

**ORTSGEMEINDE  
DANNSTADT - SCHAUERNHEIM**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN  
"NEUER FRIEDHOF"  
- NEUAUFSTELLUNG I -**

**SEPTEMBER 1998 / DEZEMBER 1998**

Bearbeiter :

Planungsbüro **butsch + faber**  
Carl-Spitzweg-Straße 2a  
67240 Bobenheim - Roxheim  
Telefon 06239 / 4674  
Telefax 06239 / 4773

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 2 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

## 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO)

1.1.1 Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2 Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, wird 6,0 m festgesetzt. Als Höchstgrenze der Firsthöhe wird 10,0 m festgesetzt.

## 1.3 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3.1 Innerhalb des Mischgebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

## 1.4 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### 1.4.1 Baugrenze

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m über maximal 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite ist ausnahmsweise zulässig.

## 1.5 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind straßenseitig vor der vorderen Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Beseitigung fester Abfallstoffe dienen sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind.

1.5.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

## **1.6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten bzw. nach Abschluß der Baumaßnahme zu ersetzen. Nicht bepflanzte Bereiche bzw. zu ersetzende Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (je 1 Strauch 2xv, 1.0 - 1.5 auf 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche, oder 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und pro 100 m<sup>2</sup> ein Baum 3. Ordnung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### 1.7.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind, sofern nicht als Stellplatz, Lager-, Zu- und Einfahrtsflächen genutzt, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen.

Außerdem sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

### 1.7.2 Einschränkung versiegelter Flächen

Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind zu mindestens 30% mit Rasen zu begrünen, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, o.ä.

## **1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen aus dem bestehenden Verkehrslärm sind an den neu zu errichtenden Gebäuden auf dem gekennzeichneten Bereich folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  für das Gesamtaußenbauteil bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens 40 dB(A) beträgt. Für die Berechnung oder den Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  sind die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Beiblätter 1 und 2 zu dieser Norm heranzuziehen. Für den gekennzeichneten Bereich gilt, daß Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß der VDI-Richtlinie 2719, der Schallschutzklasse III entsprechen müssen. Desweiteren sind in solchen Räumen schalldämmte Lüftungen einzubauen.

Belüftungen müssen ebenfalls so ausgerichtet sein, daß sie über einen Schalldämmwert von 35 db(A) verfügen.

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

## 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30 ° und Höchstdachneigung von 38 ° festgesetzt. Es sind rote bis braune Ton- oder Betonziegel zu verwenden.

Garagen sind entweder in den Hauptbaukörper zu integrieren oder mit einem Satteldach, dessen Neigung dem Hauptgebäude angepaßt ist zu versehen oder als extensiv begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Dach auszuführen.

Bei Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn dies zur Gewinnung aktiver oder passiver Sonnenenergie erforderlich ist.

Es sind Satteldachgaupen, Schleppdachgaupen und Zwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,5 m nicht unterschreiten.

### 2.1.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,5 m gemessen zwischen OK Erschließungsstraße und OK FFB Erdgeschoß nicht überschreiten.

### 2.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich vor der vorderen Baugrenze in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie Einfriedungen, die in einem Abstand von mindestens 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen stehen sind in einer Höhe bis maximal 3 m zulässig.

### 2.1.4 Fassaden

Fensterlose Wandflächen, Garagen und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Pro 2 lfdm ist eine Pflanze vorzusehen.

### 2.1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.1.6 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) ist, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, einzugrünen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.7 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Verkehrsnebenflächen z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig auszubilden.

2.1.8 Die Mülltonnenstandplätze sind an schattiger Stelle vorzusehen und durch dichte, standorttypische Bepflanzung einzugrünen oder durch bauliche Elemente, kombiniert mit Kletterbegrünung zu verdecken und vor Sonnenlicht zu schützen.

**Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in Ergänzung der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind**

3.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücken (ca. 820 m<sup>2</sup> Straßenflächen) werden als Ausgleichsflächen zugeordnet :

- geplante Gehölz- und Sukzessionsflächen im Bereich der Renaturierungsmaßnahmen Marlach/Stechgraben im Umfang von 820 m<sup>2</sup>

3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücken werden neben den für die Grundstücke selbst geltenden Festsetzungen als Ausgleichsflächen zugeordnet :

- geplante Gehölz- bzw. Sukzessionsflächen im Bereich der Renaturierungsmaßnahmen Marlach/Stechgraben im Umfang von 1.665 m<sup>2</sup>.

3.3 Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt.

## Hinweise

4.1. Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz/Speyer zu melden.

4.2. Im Einzelfall können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.3. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

4.4 Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei Anpflanzungen unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in

gegenseitigem Einvernehmen, spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten, notwendig.

- 4.5 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleifen und zu sichern.
- 4.6 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht völlig versiegelt werden.
- 4.7 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.8 Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser sollte dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zugeführt (Versickerung) oder/und in Zisternen gespeichert (Brauchwassernutzung) oder/und in natürlich ausgeformten und bepflanzten Becken zurückgehalten und verdunstet werden (Regenrückhaltung).
- 4.9 Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen versorgt.
- 4.10 Die Aussagen im beigefügten Lärmgutachten sind zu beachten :  
Schalltechnisches Ingenieurbüro  
Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan  
"Neuer Friedhof" - Neuaufstellung I -

Es wird auf folgendes hingewiesen :

Die Lärmvorbelastung von der BAB A 65 wurde für das Prognosejahr 2015 mit 64 dB(A) zur Tagzeit ermittelt. Dies schränkt den Aufenthalt im Außenwohnbereich ein.