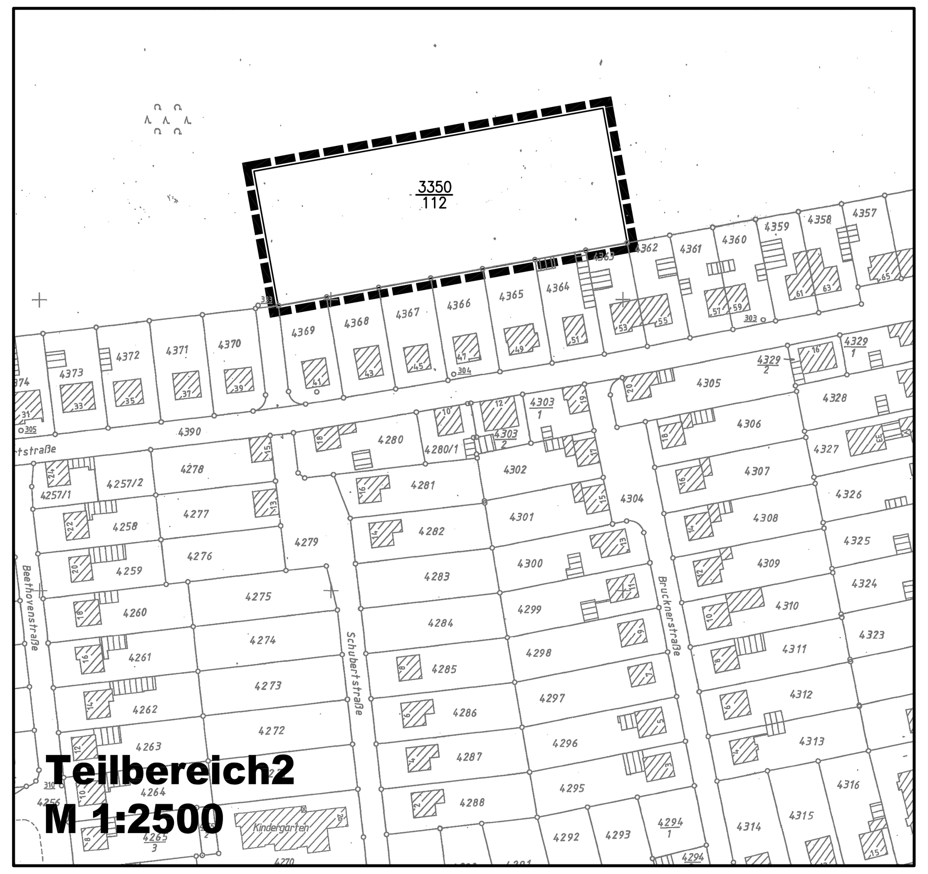
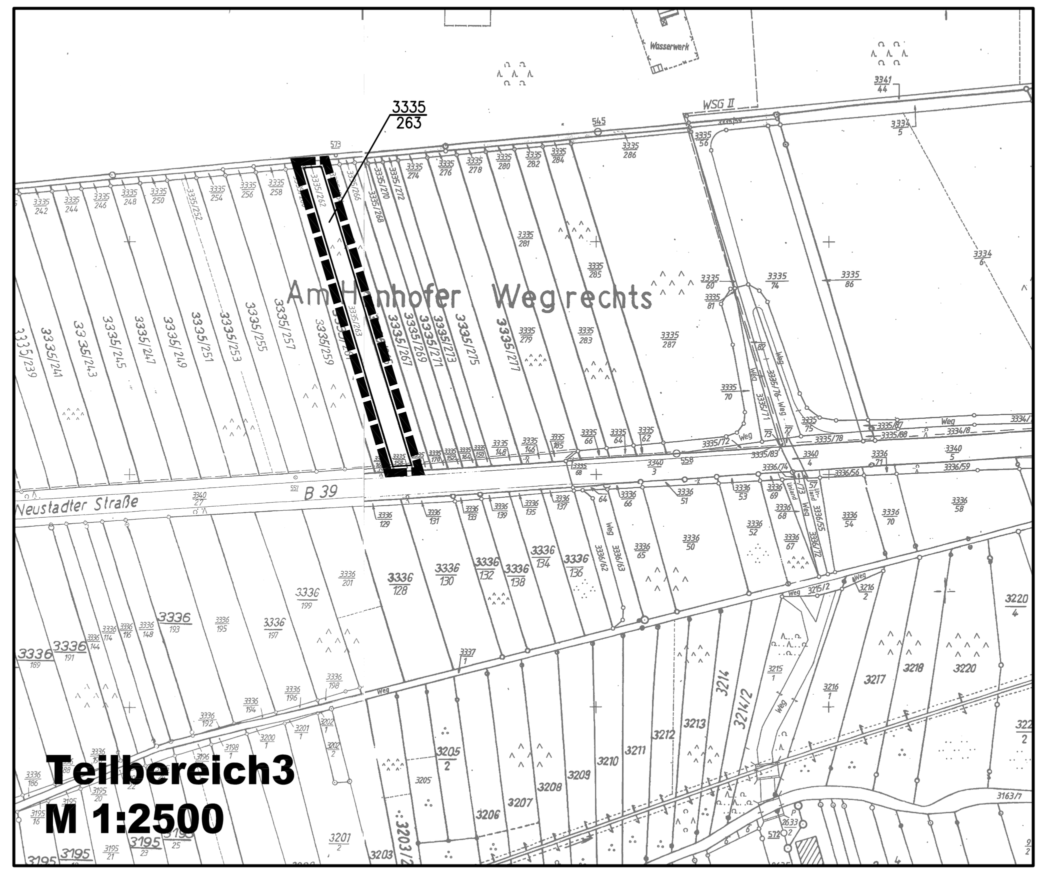
ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN - BEBAUUNGSPLAN "ECKPFAD"





