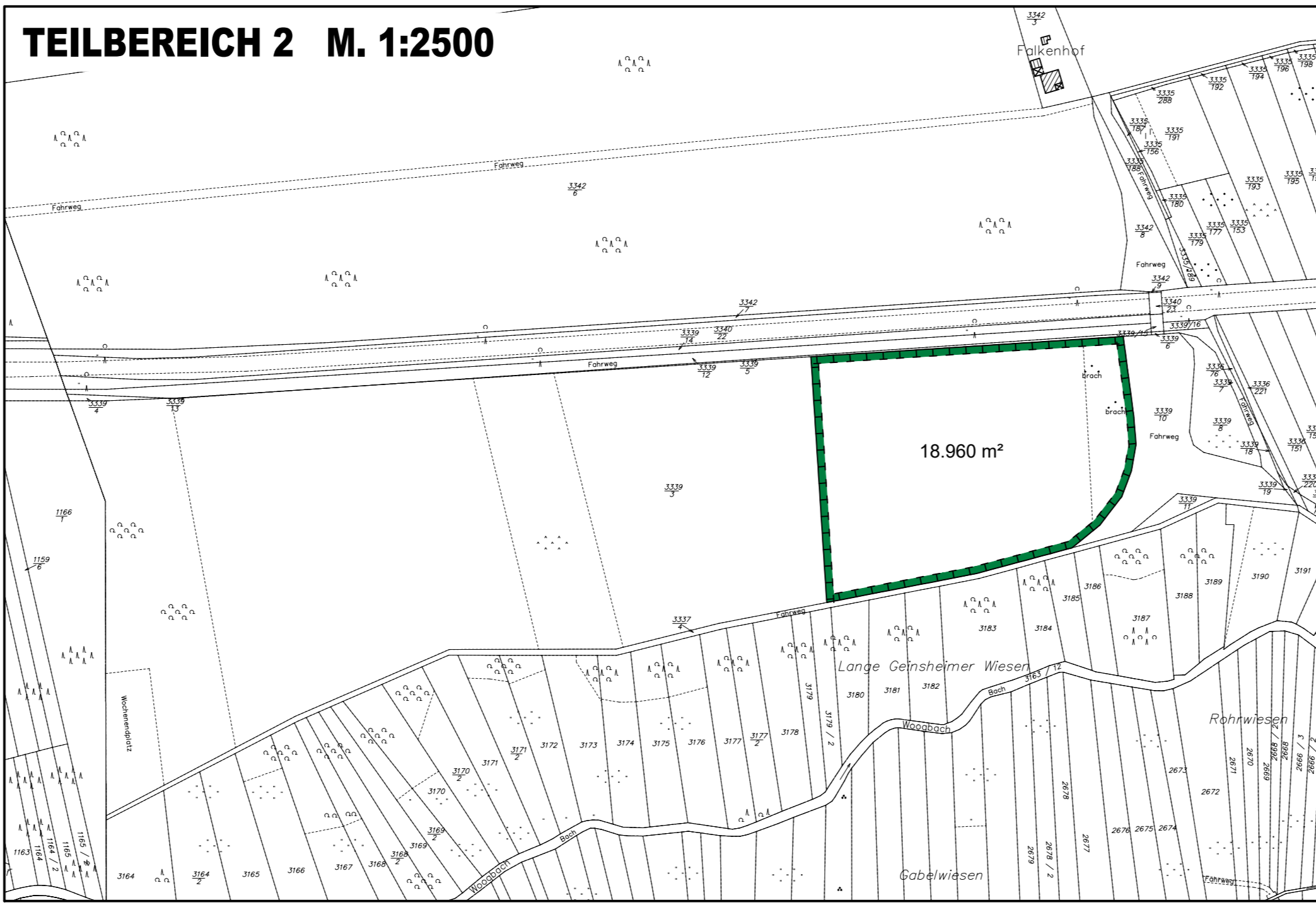


# ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "IN DEN DREISSIG MORGEN"



#### LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- TH<sub>max</sub> maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FH<sub>max</sub> maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- (=I+D) Hinweis, daß aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe das zweite Vollgeschöß als Dachgeschöß ausgebildet werden muß

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfächen mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentlicher Parkplatz
- R+F Rad- und Fußweg
- Straßenraumaufteilung (unverbindlich)

Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Fläche für die Versicherung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 24 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Bebauungsplangrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurstücknummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Vermaßung Lärmschutzbereich (Maßangabe in Meter)
- Starkstromleitung (wird im Rahmen der Erschließung des Baugebiets abgebaut)
- Gasleitung mit Schutzstreifen

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: bis:
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: bis:
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.  
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am
10. Beschluss über den Bauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB

Dudenhofen, den  
Eberhard  
Ortsbürgermeister

Dudenhofen, den  
Eberhard  
Ortsbürgermeister

Dudenhofen, den  
Eberhard  
Ortsbürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
4. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Dachneigungen von bis zu 10° um bis zu 1 m überschritten werden.
5. Zusätzlich zu Festsetzung 2.2 darf die maximal zulässige Traufhöhe im gesamten Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
6. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
7. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.
8. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßengrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche der jeweiligen Abseite zulässig.
9. Ergänzend zur Festsetzung 3.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßengrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
10. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) ist zulässig.
11. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
12. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
• am nördlichen Rand, mit einem Abstand von mindestens 20 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 39, ist ein dreireihiges Feldgehölz mit einem Anteil an domänenbewahrenden Sträuchern (Weißdorn, Schiele und Rose) von 25 % anzupflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher beträgt 1 Exemplar auf 1,50 m² Fläche. In das Feldgehölz sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm oder Stammbüsch 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.  
• Die verbleibenden Flächen sind als extensive Grünflächen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 30 % mit zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion "Oberrheinraum mit Saarpfalz-Bergland" anzulegen.  
• Auf den Wiesenflächen ist je 250 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorten (Stammhöhe mindestens 1,80 m), ein Nussbaum oder ein Wildobstbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbaumplanzungen sind in gegeneinander versetzten Reihen vorzunehmen.  
• Zum südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der B 39 ist mit Baumplanzungen ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

13. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die nach Norden und Osten orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.
14. Bei Fassadenschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
15. Von den Festsetzungen 6.1. und 6.2 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeanteilen - geringere Schallschutzniveaus ausreichend sind.
16. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die öffentlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäum Hochstamm oder Stammbüsch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
17. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
18. **Zuordnungs festsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)**  
Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 74,4 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 25,3 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche) zugeordnet.

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

19. **Dachform und Dachneigung**  
19.1. Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.  
19.2. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
20. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
21. **Zahl notwendiger Stellplätze**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die notwendige Anzahl Stellplätze  
• für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz  
• für Wohnungen mit 50 - 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze  
• für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Stellplätze  
Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
22. **Gestaltung der Stellplätze und der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
22.1. Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.  
22.2. Aufschüttungen und Stützmauern sind an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1 m, jedoch nicht über das Niveau der Erschließungsstraße hinaus, zulässig.

C. HINWEISE

- Schallschutz**  
Aufgrund der Schallbelastung durch die nördlich und nordöstlich des Plangebiets verlaufenden B 39 wird empfohlen, Schlaf- und Wohnräume nach Westen und Süden zu orientieren.
- Landwirtschaftliche Flächen**  
Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Insbesondere während der Erntezeit ist auch bei Nacht mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen zu rechnen.
- Grundwasserstände/Kellerausbildung**  
Im Plangebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- Radonschutz**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem im Rahmen einer orientierenden Radonmessung erhöhte Werte von natürlichem Radon in der Bodenluft gemessen wurden. Für das Plangebiet werden dementsprechend Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgeklassen I und II empfohlen.  
Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:  
• bei Bauvorhaben, die nicht in die unterliegenden Flusssedimente eingreifen:  
1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 15 cm).  
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.  
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.  
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.  
• Zusätzliche Maßnahmen bei Bauvorhaben, die in die unterliegenden Flusssedimente eingreifen:  
5. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.  
6. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.  
7. Gegebenenfalls eine Bodenabdrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in eine Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschürzen eines passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Das diesem Hinweis zugrundeliegende Radongutachten wird bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen auf Nachfrage zur Einsicht bereitgehalten.

