

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

„ÖSTLICH DER RAIFFEISENSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Tankstellen, Wohnungen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.3 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig ist
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Vollsortiment-Marktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m².
 - die zugeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen

- im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0
 - im Mischgebiet MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9
- überschritten werden.

3. Bauweise

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge, definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Gewerbegebiet an die östliche Grenze und im Sondergebiet an die westliche Grenze anzubauen.

4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

- 5.1 Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.
- 5.2 Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind – außerhalb von Flächen, die für eine maximal 2 m breite Fußwegeverbindung erforderlich sind - mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8-10 m zu betragen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

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

6. Einfriedungen

Zwischen Sondergebiet und öffentlicher Grünfläche ist eine Einfriedung vorzunehmen, soweit nicht Gebäude an die Grenze zur öffentlichen Grünfläche angebaut werden.

HINWEISE

Unterirdische Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungslagen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Baugrund

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund), der DIN 4020 und der DIN 4124 zu beachten.

Bodenschutz

- Der Beginn von Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Untere Wasserbehörde und der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft der SGD Süd rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihnen ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
- Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Untere Wasserbehörde oder der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft der SGD Süd angezeigt werden.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im nachweislich unbelasteten Bereich bzw. unbelastetem, gewachsenen Boden zulässig.
- Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, so sind diese zu dokumentieren.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)	

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana