

Ortsgemeinde Dudenhofen

Bebauungsplan "In den dreißig Morgen"

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 maximal 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:

- am nördlichen Rand, mit einem Abstand von mindestens 20 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 39, ist ein dreireihiges Feldgehölz mit einem Anteil an dornenbewehrten Sträuchern (Weißdorn, Schlehe 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 Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.
- Die verbleibenden Flächen sind als extensive Glatthaferwiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 30 % mit zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion „Oberrheingraben mit Saarpfälzer 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 Belüftungseinrichtungen 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 Schalldämm-Maße 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 Stammbusch (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 Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 10.3. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte 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 wasserdurchlässigen 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/Kellerausbildung

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 Radonvorsorgegebietsklasse I und II empfohlen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- bei Bauvorhaben, die nicht in die unterliegenden Flußsedimente 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 Gebäudeunterdruckes.
- Zusätzliche Maßnahmen bei Bauvorhaben, die in die unterliegenden Flußsedimente eingreifen:
 5. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
 6. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen 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 vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
 7. Gegebenenfalls eine Bodendrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in eine Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Das diesem Hinweis zugrundeliegende Radongutachten wird bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen auf Nachfrage zur Einsicht bereitgehalten.

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.

Bodenschutz

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.

Landesnachbarrecht

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

Einsichtnahmemöglichkeit 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 mitsamt 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.