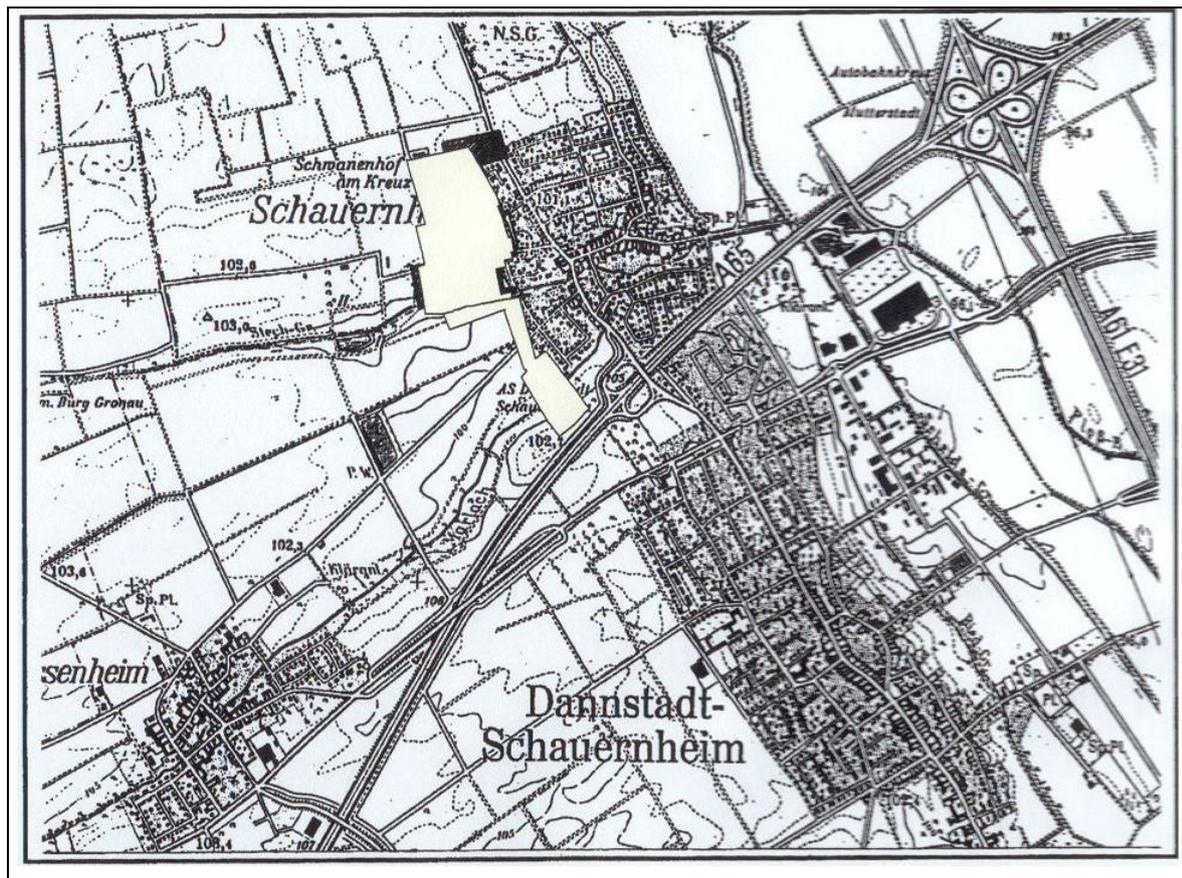


# ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

---

## TEXTFESTSETZUNGEN / VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAUERNHEIM WEST"

Satzungsexemplar



---

Stand:

Juni 2006

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,  
Brahmsstraße 11

67655 Kaiserslautern

# **ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM**

## **TEXTFESTSETZUNGEN / VERFAHRENSVERMERKE**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHAUERNHEIM WEST"**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>I.    Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>II.   Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>17</b>

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818)

Hinweis zum Baugesetzbuch:

*Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.*

*Verweise auf Paragraphen des BauGB in Planzeichnung, Textfestsetzungen, Verfahrensvermerken und Begründung beziehen sich somit auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung des BauGB. (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)).*

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesplanungsgesetz** vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

##### **WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 25 vom Hundert beschränkt.

##### 2.2 Geschoßflächenzahl

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertigen Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt.

