11. Zahl notwendiger Stellplätze
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die notwendige Anzahl Stellplätze
- für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
 - für Wohnungen mit 50 - 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
 - für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Stellplätze
- Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- ##### 12. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- 12.1. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdrilligen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 12.2. Aufschüttungen und Stützmauern sind an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1 m, jedoch nicht über das Niveau der Erschließungsstraße hinaus, zulässig.

- #### C. HINWEISE
- ##### Schallschutz
- Aufgrund der Schallbelastung durch die nördlich und nordöstlich des Plangebiets verlaufenden B 39 wird empfohlen, Schlaf- und Wohnräume nach Westen und Süden zu orientieren.
- ##### Landwirtschaftliche Flächen
- Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Insbesondere während der Erntezeit ist auch bei Nacht mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen zu rechnen.
- ##### Umgang mit Niederschlagswasser
- Die Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan sieht vor, dass das auf den Verkehrsflächen sowie in den Allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen und den Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser oberflächlich zu den vorgesehenen Versickerungsflächen geleitet und dort zentral zur Versickerung gebracht wird.
- ##### Grundwasserstände/Kellerwasserbildung
- Wegen der Lage des Wohngebietes zum Speyerbach, der hohen Grundwasserstände und der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser wird dringend empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Diese gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen Versickerungsfläche.
- ##### Radonschutz
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem im Rahmen einer orientierenden Radonmessung erhöhte Werte von natürlichem Radon in der Bodenluft gemessen wurden. Für das Plangebiet werden dementsprechend Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgebaustufe II und III empfohlen.
- Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:
- bei Bauvorhaben, die nicht in die unterliegenden Fließsedimente eingreifen:
 1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm).
 2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
 3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
 4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeinterdrucks.
 - Zusätzliche Maßnahmen bei Bauvorhaben, die in die unterliegenden Fließsedimente eingreifen:
 5. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
 6. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bündigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine villieschichtete Hochspannung übernehmen.
 7. Gegebenenfalls eine Bodenabdrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in eine Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschürzen eines passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.
- Das diesem Hinweis zugrundeliegende Radongutachten wird bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen auf Nachfrage zur Einsicht bereitgehalten.

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzonenverordnung 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)
- Bodenschutz**
- Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährdend wirkenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.
- Landesnachbarrecht**
- Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Einsichtnahemöglichkeit in die zitierte Richtlinie**
- Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" werden mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 09.10.2014 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | 16.04.2015 |
| 3. Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: | 16.04.2015 |
| bis: | 27.05.2015 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: | 13.04.2015 |
| bis: | 27.05.2015 |
| 5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB | 12.05.2016 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 21.09.2017 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: | 04.10.2017 |
| bis: | 06.11.2017 |
| 8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: | 18.09.2017 |
| bis: | 06.11.2017 |
| 9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. | 25.10.2018 |
| 10. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | 25.10.2018 |
| 11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | 15.11.2018 |
| 12. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: | 26.11.2018 |
| bis: | 14.12.2018 |
| 13. Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB von: | 09.11.2018 |
| bis: | 14.12.2018 |
| 14. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. | 14.02.2019 |
| 15. Beschluss über die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | 14.02.2019 |
| 16. Bekanntmachung der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB | 21.02.2019 |
| 17. Nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB von: | 04.03.2019 |
| bis: | 08.03.2019 |
| 18. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 11.04.2019 |
| 19. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. | |



NORD

 PLANUNGSBÜRO Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH: OG Dudenhofen	PROJ.NR. 1453	BEARB. Vi	PLAN.NR. BP
	PROJEKT: Bebauungsplan "In den dreißig Morgen"	GEZ. JS	MASSST. 1:1000	DATUM 11.04. 2019
PLAN: Bebauungsplan	BL.GR. 119/58			