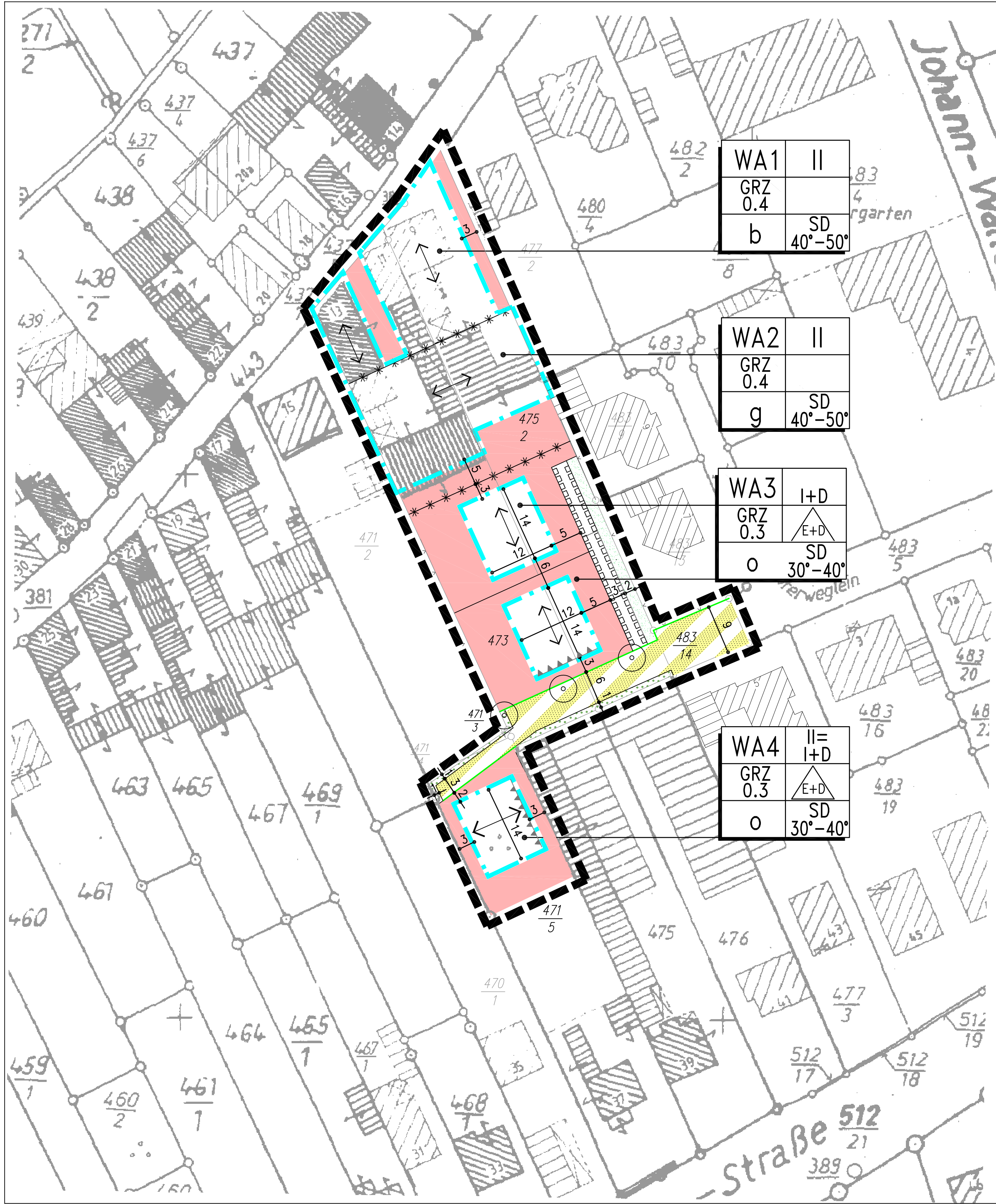


ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG AM HINTERWEGLEIN"



LEGENDE

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
II Zahl der Vollgeschosse, maximal

