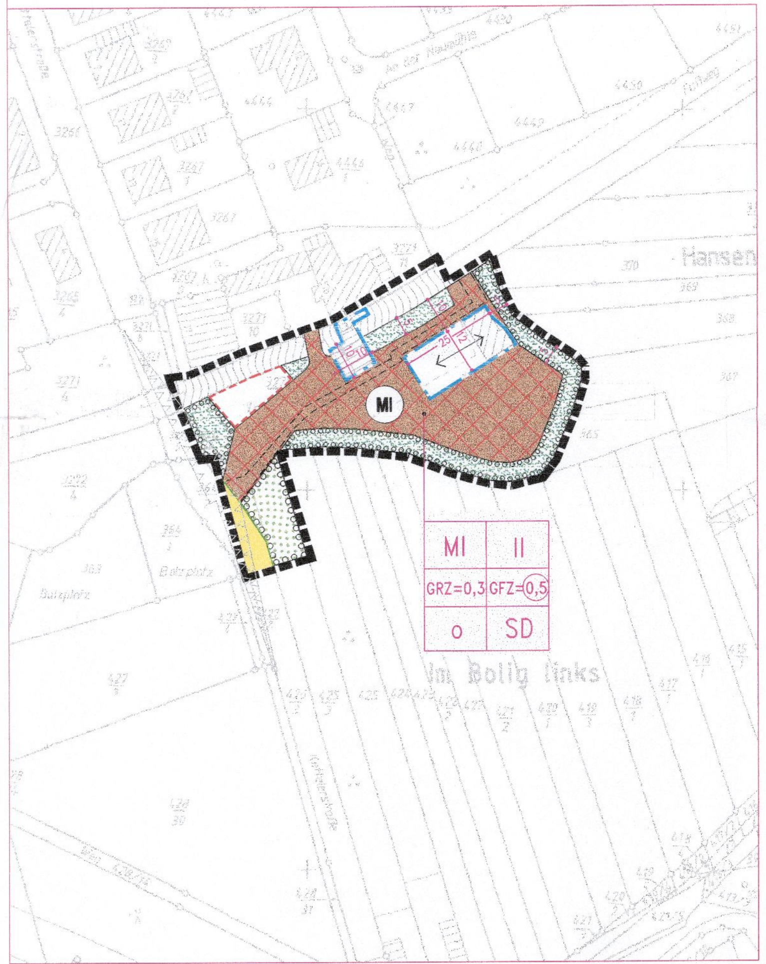
ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSVERBINDUNGSSTRASSE NORD-SÜD - ÄNDERUNG 1" (NEUMÜH



RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

LEGENDE

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

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

MI — Mischgebiet

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Baum, anzupflanzen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach

C. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1(4) u. 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

Bebauungsplangrenze

D. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

823 — Flurstücksnummer vorhanden

20 — Maßangabe in Meter

von Bepflanzungen freizuhaltendes Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

(1) Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

(2) Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Nutzungen im Sinne des Absatzes 1 unzulässig. Ein Ausbau der Kellergeschosse mit Aufenthaltsräumen wird untersagt.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 7,40 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB

(1) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen nördlich des Woogbaches.

(2) Öltanks und Heizungsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auftriebssicher auszubilden.

5. Geh- und Fahrrecht (9 (1) 21 BauGB)

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht wird eingeschränkt nur zugunsten nicht motorisierter Verkehrsmittel.

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

(1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 50% mit
- einem heimischen Strauch je 1,5 qm (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe)
- einem heimischen Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 – 2,0 m Höhe) je 50 qm
- einem heimischen Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. einem regionstypischen Obstbaumhochstamm je 100 qm

zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Gehölze kommt der Neuanpflanzung gleich.

Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20% vorzusehen.

(2) Angrenzend an je 4 Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen.

(3) Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Pflanzungen frei zu halten.

(4) Die Neupflanzungen sowie die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

7. Dachform und Dachneigung

(1) Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 40° 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. Äußere Gestaltung der Baukörper

(1) Als Dacheindeckung sind nur rote bis rot-braune Materialien zulässig.

(2) Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall, Kunststoff- und Asbestzement-Materialien oder aus glasiertem Material sind unzulässig.

9. Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,50 m begrenzt.

(2) Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

(3) Einfriedungen sind nur außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m und einer Breite von maximal 2/3 der Hausfront, nicht aber über 6,0 m Länge, zulässig.

11. Zahl notwendiger Stellplätze

(1) Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 qm ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.

(2) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50–70 qm 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 qm sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

D. HINWEISE

12. Regenwasserversickerung

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

13. Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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

14. Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Woogbaches. Das im Rahmen einer Baumaßnahmen entfallende Retentionsvolumen ist in hydraulisch gleichwertiger Weise auszugleichen.

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

15. 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.

16. Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
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

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB	30.09.1999
2.	Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 (1) BauGB	11.11.1999
3.	Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB am: (Bürgerversammlung)	02.07.2002
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: bis:	23.05.2002 05.07.2002
5.	Beschluß über die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	26.09.2002
6.	Bekanntmachung der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	21.11.2002
7.	Erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:	02.12.2002 03.01.2003
8.	Während der ersten Auslegung ging 1 Anregung ein. Über die eingegangene Anregung wurde in der Sitzung am Beschluß gefasst.	27.03.2003
9.	Beschluß über die zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	27.03.2003
10.	Bekanntmachung der zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.04.2003
11.	Zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:	22.04.2003 23.05.2003
12.	Während der zweiten Auslegung ging 1 Anregung ein. Über die eingegangene Anregung wurde in der Sitzung am Beschluß gefasst.	10.07.2003
13.	Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	10.07.2003

Dudenhofen, den 20.08.2003

____
Körner
Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Dudenhofen, den 20.08.2003

____
Körner
Bürgermeister

15. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am __________ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den

____
Körner
Bürgermeister

NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
67065 LUDWIGSHAFEN/RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/545031-34
FAX 0621/545035

BAUH.	OG DUDENHOFEN	PROJ.NR.	9957
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "Ortsverbindungsstraße Nord-Süd – Änderung 1 (Neumühle)"	BEARB.	VI
		GEZ.	MF
PLAN	BEBAUUNGSPLAN	BL.GR.	88/42
		BAUH.	