LEGENDE

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- Baugrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GRZ — Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- o — offene Bauweise
- E,D — Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie Wirtschaftsweg
- P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- S — Spielplatz
- B — Bolzplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i.V.m. § 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **P 1 - P3** — Bezeichnung der Pflanzflächen

Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

- Kanalhauptleitung
- G — Gasleitung mit Schutzstreifen

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

- Baum, anzupflanzen
- Baum zu erhalten

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

- Hauptfirstrichtung

C. Sonstige Festsetzungen

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

- Bebauungsplangrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (7) BauGB)

- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- 427/3 — Flurstücksnummer vorhanden
- 20 — Maßangabe in Meter
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- 20 kV Leitung, Rückbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

(1) Eine bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitung liegen, ist erst zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.

(2) Schank– und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

(1) Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Sie beträgt für 2/3 der Gebäudelänge 6,00 m.

(2) Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt 11,00 m.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal fünf Wohnungen zulässig.

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

(1) Die im Geltungsbereich 1 liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (7) BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn–, Schlaf– und Aufenthaltsräumen sind im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Kennzeichnung entsprechend Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

7. 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 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die gekennzeichneten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Im Bereich entlang des Wirtschaftsweges nördlich der B 39 ist die Anlage einer Zufahrt auf die angrenzende Grundstücksfläche zulässig. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

(2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 ist 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.

(3) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 2 ist mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

(4) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 3 ist in einer Breite von 4 m entsprechend der Pflanzfläche P 2 zu bepflanzen und im übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(5) Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

Den Baugrundstücken im WA 1 werden die unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen einschließlich der angenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Den Baugrundstücken im WA 2 werden die unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen sowie die Fläche P 3 zugeordnet.

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

9. Dachform und Dachneigung

(1) Als Dachform sind Sattel– und Walmdächer mit einer Dachneigung von 36° – 40° zulässig. 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.

10. 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.

C. HINWEISE

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

Keller
Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher wird empfohlen, Unterkellerungen wasserdicht auszubilden.

Hochwasser
Im Falle von Hochwasserereignissen lässt sich aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Hochwasserschutz ableiten.

Überschwemmungsgebiet
Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind nur nach gesonderter Genehmigung der SGD Süd zulässig. Bauliche Tätigkeiten, Ablagerungen sowie Veränderungen der Erdoberfläche sind innerhalb des Überschwemmungsgebiets nicht zulässig.

Gashochdruckleitung
Eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas Transport AG verläuft innerhalb des Wirtschaftsweges entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs. Die "Anweisungen zum Schutz der Gashochdruckleitung" sind zu beachten.

Ver– und Entsorgungsleitungen
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief verwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver– und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.

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.

Werbeanlagen
Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m entlang der B 39 bedürfen der Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität, Speyer.

