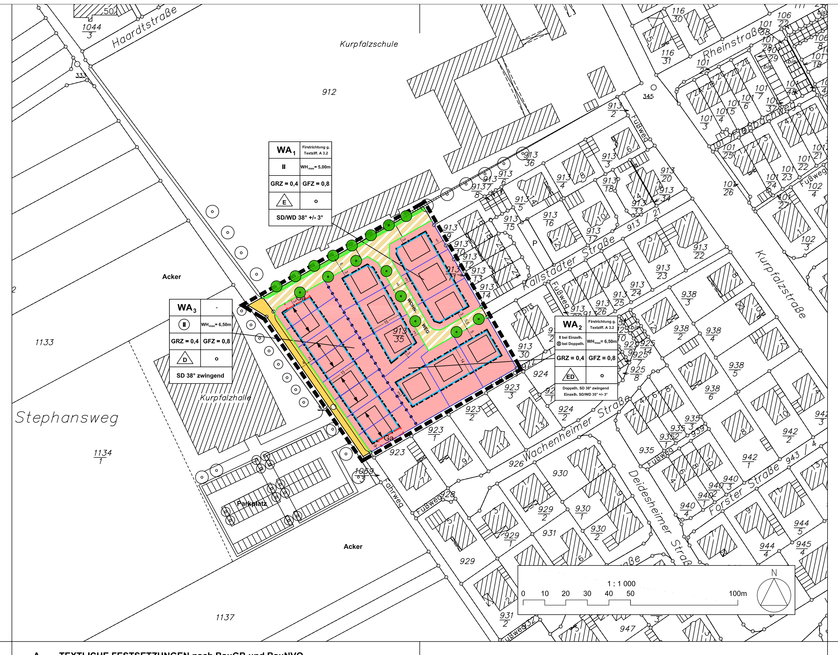


ZEICHENERKLÄRUNG
zu den Festsetzungen nach BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß Textziff. A 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

WH_{max} — maximal zulässige Wandhöhe gemäß Textziff. A 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

D — nur Doppelhäuser

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung gemäß Textziff. A 3.2

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Ausbau

Straßenbegrenzungslinine

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche gem. Textziff. A 7

zu pflanzender einzelstehender Baum gemäß Textziffer A 7

zu erhaltener Baum gemäß Textziffer A7

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Ga — Fläche für Nebenanlagen / Garagen gem. Textziff. A 4.2

Zeichnerische Hinweise

Gebäude geplant (unverbindlich)

Grundstücksgrenze geplant (unverbindlich)

Baum (Bestand, außerhalb des Plangebietes)

Festsetzungen nach LBauO

SD — zulässige Dachform = Satteldach

WD — zulässige Dachform = Walmdach

38° — zulässige Dachneigung

Schema Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Frankisierung g. Textziff. A 3.2
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe gem. Textziff. A 2
GRZ	GFZ
nur Doppel- und Einzelhäuser = Doppelh/Einzel	offene Bauweise
zulässige Dachform und Dachneigung gem. Textziff. A1	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.03.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 03.12.2004.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.12.2004 bis 23.12.2004.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 25.11.2004 um Stellungnahme gebeten.

Beschlussfassung hierzu erfolgte am 10.05.2005.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 10.05.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 25.11.2005.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 05.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2005 erneut um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung und der erneuten Trägerbeteiligung gingen Anregungen ein, über die in der Sitzung am 21.03.2006 Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. § 24 GemO) erfolgte am 21.03.2006.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Dannstadt-Schauernheim) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim" Nr. _____ vom _____

Dannstadt-Schauernheim, den _____

_____
i.A. Verbandsgemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

_____
Ortsbürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die zulässige Höhe der Gebäude (Wandhöhe) gem. Planeintrag ist jeweils zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut zu messen.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhen ist die Hinterkante der Verkehrsfläche in der Mitte der Eingangsseite eines jeweiligen Baugrundstücks.

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

3.2 Doppelhäuser sind traufständig zur Straße zu errichten. Einzelhäuser können wahlweise trauf- oder giebelständig zur Straße errichtet werden.

A 4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Gebiet WA 1 und 2 sind Garagen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den geplanten Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen.

4.2 Im Gebiet WA 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

A 5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

A 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im Gebiet unterirdisch zu verlegen.

A 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

7.1 Gemäß Planzeichnung sind Einzelbäume zu erhalten und durch geeignete Vorkehrungen im Stamm- und Wurzelbereich dauerhaft zu schützen.

7.2 Im Straßenraum werden Baumpflanzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung vorgenommen. Abweichungen aufgrund örtlicher Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtwinkel etc.) werden durch entsprechende Verschiebungen beachtet.

- Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 14-16 cm.
- Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.
- Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m² auszubilden.
- Einheimische Arten wie Eiche, Ahorn, Hainbuche, Linde sind zu verwenden. Auch die Verwendung anderer geeigneter Sorten ist zulässig.

A 8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Plangebiet sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form ausreichend schallgedämmter Außenbauteile vorzunehmen.

