

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan "Süd, Änderung 11" ersetzt in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd, Änderungsplan I und Erweiterungsplan I" in der Fassung der Veröffentlichung vom 12.03.1998, geändert durch den Bebauungsplan „Süd – Änderung 9“ mit Rechtskraft vom 13.11.2008, vollständig.

Der Bebauungsplan "Süd - Änderung 11" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 In Geschossen mit einer Fußbodenhöhe unterhalb der Geländehöhe ist eine Wohnnutzung unzulässig. Maßgebende Geländehöhe ist die Höhe der grundstücksseitigen Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straßen am tiefsten Punkt entlang der Grundstücksgrenzen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts, gemessen an der Hinterkante Gehweg, und der Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Sie ermittelt sich aus dem

- Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts, gemessen an der Hinterkante Gehweg, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe ist
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Carl-Zimmermann-Straße
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Adolf-Kolping-Straße
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO für
- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
  - Balkone, Loggien, Terrassen und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind,
- um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In der Teilfläche WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
 In der Teilfläche WA2 ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- 5. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Ebenerdige Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken zu errichten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind flächige Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird.
- 6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen,

in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- 6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen zu verwenden.
- 6.5 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

**7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Der als anzupflanzen festgesetzte Baum ist als standortgerechter und heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**8. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 8.1 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40°.
- 8.2 Für untergeordnete Gebäudeteile, für Gebäudeteile, die durch Dachterrassen überdeckt werden, für Garagen sowie für Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 25° Neigung zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

**9. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 9.1 Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- 9.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup> sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- 9.3 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

## C. HINWEISE

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

### **Nachbarrecht**

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises durchzuführen.

Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu

benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

### **Grundwasserstände/Kellerausbildung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

### **Baugrund**

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

### **Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenkataster (BIS-Bokat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mit nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter

[www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. Rückbau öffentlicher Parkplatz) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.

### **Denkmalschutz**

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Gemäß der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher dringend empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der

*Ortsgemeinde Dudenhofen Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Süd -  
Änderung 11" Satzungsfassung vom 17.02.2022*

---

Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.