VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN
DER ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM
“SPEYERER STRASSE 66”

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL.IS.2141) sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBL. S.365) i.V. mit § 24 Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBL. 1994, S. 153) hat der Gemeinderat Schauernheim in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Bebauungsplan in einer Planzeichnung angenommen und den Bebauungsplan **"Speyerer Straße 66"** als Satzung beschlossen:

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes und des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Grundstück, Flurstücks-Nr. 230 mit dem Gebäude Haus Nr. 66, teilweise Flurstück-Nr. 227/3 und ganz oder teilweise den Straßenflurstücken Nr. 232, 238, 228 und 286/3 der Gemarkung Schauernheim.

BESTANDTEILE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan der "DOMUS Massivhaus GmbH" vom August 2000, überarbeitet im April 2003, gefertigt durch die GmbH besteht aus:

- Planzeichnung (Maßstab 1:500) mit Zeichenerklärung
- Verfahrensvermerke auf der Planausfertigung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan

ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung stimmen mit Ausnahme der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung überein. Die Art der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan weiter konkretisiert.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind Wohngebäude für die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die Schutzmaßstäbe eines Mischgebietes gelten.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und
- nichtstörende Handwerks- und Handelsbetriebe
wenn sie nur einen untergeordneten Teil der Gebäude einnehmen.

BEBAUUNGSPLAN UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Ziff. 4 und § 20 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen der Neubauten sind zweigeschossige Gebäude (II) zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum liegen darf. Die höchst zulässige Traufhöhe wird für das Neubaugebiet mit 4,80 m, die höchst zulässige Firsthöhe wird mit 10,00 m festgelegt. Als Traufhöhe gilt das Maß von der jeweils vor dem Gebäude liegenden Höhe der Straßenmitte bis zur Schnittlinie der Wandaußenfläche mit Oberkante Dachhaut.
Für das Gebäude entlang der Speyerer Straße sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Wohnungshöchstzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchst zulässige Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird auf eine Wohneinheit festgesetzt.
Diese Regelung trifft nicht auf den Bereich entlang der Speyerer Straße zu.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet ist in offener Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind zwischen Straße und vorderer Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen und Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze ist nicht zulässig.
Der Abstand von Garagen zur Straße muss auf der Einfahrtsseite mindestens 5m betragen.
Der seitliche Abstand von Garagen zur Straße muss mindestens 1m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.15, 20 und 25 BauGB)

a. Im Bereich der Wohnbebauung ist die versiegelte Fläche über die Grundfläche der Häuser und Garagen hinaus zu begrenzen.

b. KFZ-Stellplätze und Erschließungsstraße sind mit einem versickerungsfähigen Fugenpflaster zu versehen.

c. Unbebaute Flächen der Baugrundstücke (Vorgärten, Gärten) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

d. Baumbestände benachbarter Grundstücke sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920 vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

e. Innerhalb des Plangebietes sind auf den Baugrundstücken pro Doppelhaushälfte mindestens 1 und pro freistehendem Einfamilienhaus mindestens 2 standortgerechte Bäume zu pflanzen.
Als Pflanzgut können wahlweise verwendet werden:
Obstbaum, Hochstamm, 8-10 STU:
- Apfel, Malus domestica (Sorten: Roter Boskop, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Brettacher)
- Birne, Pyrus communis (Sorten: Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne)
- Pflaume, Prunus domestica (Sorten: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche)

Laubbaum, 12-14 STU:
- Eberesche, Sorbus aucuparia
- Feldahorn, Acer campestre
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Speierling, Sorbus domestica
- Wildapfel, Malus sylvestris

Die Bäume sind einer Fertigstellungspflege sowie einer Entwicklungspflege von drei Jahren zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Am Gebäude Speyerer Straße 66 sind Außenfassaden die der Längsachse der Speyerer Straße (L454) bis zu einem Winkel von 90 Grad zugewandt sind, entsprechend dem Lärmpegelbeeich 3 gemäß DIN 4109 mit einem resultierenden Gesamtschalldämm-Maß von mindestens R'W res = 33 dB(A) auszuführen. Fenster und Türen sind als Schallschutzklasse II auszuführen.
Bei Schlaf- und Kinderzimmern der aufgeführten Gebäudefassaden sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern anschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die oben beschriebenen Vorgaben der Außenwände und Fenster gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO -

8. Dächer

a. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35°- 45° zulässig, für den Altbestand Speyerer Straße 66 30° - 40°.

b. Dachaufbauten dürfen in der Gesamtbreite nicht mehr als eine halbe Gebäudebreite betragen. Die Breite der Einzelgaube ist auf maximal 2,80 m beschränkt.

c. Für Dacheinschnitte gilt der Absatz b Satz 1 entsprechend. Die Breite des einzelnen Dacheinschnittes ist auf maximal 2,80 m beschränkt.

d. Bei Einzelgaragen sind begrünte Flachdächer oder mit dem Hauptgebäude übereinstimmende Dachformen und Dacheigungen zu errichten.