### **3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Für die unterschiedlichen Bauweisen werden entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als einseitige Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei der abweichenden Bauweise ist Haus-Hof-Bauweise zulässig. Die Haupthäuser stellen eine einseitige Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenzen dar, sie werden über Garagen oder Nebengebäude miteinander verbunden. Die östlichen Endhäuser werden jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

#### **Nebenanlagen**

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **Garagen**

Einzelhäuser: Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen.

Doppelhäuser, Haus-Hof-Bauweise (N 3), Bereich N 3.1: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

### **5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

### **6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche Elektrizität (Trafo) festgesetzt.

### **7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterirdisch zu verlegen.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- **Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans<sup>1</sup>**

### M 1.1 Ö/P

Für Zufahrten und Wege auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge wie Ökopflaster, großfugiges Pflaster oder wassergebundene Decken etc. zu verwenden.

### A 1.5 Ö

Innerhalb der mit A 1.5 Ö gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Retentionsraum von 2.350 m<sup>3</sup> zur Sammlung und Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der privaten und öffentlichen Flächen des Baugebietes angelegt. Das Niederschlagswasser, welches nicht am Ort des Anfalls verwendet oder versickert wird, ist dem Bereich über die Kanalisation im Trennsystem zuzuleiten.

Die Retentionsflächen sind naturnah mit unregelmäßigen Abgrenzungen und wechselnden Böschungsneigungen anzulegen und nach einer Ansaat mit einer standortangepassten Gräser-, Kräutermischung zu einer Staudenflur feuchter bis nasser Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Der im Süden verlaufende „Stechgraben“ ist als naturnaher Gewässerlauf mit mäanderförmigem Verlauf, wechselnden Sohlbreiten und flachen Ufern zu gestalten. Mindestens 5 % der Fläche sind mit standortgerechten Gehölzgruppen und Laubbäumen (Heister) gem. Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind dabei bevorzugt entlang des Stechgrabens und an den Böschungen der Retentionsflächen vorzusehen.

Entlang des im Norden verlaufenden Fußweges ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste B anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander hat mindestens 12 m zu betragen. Auf Grund örtlicher Gegebenheiten und der wasserrechtlichen Planung kann der Standort bis zu 5 m variiert werden. Die Gesamtanzahl der festgesetzten Bäume muss beibehalten werden.

- **Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen**

### E 1.6 Ö

Die im Süden des Plangebietes gelegenen Parzellen und Teilflächen der Parzellen 2178, 2177, 2176, 2175, 2173, 2172 und 2167 sind bisher als Acker, Wiese, Garten, Wege und Obstplantage genutzt und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen gleichzeitig der Durchführung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen. Mittels der naturnahen Neuanlage und Renaturierung der Gewässer ist eine Vernetzung des Stechgrabens im Norden und der Marlach im Süden vorgesehen.

Die Gewässer sind naturnah mit mäanderförmigem Verlauf, wechselnden Sohlbreiten und flachen Ufern zu gestalten.

<sup>1</sup> Ö: Maßnahmen auf öffentlichen Flächen, P: Maßnahmen auf privaten Flächen; A: Ausgleichsmaßnahmen, E: Ersatzmaßnahmen, M: Minderungsmaßnahmen; die Nummerierung der Maßnahmen entspricht der Nummerierung der Maßnahmen im Fachbeitrag Naturschutz

Die im Norden befindliche Parzelle 2178 ist gemäß des wasserwirtschaftlichen Entwurfskonzeptes als Retentionsfläche naturnah mit unregelmäßigen Abgrenzungen und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Entlang der Gewässer sind mindestens 10 m breite Gewässerrandstreifen als Sukzessionsflächen auszubilden, die insgesamt mindestens 30 % der Gesamtfläche umfassen. Entlang der Gewässer sind an vor Ort festzulegenden Bereichen flache Senken von mindestens 100 m<sup>2</sup> anzulegen. Der Flächenanteil ist mit mindestens 4,5 % vorzusehen und der Sukzession zu überlassen. Ein Flächenanteil von mindestens 45 % ist als Grünland mit einer extensiven Beweidung oder einmaligen Mahd pro Jahr im Juni anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind bisher nicht als Grünland genutzte Flächen durch die Einsaat einer Fettwiesenmischung für feuchte bis frische Standorte anzulegen. Entlang der Gewässer und der angrenzenden Wirtschaftswege sind Anpflanzungen von Gehölzgruppen und Laubbäumen vorzunehmen. Dabei sind mindestens 25 % der geplanten Gewässerlänge mit mindestens einreihigen, lockeren Gehölzgruppen zu bepflanzen. Des Weiteren ist je 500 m<sup>2</sup> Maßnahmefläche ein Laubbaum entlang der Gewässer (als Heister) oder entlang der Wirtschaftswege (als Hochstamm) zu pflanzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste B zu entnehmen.

