

Ortsgemeinde Dudenhofen Bebauungsplan „Wohnpark Dudenhofen“

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 nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,7 überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Als Bezugspunkt dient die Höhe des Kanaldeckels mit Nr. 119001 im Wendepplatz der Trifelsstraße (Flurstück 4829) mit einer Höhe von 103,53 über NHN.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 7 Wohnungen zulässig.

4. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Tiefgaragen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.
- 4.2 Ebenerdige Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind innerhalb des gesamten Baugrundstücks zulässig.
- 4.4 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

- 5.1 Flächige Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 5.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte oder unterbaute 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.
- 5.3 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), sind unzulässig.
- 5.4 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 5.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen. Es sind ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen mit einer bedarfsgerechten Steuerung (z.B. durch Bewegungsmelder) zu verwenden. Die Leuchtkörper der Außenbeleuchtung sind so anzubringen und auszurichten, dass die Gehölze sowie die öffentliche Grünfläche entlang des Hainbachs nicht an- oder ausgeleuchtet werden.
- 5.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen ausschließlich im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Gewässerentwicklung zulässig. Anlagen zur Rückhaltung und / oder Versickerung von Niederschlagswasser sind unzulässig.

5.7 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LSM sind die nach Norden oder Osten oder Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.

6.2 Bei Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.3 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

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

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm oder alternativ 5 Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann nicht auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

7.2 Flachdächer sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

7.3 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen

überdeckt sind, mit einer mindestens 50 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

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

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

9.1 Zulässig sind gemäß Festsetzung 7.2 begrünte Flachdächer.

9.2 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind zusätzlich sonstige Dachformen zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtete bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

10.2 Bei nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichteten Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird abschließend in der Satzung über die Festlegung der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Dudenhofen (Stellplatzsatzung) geregelt.

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, Zauneidechse) 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.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- **Sicherung angrenzender Bereiche und zu erhaltende Gehölze mittels Bauzaun**

Lagerplätze sind außerhalb der Gehölzflächen und außerhalb der Baumkronentraufe einzurichten. Die verbleibenden Gehölze und deren Wurzelraum sind während der gesamten Bauzeit mit einem unverrückbaren Bauzaun vor Beschädigung zu schützen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP4) und zu erhalten.

- **Schwimmbecken-Abriss mit Ökologischer Baubegleitung**

Der Abriss des im Plangebiet vorhandenen Schwimmbeckens ist unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

1. Zuerst ist das dichte Wurzelgeflecht mit einem Greifer herauszunehmen und seitlich zu lagern, damit es abtropfen kann.
2. Das Wurzelgeflecht und der geräumte Beckenrand sind auf Molche (Teichmolch, Bergmolch) und Frösche des Grünfrosch-Komplexes (Teichfrösche) abzusuchen. Gefundene Tiere sind in einen Tümpel im NSG Böhler Bruch in rund 4 km Entfernung zu verbringen.

- **Umsetzen der im Plangebiet vorhandenen Maulwürfe**

Am westlichen und nordwestlichen Rand des Grundstücks ist der europäische Maulwurf (*Talpa europaea*) mit mehreren Bauten vertreten. Die Art ist nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, daher ist das Töten nach § 44 Absatz 1 Satz 1 verboten. Die im Gebiet vorkommenden Tiere sind bei Erdarbeiten vorab vorsichtig zu entnehmen und außerhalb des Baufeldes oder der Oberbodenlager auszusetzen. Hierzu muss eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Sowohl für das Abfangen der Amphibien als auch der Maulwürfe ist vom Vorhabensträger vorab eine Befreiung vom § 44 Abs. 1 Satz 3 zu beantragen und das Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durchführung von Bauarbeiten

Bei den Bauarbeiten im Plangebiets sind die zu erhaltenden Gehölze durch einen außerhalb der Baumkronenfläche zu erstellenden Bauzaun zu schützen. Die Anforderungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS.LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

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.

Überschwemmungsgebiet

Am westlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich das durch Rechtsverordnung vom 07.06.2006 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Speyerbach und Rehbach. Gemäß § 4 der Rechtsverordnung gelten für den Geltungsbereich der Rechtsverordnung folgende Verbote:

- Soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, ist es verboten, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern.
- Die in Satz 1 genannten Verbote gelten nicht für das Beseitigen von Anlagen im Rückhaltebereich, wenn der natürliche Zustand wieder hergestellt wird.
- Die zuständige Wasserbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden können.
- Bäume, Sträucher oder Reben dürfen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde gepflanzt werden.
- Im Rückhaltebereich ist
 - die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - die Errichtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen,
 - die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von 2 m³ und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen

genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind. Die Regelungen des § 76 LWG bleiben unberührt.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller und Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bauwasserhaltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Denkmalschutz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um ein Körpergrab der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Dudenhofen 1) sowie um einen Einzelfund der Römerzeit (Fdst. Dudenhofen 11).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Bauarbeiten, die Eingriffe in den Boden beinhalten sind unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

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 Heizperiode geachtet werden.

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

Bauliche Anlagen im Gewässerrandbereich

Die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. innerhalb des 10 m Bereiches eines Gewässers III. Ordnung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG). Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.