

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSVERBINDUNGSSTRASSE NORD-SÜD – ÄNDERUNG 2“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a ist zwingend auf einer Länge von insgesamt bis zu 22 m an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise kann vom Anbau an die westliche Grundstücksgrenze ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn an die östliche Grundstücksgrenze angebaut wird.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Bis zu einem Abstand vom 15 m zum südlichen Rand des Plangebietes sind bei allen Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der nach Süden, Westen oder Osten orientierten Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

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

6. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° zugelassen. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch begrünte Dächer von 0° bis 15° Neigung zulässig.

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

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit das Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

D. HINWEISE

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.

Keller

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Dies gilt insbesondere für Keller mit einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Versickerungsfläche.

Baugrund

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

Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, anzuzeigen.

Bezugsquelle zitierter Richtlinien

DIN 14109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de