## 9. Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nördlich des Stechgrabens (überwiegend bebaute Flächen) d.h. 1,8 ha, werden als Ausgleich den Eingriffen zugeordnet, welche durch die Neuversiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen werden. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,86 ha. Demnach können 96,8% des durch die Verkehrsflächen verursachten Eingriffs intern ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs südlich des Stechgrabens (externe Ausgleichsmaßnahmen, 3,7 ha) sind zu 1,6 % den Eingriffen zugeordnet, welche durch die Neuversiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen werden. Die restlichen 98,4 %, d.h. 3,64 ha, dienen dem Ausgleich von Eingriffen durch die Neuversiegelung durch Wohnbauland (3,45 ha).

Die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

## 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### • Öffentliche Grünflächen

#### A 1.4 Ö

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie der südlichen Siedlungsgrenze sind mindestens 3 bis 5 m breite Grünstreifen und Grünflächen anzulegen und dauerhaft mit zwei- bis dreireihigen, standortheimischen Gehölzhecken und Laubbaum-Hochstämmen zu bepflanzen.

Mindestens 5 % der Gehölze in den Heckenstrukturen sind als Laubbäume in Form von Heistern zu pflanzen.

Entlang der im Süden des Geltungsbereichs geplanten Siedlungsgrenze sind gemäß der Plandarstellung Laubbaum-Hochstämme entlang des angrenzenden Fußweges zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 12 m betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren durch eine Initialansaat anzulegen.

### **A 2.3 Ö**

Ausbildung einer zentralen Grünfläche innerhalb des Plangebietes als Quartiersplatz. Mindestens 50 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Dabei sind entlang der östlichen und südlichen Grenze mindestens zweireihige Strauchhecken anzupflanzen. Je 80 m<sup>2</sup> Grundfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm vorzusehen. Eine Versiegelung (für Platzgestaltung, Wege) ist auf maximal 30 % zu begrenzen. Die restlichen Flächen sind mit einer Landschaftsrasen-Mischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

- **Straßenraumbegrünung**

### **A 2.2 Ö**

Die ausgewiesenen Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind mit Bodendeckern sowie Laubbaum-Hochstämmen gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen.

Im Bereich von Parkplätzen und Parkstreifen ist für je 4 Stellplätze jeweils eine Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> anzulegen und mit einem Laubbaum – Hochstamm sowie mit bodendeckenden Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **A 2.4 Ö**

Je 400 m<sup>2</sup> Straßenfläche ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzinsel auszubilden, die mit einem Laubbaum-Hochstamm und mit Bodendeckern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

- **Private Grundstücksflächen**

### **A 1.3 P**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für zu verwendende Gehölze sind der Gehölzliste A zu entnehmen.

### **A 2.1 P**

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist jeweils ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen auszuweisen und mit einer mindestens einreihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung gemäß Gehölzliste A zu bepflanzen. Mindestens 5 % des Gehölzbestandes sind als Laubbäume in Form von Heistern vorzusehen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Gräser- und Kräuterfluren anzulegen und extensiv zu pflegen.

### **A 2.5 P**

Die Vorgärten sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste A zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

### **A 3 P**

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem standortheimischen, kleinkronigen Laubbaum - Hochstamm oder einheimischen Obstbaum - Hochstamm je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz gemäß der Gehölzvorschlagsliste A.

- **Pflanzgröße / Pflanzdichte**

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm entlang der Straßen und innerhalb des Gebietes zu pflanzen.

Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 1,60 m und einer Pfählung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm und in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Bodendeckende Sträucher sind mit mindestens 6 St. je m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

- **Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

## **11. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsstrukturen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und während des Baubetriebs gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- kein Befahren und Lagern im Umfeld des Gehölzes
- Bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze insbesondere bei Bäumen sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzau-  
nes

Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in der unter Ziffer 10 "Pflanzgröße/Pflanzdichte" aufgeführten Mindestqualität durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude von Einzelhäusern sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Zeltdächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern und Haus-Hof-Bauweise sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben den vorgenannten Dachformen auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 2. Dachgauben

#### Dachform der Gaube

Es werden alle Dachformen akzeptiert.