**Denkmalschutz**  
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.  
Jeder zufolge kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

**Bodenschutz**  
Bei der Errichtung von abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefährlichen Bodenkontaminationen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

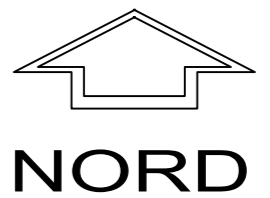
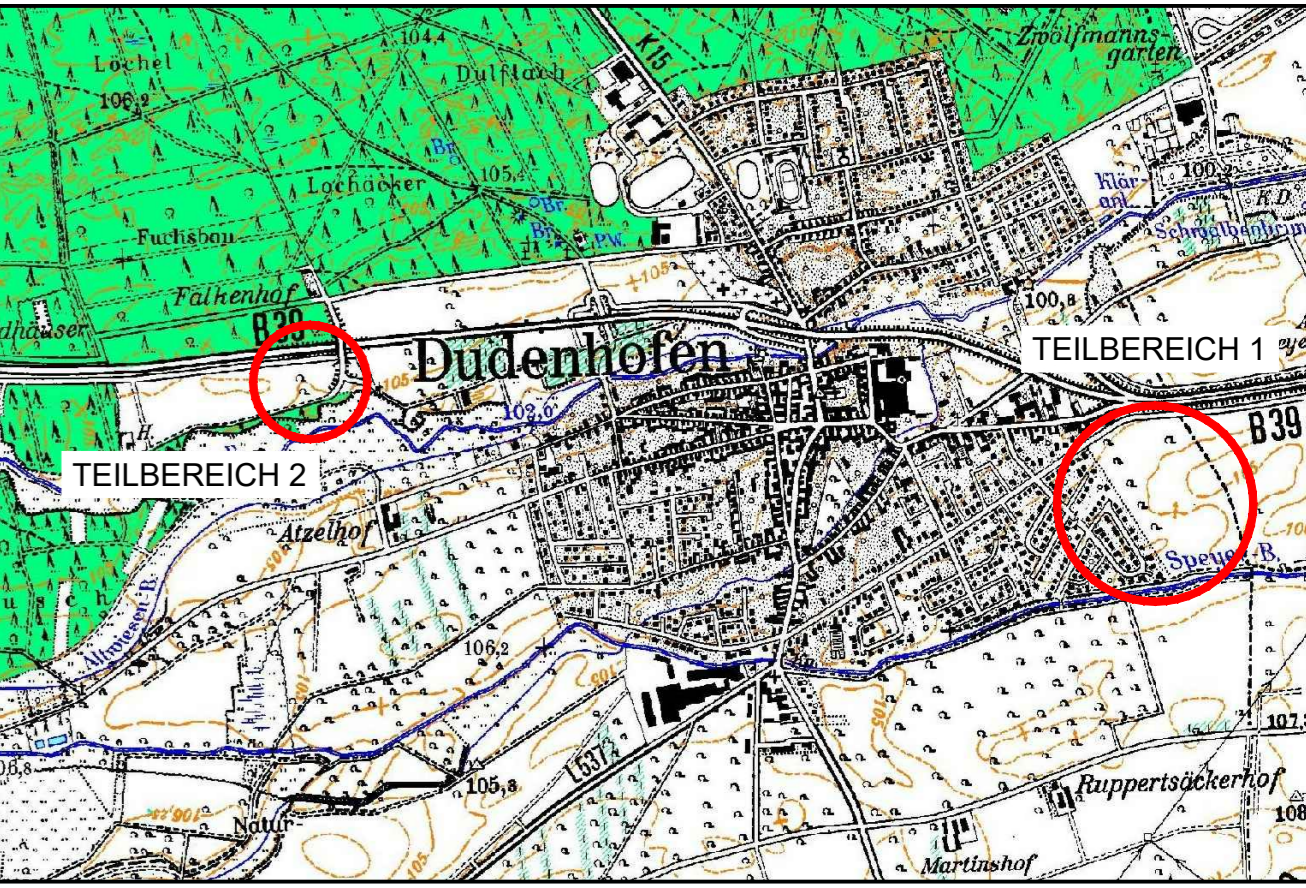
**Landesnachbarrecht**  
Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Einsichtnahemöglichkeit in die zitierte Richtlinie**  
Die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01 "Rechenmethode Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" werden mitsamt dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung 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.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBauVO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH	OG Dudenhofen	PROJ.NR.	1453
	PROJEKT	Bebauungsplan "In den dreißig Morgen"	BEARB.	Vi
	PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	GEZ.	JS
			BLGR.	119/58
			DATUM	Jan. 2019
			PLAN NR.	BP 2.3
			MASSSTAB	1:1000
			BAUH.	