Die Dimensionierung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989 mit Beiblatt 1, Ausgabe November 1989 vorzunehmen. Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich I zugeordnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist <= 55 dB(A). Daraus ergibt sich ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmaß von >=30 dB. Bei Schlafräumen ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. *

8.2 Für die Gebäude entlang der Haardtstraße im westlichen Geltungsbereich (WA 3 gem. Planzeichnung) werden außerdem folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt: Die Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten, die dem Parkplatz der Kurpfalzhalle bis zu 90° zugewandt sind, sind mit feststehender Verglasung (nicht öffenbare Fenster) auszuführen. Diese Räume sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen zu versehen.

* Hinweis: Bei Glätten Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m sowie einem Anteil der Fensterfläche an der Außenbaufläche von 40 % sind nach Tabelle 10 der DIN 4109 I.V.m. der Tabelle 2 der VDI 2719 bei Lärmpegelbereich 1 Fenster der Schallschutzklasse 1 notwendig. Dies wird mit der üblichen Mehrscheiben-Isolierung erreicht, die bereits aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung aktzubauen ist.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 9. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1		
Einzelhäuser: Garagen und Nebengebäude:	Satteldach oder Walmdach	38° ± 3°
	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°
Im WA 2/3		
Einzelhäuser:	Satteldach oder Walmdach	35° ± 3°
Doppelhäuser:	Satteldach	zwingend 38°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

9.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firste darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten.

9.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Zulässig sind alle Dachformen.

Die Summe aller Dachaufbauten/Gauben darf max. 50 % und die Einzelgaube max. 30 % der Gebäudelänge betragen.

Bei der Dachneigung sind Abweichungen bis auf 0 Grad von den festgesetzten Dachneigungen der Hauptdächer zulässig, wenn die Traufhöhe der Gaube max. 2,80 m über der Oberkannte der Fußbodenhöhe im Dachraum (gemessen an der Vorderkante der Gaubenaußenfläche zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube) liegt.

Folgende Mindestabstände zu First, Traufe sowie Ortgang sind einzuhalten:

- zum First 10 % der Dachhöhe (gemessen von Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche der Traufwand/Dachhaut)
- zur Traufe 10 % der Dachhöhe (gemessen von Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche der Traufwand/Dachhaut)
- zum Ortgang 1,25 m (gemessen zur Wandaußenfläche der Glebelwand)

9.4 Dachelnschnitte (Logglen) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.3.

9.5 Im WA 3 sind ausschließlich Dacheindeckungen in den Farben naturrot bis ziegelbraun zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

B 10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf dabei nicht mehr als 0,30 m betragen.

10.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), und geschlossenen Konstruktionen nicht zulässig.

10.3 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen dürfen das Maß von 2,00 m, gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn nicht überschreiten.

B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

11.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

11.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste unter B 11.3) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Nadelgehölze sind für den Nachweis ausgeschlossen.

11.3 Pflanzliste

Für Pflanzungen sollen verwendet werden:

Bäume
Qualitäts- und Größenmerkmale: Heister (2 x verpflanzt mit Ballen), Höhe: 150-175 cm, Hochstamm (2 x verpflanzt mit Ballen), Stammumfang: 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm (2 x verpflanzt mit Ballen), Stammumfang: 12-14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Linde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus Fastigiata	Säulenhainbuche

Oder verwandte Arten und Sorten.

Rasenansaat gem. RSM 7.1.2 mit Kräutern; im Muldenbereich RSM 8.1.

11.4 Die Befestigung der Freiflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) zu befestigen.

B 12. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 I.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)
Je Wohnung sind 2 „notwendige Stellplätze" nachzuweisen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

C 13. 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.

C 14. Unverschmutzte Dachflächenwässer und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit dem Bauantrag ist ein Konzept zur Beseitigung dieser Oberflächenwässer vorzulegen. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

C 15. Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.

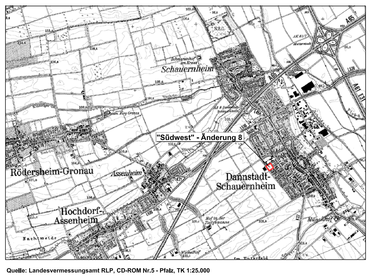
C 16. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

C 17. Bodenschutz
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
Falls bei Erschließungsarbeiten Altlastenangetroffen werden, sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

C 18. Bei der Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt ist § 13 Abs. 3 TrinkwV zu beachten: Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 TrinkwV installiert werden, haben diese Anlagen der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Soweit solche Anlagen bereits betrieben werden, ist die Anzeige unverzüglich zu erstatten.

C 19. Unterirdische Versorgungsleitungen sind im Bereich von Baumpflanzungen vor Beschädigungen zu schützen. Die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 125, sind zu beachten. Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 sind bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen einzuhalten.

C 20. Anpflanzungen und Einfriedungen sind unter Beachtung der nach dem Nachbarrecht Rhelnland-Pfalz gültigen Grenzabstände durchzuführen.



Quelle: Landesvermessungsamt RLP, CD-ROM Nr.5 - Pfalz, TK 1:25.000

ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"SÜDWEST"- ÄNDERUNG VIII

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1000

Bearbeitung:

Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer
Feldbergstraße 16-20
68163 Mannheim
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de

GRÜNORDNUNG:
EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG
Lothringer Schlag 56 67659 Kaiserslautern

Stand: 22.03.2006