

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

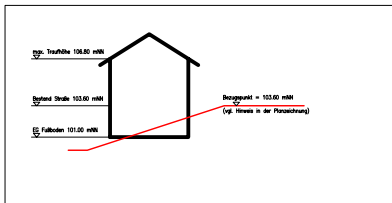
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig.
- (2) Geschosse – auch Nicht-Vollgeschosse – sind unterhalb einer Geländehöhe von 101,00 mNN unzulässig (vgl. Systemschnitt).

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

- (1) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 106,80 mNN (vgl. Systemschnitt).
- (2) Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 70 m² überschritten werden.

Systemschnitt zu Festsetzung A 1 (2) und A 2 (1):



3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m² der Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und einheimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich. Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken wird eine Teilfläche von 220 m² aus dem Flurstück 3335/239 zugeordnet.

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

7. Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° (± 2°) zugelassen. Für Garagen sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.
- (2) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- (3) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8. Einfriedungen

- (1) Die Gesamthöhe der seitlichen baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des angrenzenden Geländes nicht überschreiten. Entlang der Verkehrsflächen darf die Höhe baulicher Einfriedungen maximal 0,80 m über Oberkante Straße betragen.
- (2) Einfriedungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche sind unzulässig.

9. Zahl notwendiger Stellplätze

- (1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- (2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50–70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

10. Gestaltung der Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen unzulässig.

D. HINWEISE

Ausgleich Retentionsvolumen

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Woogbachs. Das durch die Baumaßnahme verloren gehende Retentionsvolumen ist auszugleichen. Die Ausnahme genehmigung zur Befreiung vom Verbot der Ausweisung des Baugebiets im Überschwemmungsgebiet wurde mit Datum vom 29.11.2006 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz erteilt. Die dort formulierten Auflagen sind zwingend zu beachten.

Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten.

Bei Lagerung wassergefährdender Stoffe ist § 10 der VwS zu beachten.

Regenwasserversickerung

Die auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Keller

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen sowie mit Überschwemmungen zu rechnen. Eine Unterkellerung ist daher nicht zulässig.

Baugrund

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

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten. Insbesondere zu dem Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 3252/6), sind bei Einfriedungen die vorgeschriebenen Grenzabstände von 0,50 m zu berücksichtigen.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB _____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB _____
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB _____
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: _____ bis: _____
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: _____ bis: _____
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB _____
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB _____
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
9. Während der Auslegung gingen Stellungnahmen ein, über die in der Sitzung am Beschluss gefasst wurde. _____
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Sitzung gem. § 10 BauGB _____
Dudenhofen, den _____
Körner
Ortsbürgermeister
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. _____
Dudenhofen, den _____
Körner
Ortsbürgermeister
12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. _____
Dudenhofen, den _____
Körner
Ortsbürgermeister