E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

o offene Bauweise
b besondere Bauweise, vgl. textl. Festsetzungen
g geschlossene Bauweise

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Verkehrsgrün

private Grünfläche

Baum anzupflanzen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirsrichtung

Dachform und Dachneigungen

SD Satteldach mit Dachneigung in °

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

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksgrenze geplant

Flurstücksnummer

Maßangabe in Meter

Gebäude entfallend

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997

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 12.11.1998

PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen 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 im WA 1 und WA 2 6,50 m im WA 3 und WA 4 4,50 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 im WA 1 und WA 2 12,50 m im WA 3 und WA 4 9,00 m

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Im WA 1 ist als besondere Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an mindestens eine seitliche Grenze sowie an die Straßenbegrenzungslinie anzubauen.

(2) Im WA 2 ist anstelle der geschlossenen Bauweise ausnahmsweise ein Zurückweichen von einer seitlichen Grenze um maximal ein Drittel der Grundstücksbreite, mindestens jedoch dem Grenzabstand nach LBauO, zulässig.

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

(1) Im WA 2 und WA 4 sind nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

(2) Im WA 3 sind Garagen in einem Streifen von 3 m nördlich der Straßenbegrenzungslinie unabhängig von der Einfahrtrichtung unzulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt.

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

Entlang der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Fenster von dem Wohnen untergeordneten Räumlichkeiten zulässig.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

(1) Im WA 3 und WA 4 sind die privaten Grundstücksflächen je angefangene 100 m² der gemäß GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.

(2) Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume 1. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14–16 cm anzupflanzen.

(3) Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.

(4) Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

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

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

10. Dachform und Dachneigung

(1) Für Nebengebäude sind Dachneigungen entsprechend der Hauptgebäude sowie zwischen 0° und 15° zulässig.

(2) Die Länge von Dachgauben und Nebengiebeln darf 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauen auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.

(3) Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

11. Äußere Gestaltung der Baukörper

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firsrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

12. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten.

13. 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. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BnatSchG)

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

Den Baugrundstücken in WA 3 und WA 4 wird eine Fläche von 620 m² des gemeindeeigenen Flurstücks 3335/191 als Ausgleichsfläche zugeordnet.

D. HINWEISE

15. Regenwasserversickerung

Die im WA 3 und WA 4 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

16. Baugrund

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

17. Immissionsschutz

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet wird eine private Pferdehaltung betrieben. Lärm- und Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden.

18. 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.

19. Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Esche Fraxinus excelsior
Eberesche Sorbus aucuparia
Stieleiche Quercus robur
Traubenkirsche Prunus padus
Hainbuche Cornus betulus
Winterlinde Tilia cordata
Hainbuche Carpinus betulus
Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Efeu Hederia helix
Jelängerjeliher Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt Lonicera periclymenum
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB 18.03.1999

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.07.2000

3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 07.08.2000 bis: 08.09.2000

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 10.11.2000 bis: 15.12.2000

5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 01.02.2001

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 15.02.2001

7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 26.02.2001 bis: 26.03.2001

8. Während der Auslegung gingen 3 Anregungen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde. 10.05.2001

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 08.06.2001

9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 10.05.2001

Dudenhofen, den 08.06.2001

Körner

Bürgermeister

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

Dudenhofen, den 08.06.2001

Körner

Bürgermeister

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

Dudenhofen, den

Körner

Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (o. M.)

NACH BOHL-IGGELHEIM

EXTERNE ERSATZFLÄCHE

B39 NACH NEUSTADT

DUDENHOFEN

PLANGEBIET

NACH HARTHAUSEN

NACH RÖMERBERG

PLANUNGSBÜRO PISKE

IN DER MIRSCHENWANG 34

55125 DUDENHOFEN

TELEFON 0671/746035

FAX 0671/746035

BAU- OG DUDENHOFEN

PROJEKT "BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG AM HINTERWEGLEIN"

PLAN BEBAUUNGSPLAN

BEARB. PROJ.NR. 9902

VI

GEZ. SI

BLGR. 109/55

DATUM MAI 01

BAU- PLAN NR. BP

MASSTAB 1:500