9. Einfriedungen

Die Vorgarteneinfriedungen Im Neubaugebiet entlang der Planstraße dürfen das Maß von 0,80m - jeweils gemessen ab OK Straßenhöhe - nicht überschreiten. Dabei darf die Sockelhöhe der Einfriedungen nicht mehr als 0,30m betragen. Dies gilt nicht für den Altstandort entlang der Speyerer Straße. Die Einfriedungen hinter der vorderen Baugrenze sind gemäß dem genehmigungsfreien Maß der Landesbauordnung bis max. 2m zulässig.

10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

a. Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen Erschließungsstraße und Gebäude, dürfen im Neubaugebiet nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

b. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 75 % von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

c. Die Zuwege und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen usw.) auszuführen.

PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8
II	zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
TH max. 4,80m	Traufhöhe maximal 4,80m
FH max. 10,00m	Firsthöhe maximal 10,00m

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E.D.	Einzelhäuser und / oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze / überbaubare Fläche

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 LBauO)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
35-45°	zulässige Dachneigung
	Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 6 BauGB)

V	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
P	öffentliche Parkplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsgrün
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
	öffentliche Verkehrsfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Bäume geplant

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
230	Flurstücksnummer (Hinweis)
13	Vermassung in Meter
	bestehende Gebäude
	Sichtwinkel

C) HINWEISE

1. Die Abwassersatzung der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ist zu beachten.
2. Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zu versickern. Sie können in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung bzw. in Brauchwasseranlagen verwendet werden.
3. 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. Beim Bau zutagekommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden.
4. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, damit die Nachbarbebauung nicht beschädigt wird.
5. Das verbleibende Restgrundstück Speyerer Straße 66 und der dahinterliegende Einzelhausbauplatz ist durch Emissionen der Speyerer Straße (L454) vorbelastet.
Nach dem Schalltechnischen Gutachten, das bei der Verwaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden und werden beim Grundstück Speyerer Straße 66 tagsüber um bis zu 12 dB(A), nachts um bis zu 15 dB(A) und beim Einzelhausbauplatz bis zu 5 dB(A) überschritten.
Falls die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Aufenthalt im Freien gewünscht ist, ist von den Abschirmmöglichkeiten durch die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude und Garagen sowie Einfriedungen Gebrauch zu machen.
6. Die Einhaltung des § 202 BauGB und der DIN 18915, Bodenarbeiten sowie die Einhaltung der DIN 420 u. DIN 1054 bei Eingriffen in den Baugrund sind zu beachtet.

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Schauernheim,den .....

Der Bürgermeister .....

HINWEISE UND ANMERKUNGEN:

a) Dieser Satzung ist eine Begründung in entsprechender Anwendung des § 9 Abs.8 BauGB und ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag beigegeben.

b) Für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der zwischen dem Vorhabenträger (vgl. § 2) und der Gemeinde Schauernheim abgeschlossene Vertrag vom _____maßgebend.

c) Die ausführenden Baufirmen sind nachweislich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBL. S.159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 27.10.1996 (GVBl. S.291) hingewiesen.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Neben der ausführenden Baufirma ist der Vorhabenträger verantwortlich für die Einhaltung der Meldepflicht.

1. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.09.2000 und 20.03.2002 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	7. Der Satzungsbeschluss gemäss § 10 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 28.06.2006.
2. Dieser Beschluss wurde gemäss § 2 (1) BauGB am 13.10.2000 und 28.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.	8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung freigegeben.
3. Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 (1) BauGB wurde vom 23.10.2000 bis einschließlich 06.11.2000 und vom 08.07.2002 bis einschließlich 19.07.2002 durchgeführt.	Ausgefertigt: Dannstadt-Schauernheim, den .....
4. Der Gemeinderat hat den Vorhaben- und Erschließungsplan am 25.05.2004 angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.	
5. Dieser Beschluss wurde am 03.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.	Bürgermeister
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan lag gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.06.2005 bis einschließlich 13.07.2005 öffentlich aus.	10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit der örtlichen Bekanntmachung am ..... Rechtskraft erlangt.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND BEBAUUNGSPLAN

DANNSTADT-SCHAUERNHEIM
„SPEYERER STRASSE 66“

Speyerer Straße 68-70 — **Gemarkung Schauernheim**
67125 Dannstadt-Schauernheim — **Flurstück-Nr.: 230**

Datum: 30.06.2006 — **M 1:500**