

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen f. Verwaltungszwecke, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Im Dorfgebiet wird bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe eine gewerbliche Tierhaltung nicht zugelassen.
- Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise, Nutzungen nach Ziff. 6 u. 7 Gebäude (Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) gar nicht zulässig.

A.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung zulässig
  - b<sub>1</sub> an der südlichen Grundstücksgrenze
  - b<sub>2</sub> an der nördlichen Grundstücksgrenze
  - b<sub>3</sub> an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.
- Die besondere Bauweise b<sub>1</sub> und b<sub>2</sub> gilt im Dorfgebiet entlang der Landauer Straße für die straßenseitig angeordneten Hauptgebäude. In der Nebengebäudezone ist für die vorhandenen und ehemaligen Scheunen zusätzlich auch die geschlossene Bauweise, d.h. der beidseitige Grenzbebauung zulässig.

A.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeanteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A.4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundstücke südlich der Straße „Am Hofgraben“, im Teilgebiet zwischen der Landauer Straße und dem Hainbach, werden als Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmwirkungen vorzusehen sind. Bei allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden, die dem Betrieb „Gläser“ zugewandt sind, müssen Lärmschutzfenster der Klasse III eingebaut werden.

A.5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

- Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen (auf Ziff. 12.3 wird verwiesen).
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. An den im Plan vermerkten Stellen können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb des Bauwicks errichtet werden.
- Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe von Nebengebäuden (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) nicht mehr als 25 qm Grundfläche, im Mischgebiet nicht mehr als 50 qm betragen. Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen, dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Dabei darf der öffentliche Verkehrsraum jedoch nicht eingeschränkt werden.
- Im privaten Pflanzstreifen entlang des Speyerbaches sind Nebenanlagen aller Art ausgeschlossen. Zur Errichtung baulicher Anlagen entlang des Hainbaches wird auf Textziff. 7.4, letzter Satz, verwiesen.

A.6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 14.06.1994)

- Die im Plan besonders gekennzeichneten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelnstehende Bäume bzw. Straucher zu pflanzen. Die angegebenen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückszufahrten, jeweils um 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

6.3 Im Süden und Westen des Bebauungsgebietes (entlang des Speyerbaches bzw. in der Randzone zur freien Landschaft) sind innerhalb der umgrenzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Strauchern auf jedem Baugrundstück je angefangene 10 qm hintere Grundstücksgrenze mind. 1 Baum z. Ordnung sowie je qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Straucher sind aus der Artenliste gem. Ziff. 6.4 auszuwählen.

6.4 Artenliste für Pflanzungen gem. Textziff. A 6.2 u. 6.3

Bäume:	Spitzahorn Blatahorn Feldahorn	Hainbuche Eberesche Bergkirsche Traubenkirsche
Straucher:	Kornelkirsche Eibisch Goldglöckchen	

Darüber hinaus sind auch andere Bäume und Straucher der heimischen Wild- und Gartenflora zulässig, sofern sie den genannten arterverwand sind.

6.5 Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindest-Pflanzhöhe von 2,0 m zu pflanzen. Straucher sollen mind. 0,80 m hoch sein.

6.6 Anpflanzungen innerhalb der Sichtwinkel (bei den Straßeneinmündungen in die Straße „Am Hofgraben“ jeweils 10 m, gemessen an der straßenseitigen Grundstückskante) dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK Straßenkante, nicht überschreiten.

A.7. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Abgrabungen innerhalb der Wohngrundstücke sind nicht zulässig. (auf Ziff. C 15 wird verwiesen)
- Die Grundstücke zwischen den Straßen „Am Hofgraben“ sowie „An den Dohlwiesen“ und dem Speyerbach sind vollständig bis auf die Höhe der Straße aufzufüllen. Sollten sich vom parallel zum Speyerbach verlaufenden Wirtschaftsweg 1644/6 zu den nördlich davon gelegenen Grundstücken zusätzliche Böschungen ergeben, so sind diese gemäß Dammrichtlinien im Verhältnis von mindestens 1:3 anzulegen bzw. zu dulden.
- Bei den Grundstücken unmittelbar nördlich der Straße „Am Hofgraben“ bzw. nördlich und westlich der Straße „An den Dohlwiesen“ sind die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straße und straßenseitigen Baugrenze) und die übrigen Freiflächen bis zu einer Tiefe von mind. 10 m ab Straßenbegrenzungslinie auf die Höhe der Straße aufzufüllen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ebenfalls Auffüllungen bis zur Straßenhöhe zulässig. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zu den Nachbarn hin flache Böschungen (mind. 1:2) anzulegen, falls der Nachbar nicht ebenfalls eine Auffüllung seines Grundstückes vornimmt. Seitliche und rückwärtige Stützmauern sind nur ausnahmsweise und nur bis zur Höhe der Auffüllung, max. bis OK Straße, zulässig.
- Die südlich des Hainbaches liegenden Grundstücke sind so aufzufüllen, daß sich eine gleichmäßige Geländeneigung zwischen OK Straße und der z.ZI. vorhandenen OK Hainbachböschung ergibt. Der heutige Verlauf und die OK der Hainbachböschung dürfen nicht verändert werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B.8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung		
Wohngebäude im Dorfgebiet	: symmetrisches Satteldach	45° - 55°
Wohngebäude in den übrigen Gebieten	: Flachdach, Satteldach oder Walmdach	25° - 38°
Neben- und Wirtschaftsgebäude im Dorfgebiet	: symmetrisches Satteldach	45° - 55°
Garagen, Nebengebäude und Betriebsgebäude in den übrigen Gebieten	: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt	0° - 15°

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäuelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

8.2 Bei abgewinkelten Gebäuden muß die Firstrichtung der längeren Gebäudesseite der im Plan angegebenen Richtung entsprechen. Bei dem rückwärtigen Gebäudeteil kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abgewichen werden.