Nachbarrecht
Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland–Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan "Ortsverbindungsstraße Nord–Süd"
Für die erforderliche Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan "Ortsverbindungsstraße Nord–Süd" werden die Pflanzfläche P 2, eine Teilfläche von 1.590 m² aus dem Flurstück 3350/112 am Waldrandgebiet "Heidegarten" sowie das Flurstück 3335/263 in der Gewanne "Am Hanhofer Weg rechts" herangezogen.

Bepflanzung
Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

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

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

Sträucher:

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

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	12.05.2005
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs–beschlusses gem. § 2 (1) BauGB	30.06.2005
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30.06.2005
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB von: / bis:	11.07.2005 / 12.08.2005
5.	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden	11.05.2006
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: / bis:	01.06.2006 / 14.07.2006
7.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: / bis:	27.07.2007 / 14.09.2007
8.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	28.02.2008
9.	Abwägungsbeschluss	28.02.2008
10.	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung	04.12.2008
11.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	15.01.2009
12.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4a (3) BauGB von: / bis:	26.01.2009 / 27.02.2009
13.	Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	12.03.2009

Dudenhofen, den

____
Körner
Ortsbürgermeister

14. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 03.06.2009

15. Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 2 BauGB __________

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde

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

Dudenhofen, den

____
Körner
Ortsbürgermeister

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

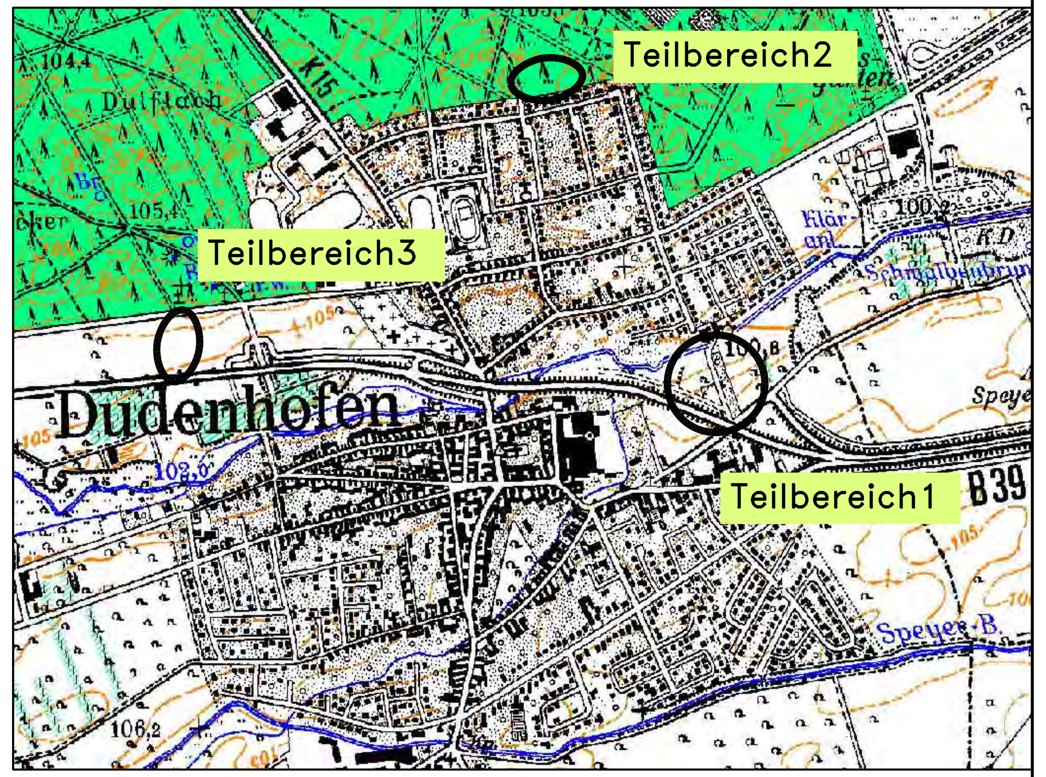
Dudenhofen, den

____
Körner
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
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 28.09.2005
PlanzVO:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN–RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/54 50 31-34 · FAX 0621/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

BAUH.	ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN	PROJ.NR. 0501	PLAN NR. BP
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "ECKPFAD"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSTB 1:500
PLAN	BEBAUUNGSPLAN	BL.GR. 58x103	DATUM MÄRZ 09
		BAUH.	