



LEGENDE

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§§ 16 - 21 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - D** Dachausbau als anrechenbares Vollgeschoss zulässig
 - GRZ 0.4** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - GFZ 0.8** Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppen § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Hauptfirstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Offene Bauweise § 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + Nr. 22 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Bäume anpflanzen
- FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hauptabwasserleitung
 - Beregnungsleitung
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Pumpstation Beregnungsleitung
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 86 LBauo)
- 35°** Dachneigung
- HINWEISE**
- Flurstücksgrenze vorhanden
 - Grenze geplant
 - Maßzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1** Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 16 Abs. 2 sowie § 17 BauNVO)
- 2.1** Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl
Bei der Berechnung der GFZ in WA2 sind gemäß BauNVO § 20 Abs. 3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschößen (Dach- / Kellerräume) ganz mitzurechnen.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Vor Garagen ist auf der Einfahrtsseite ein Mindestabstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie von 5 m einzuhalten.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- 4.1** Bodenversiegelung
Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind Beläge mit Betonunterbau unzulässig. Davon unberührt bleiben Freisitze und Terrassen, die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)
- 5.1** Straßenbegleitendes Grün
Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Plan vermerkten Stellen Bäume 1. Ordnung (Hochstämmen) zu pflanzen. Die genaue Lage der Bäume ist vor Ort auf die Lage der einzelnen Grundstückszufahrten abzustimmen. Im Bereich von Grundstückszufahrten können die Bäume maximal 2 m je Seite verschoben werden.
Zu verwendende Arten sind:
- Spitzahorn
- Stieleiche
- Robinie
3x versetzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.
- 5.2** Anpflanzungen von Gehölzen
Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Mindestpflanzdichte wird auf 1 Strauch je 1,5 m² Grundfläche festgesetzt.
- 5.3** Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf 20 m Pflanzstreifenlänge sind je zwei Bäume 2. Ordnung und ein Baum 1. Ordnung sowie ein Strauch je 1,5 m² Grundfläche zu pflanzen. Die Bäume sind als Stammbüsche, Heister oder Hochstämmen mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.
- 5.4** Privatgrundstücke
Die nichtüberbauten und nicht als Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen befestigten Flächen der Baugrundstücke sind als begrünte Freiflächen anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum 2ter Ordnung zu pflanzen und mit

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGE GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB**
I. V. M. § 86 ABS. 6 LBAUO
- 6.0** Dächer
- 6.1** Dachformen und Dachneigung:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Dies gilt auch für die zu errichtenden Garagen und Nebengebäude, wobei die Dachneigung zur Straßenseite hin an die Neigung des Hauptdaches anzupassen ist. Zur rückwärtigen Grundstückseite hin kann das Dach abgeschleppt ausgebildet werden.
Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind auch Walmdächer zulässig.
- 6.2** Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe in WA1 ein Drittel und in WA2 die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Bei Doppelhausbebauung sind Dacheinschnitte und Dachausbauten nur in gleicher Höhe erlaubt. In diesem Fall sind auch die Maße der Einschnitte sowie deren Lage einander gestalterisch anzupassen.
- 6.3** Äußere Gestaltung
Beim Anbau an ein bestehendes Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden anzupassen. Dies gilt auch beim Bau von Doppel- und Reihenhäusern.
- 7. Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und der OK Dachhaut, wird im mit WA2 bezeichneten Gebiet mit max. 5,50 m und im mit WA1 bezeichneten Gebiet mit max. 6,50 m festgesetzt.
- 8. Einfriedungen**
- 8.1** Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen wird auf max. 0,80 m begrenzt. Die Sockelhöhe darf gemessen ab OK Gehweg - nicht mehr als 0,25 m betragen.
- 8.2** Bei den Einfriedungen zur Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und für Pfeiler) unzulässig.
- 8.3** Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

TEIL C HINWEISE

- GESETZE UND VERORDNUNGEN**
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - LBauo: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, zuletzt geändert am 01.04.1991
 - PlanZ: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 19.04.1989 beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 24.05.1989
- Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 13.07.1992 bis 27.07.1992
- Die öffentlichen Planungsträger wurden am 15.06.1992 um Stellungnahme gebeten. 30.07.1992
- Beschlussfassung hierzu am 28.10.1992 u. 06.09.1993
- Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss zu dem Planentwurf am 06.09.1993
- Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 16.09.1993
- Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 27.09.1993 bis einschließlich 11.10.1993 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
- Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 11.10.1993 Beschluss gefasst wurde.
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 11.10.1993
- Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 24.11.1993
- Dannstadt-Schauerheim, 25.11.1993
- Anzeigevermerk: 13.12.1993
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Dannstadt-Schauerheim, 13.12.1993
- Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 23.12.1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Dannstadt-Schauerheim, 23.12.1993

Plan aus der Offenlage vom 27.09.93 - 11.10.93

Verbandsgemeindeverteilung Postfach 67123 Dannstadt-Schauerheim

ENTWURF

HOCHDORF - ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "IM BIENGARTEN"

M. 1 : 500

BEARBEITET DURCH: PLANUNGSBÜRO PISKE
67045 LUDWIGSHAFEN
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34