#### Zulässig Breite der Dachgaube

Die Summe aller Dachgauben darf maximal 50 % und die Einzelgaube max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

#### Dachneigung der Gaube

Es werden Abweichungen bis auf 0 Grad von den festgesetzten Dachneigungen der Hauptdächer zugelassen.

#### Regelung der Mindestabstände zu First, Traufe sowie Ortgang

Gauben müssen zum First sowie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,60 m (entlang der Dachneigung gemessen) aufweisen. Gauben müssen zum Ortgang 1,25 m (gemessen zur Außenwandfläche der Giebelwand) einhalten.

### 3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen der verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Innerhalb der Pflanzflächen (zwischen den öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen) sind nur offene Drahtzäune ohne Sockel zu verwenden.

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit einheimischen Gehölzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

## **5. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind sowie sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Großflächenwerbung über 1 m<sup>2</sup> Fläche und Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig.

## **6. Stellplätze**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

### 1. Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll gem. Landeswassergesetz nach Möglichkeit nicht weggeleitet werden, sondern am Ort des Anfallens verwendet oder versickert werden. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Es ist zu beachten, dass der Oberboden zumindest teilweise eine geringe Versickerungsleistung hat.

Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen, etc.) ist das Sammeln in Zisternen oder Fässern zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu empfehlen.

Dies dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und schränkt die Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung ein.

Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinksV 2000)

### 2. Schutz gegen Vernässung

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundwasser bis zum Geländeniveau aufstauen kann und deshalb entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Gebäude, wie z.B. wasserdichte Wannen für Unterkellerungen, zu treffen sind.

### 3. Schutz vor Grundwasserabsenkungen

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist zu vermeiden.

### 4. Drainwässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

### 5. Trinkwasser

Seit dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung 2001 unterliegen die Trinkwasserhausinstallationen der Überwachung des Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis. Bei Neuinstallation der Leitungsnetze für Warm- und Kaltwasser ist darauf zu achten, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988, DVGW Arbeitsblätter). Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.

### 6. Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

## 7. Bodendenkmäler

Vom Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs archäologische Fundstellen vermutet werden. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme wird mit dem Landesamt bezüglich eventueller Rettungsgrabungen Kontakt aufgenommen werden.

## 8. Baugrund

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorgaben der DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN 1054 zu beachten. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

## 9. Arten- und Standortauswahl von Pflanzungen

Die Arten- und Standortauswahl für landespflegerische Maßnahmen der Textfestsetzungen hat in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Nachbarrechts zu Grenzabständen zu erfolgen.

## 10. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch Lärm (z.B. durch die Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen), Staub sowie durch die bestimmungsgemäße Verwendung von Pflanzenschutzmitteln können zeitweise Belästigungen entstehen.

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. So sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher und gewerblicher Schallquellen. An den Geltungsbereich grenzt nördlich ein Verbrauchermarkt sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Westlich und südlich befinden sich Ackerflächen, die saisonal beregnet werden.

Zur genauen Ermittlung und Beurteilung der von den genannten Geräuschquellen ausgehenden Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies erarbeitet. Dieses Gutachten wurde auf Grund veränderter Betriebszeiten und -abläufe überarbeitet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Durch den Verbrauchermarkt sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Durch den Einsatz von Beregnungsanlagen werden relevante Geräuschmissionen ins Bebauungsplangebiet abgestrahlt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Abstandsflächen vorgesehen werden und hier mögliche Beregnungsanlagen größere Schutzabstände zum Geltungsbereich einhalten. Insbesondere aus westlicher und nördlicher Richtung werden Geräuschmissionen in das Plangebiet eingestrahlt. Die zulässigen Orientierungswerte werden um bis zu 9 dB(A) überschritten. Erst ab einem Schutzabstand

von 60 m im nördlichen Bereich, 120 m im nordwestlichen Bereich und 60 m im westlichen Plangebietsbereich wird der zulässige Nachtimmissionswert eines allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) unterschritten.

Der zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines Wohngebietes von 55 dB(A) wird ab einem Abstand von ca. 15 m zur westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten.