8.3 Bei Gebäuden mit Satteldächern (außer im Dorfgebiet) sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dächteilen (max. 1/3 der Gebäuelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

8.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B.9. Dachaufbauten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind im Reinen Wohngebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet allgemein zulässig. Die Breite der Gauben und Einschnitte darf jedoch auf jeder Gebäudesseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzeilgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge, max. 4,0 m betragen.

Die Außenwände von Gauben und Einschnitten sind vom Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut mind. 0,3 m, vom Ortsgang mind. 1,0 m zurückzusetzen.

9.2 Im Dorfgebiet sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Dachgauben sind jeweils auf der Hofseite der Gebäude zugelassen. Die unter Ziff. 9.1. vermerkte Größenbeschränkung gilt auch hier. Im Dorfgebiet sind die Gauben als „stehende“ Gauben auszuführen, wobei das Verhältnis Breite zu Höhe mind. 1:1,2 betragen muß.

B.10. Sockel, Kniestocke (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Die Sockelhöhe darf das Maß von 1,2 m - gemessen zwischen OK Gehweg und OK Keller-Rohdecke - nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.

10.2 Kniestocke sind bei zwingend 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußplatte - zulässig. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze wird die Kniestockhöhe über dem Erdgeschoß nicht begrenzt.

Bei Gebäuden mit 2 voll sichtbar ausgebildeten Vollgeschossen sind Kniestocke über dem 2. Vollgeschosß nicht zulässig. Als Kniestocke gelten dabei alle Aufkantung von mehr als 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK-Fußplatte.

B.11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen, die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gem. Ziff. 6.4 auszuwählen.

B.12. Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen darf das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

12.2 Die Verwendung von Rohrgeflecht oder von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) ist straßenseitig nicht zulässig. Ebenso dürfen allseitig keine Einfriedigungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für den Sockel) oder geschlossene Metallzäune errichtet werden.

12.3 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

12.4 Als Einfriedigungen entlang der Landauer Straße sind die ortstypischen Hof Tore in der heutigen Form auch weiterhin zulässig. Sie sind ggf. durch neue Tore gleicher Art zu ersetzen.

C. HINWEISE

C.13. Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Einzelgaragen sowie bei der eingetragenen Grundstücksteilung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

C.14. Ausgehend von zwei Gewerbebetrieben (Fa. Burkhard, Landauer-Straße und Fa. Gläser, südlich des Speyerbaches) können auf die angrenzenden Grundstücke zeitweilig Lärm-, Staub- und Schwingungsmissionen einwirken.

C.15. Im Gebiet ist zeitweilig mit einem hohen Grundwasserstand und/oder mit Druckwasser zu rechnen: gemessener Stand (Jan. 1987): ca. 103,80 m u. NN, festgesetzte Rückstauhöhe = Straßenhöhe. Auf die Bestimmungen der DIN 1836 + 1986 wird verwiesen. Wegen der Höhenlage des Abwasserkanals ist eine direkte Entwässerung der Kellerräume nicht möglich.

C.16. Bei der Gründung der Gebäude ist das Geologische Gutachten von Dr. Zirfas vom Februar 1978 zu beachten.

C.17. Gemäß Nachbarrechtsgesetz sind entlang landwirtschaftlicher Wege oder Grundstücke die Einfriedigungen um 0,5 m zurückzusetzen, wenn es der Angrenzer verlangt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.06.1992 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17.03.1994.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 12.02.1992

Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden am 08.03.1994 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 01.02.1995

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 01.02.1995

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 06.04.1995

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Dienstag, den 18.04.1995 bis einschließlich Freitag, den 19.05.1995 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 05.07.1995 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 07.08.1995

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 5 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 05.07.1995

Dudenhofen, den 29.10.97

Anzeigevermerk

Vorfügung KV vom 9.1.98

H.2.: 63/640-13

gez. Körner Ortsbürgermeister

13.1.98

gez. Körner Ortsbürgermeister

24.1.97

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 24.1.97 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dudenhofen, den 20.1.97

gez. Körner Ortsbürgermeister

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97

20.1.97



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - befahrbarer Weg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für Garagen gem. Textziff. A 5.2
- Wasserfläche - Graben
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Einzelstehende Bäume innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, gem. Textziff. A 6.2
- Pflanzbeet mit Strauch
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gem. Textziff. A 6.3
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Böschungen entlang Straßen und Wegen gem. Textziff. A 7
- Vorhandene Geländeoberfläche neue Straßenhöhe (ca. Höhe)
- Sichtwinkel

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
D	Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschosß zulässig
o	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise gem. Textziff. A 2
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8	Geschosflächenzahl

GEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „HOFGRABEN TEIL I u. II“ - ÄNDERUNGSPLAN IV

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM

23.08.1993 / 04.01.1994 / 01.02.1995 / 05.07.1995