Die Durchführung von Maßnahmen an den Schallquellen bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich bzw. sinnvoll. Die Festsetzung von feststehenden Verglasungen oder die abgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume würde an dieser Stelle zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Eigentümer führen, da eine Beregung der landwirtschaftlichen Flächen nur gelegentlich, d.h. saisonbedingt, erfolgt. In diesem Falle wird den Anwohnern in den zu den Ackerflächen nahegelegenen Bereichen ein höherer Nachtimmissionswert von bis zu 55 dB(A) zugemutet. Dieser Richtwert wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

Bezüglich des bewerteten Bauschalldämmmaßes für die entsprechenden Fenster bestehen aus schalltechnischer Sicht keine besonderen Anforderungen. Hier sind Fenster, die der Wärmeschutzverordnung genügen ( $R_w$  in der Regel  $> 30$  dB), ausreichend.

## 11. Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und DIN 1988 zur Gewährleistung der Betriebssicherheit zu den unterirdischen Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, sind vom Verursacher Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

## 12. 20-kV-Freileitung

Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens beidseits der 20-kV-Freileitung sollen keine Baumpflanzungen erfolgen.

## 13. Pflanzvorschlag - Artenlisten

### 1. Gehölzliste A – Private Grünflächen

#### Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume		

#### Großsträucher

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
-----------------------	---	-------------

### Sträucher

Berberis spec	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

### Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

## 2. Gehölzliste B – Landschaftsgehölze

### Baumarten I. Ordnung

Alnus glutinosa*	-	Roterle
Fraxinus excelsior*	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Salix spec.*	-	Weide
Tilia cordata	-	Winterlinde

### Baumarten II. Ordnung

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

### Sträucher

Berberis spec.	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana*	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix spec.*	-	Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	-	Gemeiner Schneeball

\* Gehölze für feuchte bis nasse Standorte

### 3. Gehölzliste C – Verkehrsgrün

#### Baumarten I. Ordnung

Tilia cordata - Winterlinde

#### Baumarten II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Pyrus calleryana  
 'Chanitcleer' - Stadt-Birne  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

#### Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei - Kriechspindel  
 Geranium macrorrhizum - Storchschnabel  
 Hedera helix - Efeu  
 Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch  
 Rosa spec. - bodendeckende Rosen  
 Spirea spec. - Spiree  
 Vinca spec. - Immergrün

### 4. Gehölzliste D – Kletterpflanzen

#### Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata  
 Veitchii' - Wilder Wein  
 Hedera helix - Efeu

#### Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr. - Waldrebe  
 Polygonum aubertii - Knöterich  
 Lonicera spec. - Geißblatt  
 Wisteria sinensis - Blauregen

## 14. Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Errichtung von Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° (z. B. von Carports, Garagen) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> bei Wohngebäuden und von mehr als 10 m<sup>2</sup> bei Garagen sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

## 15. Bepflanzung der Ausgleichsflächen

Baum und Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind so vorzunehmen, dass für Mulch- und Mähgeräte ausreichend breite Arbeitsräume bestehen. Gegenüber Wirtschaftswegen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Bescheinigung des Vermessungs- und Katasteramtes Ludwigshafen am .... , dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung am 02.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schauernheim-West" beschlossen.

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgten am 21.04.1994 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde.

### **Frühzeitige Beteiligung der Bürger**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang im Zeitraum von 30.01.2006 bis 13.02.2006

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der benachbarten Gemeinden i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB sowie sonstiger Stellen erfolgte durch eine formelle Beteiligung.

Sie sind mit Schreiben vom 01.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

### **Prüfung der Anregungen**

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Sitzung am 21.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.06 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde am 21.04.2006 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.04.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme innerhalb von 3 Wochen gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 02.06.2006 öffentlich aus. Die Bürger wurden damit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Sitzung am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## Vereinfachte Änderung

Im Rahmen der Offenlage hat sich der Bedarf einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung ergeben. Auf Basis einer Eilentscheidung gem. § 48 GemO vom 09.05.2006 wurden die betroffenen Bürger mit Schreiben vom 15.05.2006 um Äußerung bis zum 02.06.2006 gebeten.

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2006 den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Dannstadt-Schauernheim, den.....

.....  
Bürgermeister

## Ausfertigung

Ausgefertigt  
Dannstadt-Schauernheim, den.....

.....  
Bürgermeister

## Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schauernheim-West" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2006 ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht.

Die Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Des Weiteren ist in der Bekanntmachung auf die Regelungen des § 24 Abs. 6 Satz 2 GemO hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim geltend gemacht werden.

Dannstadt-Schauernheim, den.....

.....  
Bürgermeister