

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)

Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt durch Art 1 des Gesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)

Es gelten die Textlichen Festsetzungen, Gestaltungssatzung/Örtlichen Bauvorschriften und schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes "MITTE-SÜD" vom 12.09.1991, genehmigt mit Verfügung am 07.08.1992 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen, AZ: 63/610-13 Rödersheim-Gronau 13, soweit sie nicht nachstehend geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

A Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Schlafräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Bauteile der in der nachfolgenden Tabelle bezeichneten Außenfassaden von Schlafräumen sind so auszuführen, dass sie die in der Tabelle angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Fassaden, Orientierung*	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erf. resultierende Schalldämm-Maße R' w, res in db
Baugebiet MDx: Ost	III	35
Baugebiet MDx: Süd	III	35
Baugebiet MDx: Ost	III	35
Baugebiet MDx: Süd	III	35
Baugebiet MDx: West	III	35

* bei Orientierung nach Süden und Westen einschließlich eines Winkelbereichs von jeweils ± 45°, nach Osten einschließlich eines Winkelbereichs von ± 70°

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

An den in der Tabelle bezeichneten Gebäudeseiten einschließlich der bezeichneten Winkelbereiche sind in Schlafräumen nur nicht öffnende Fenster zulässig.

In Schlafräumen und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle, die ausschließlich über die in der Tabelle genannten Gebäudeseiten belüftet werden können, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

A 6.4 Die Textziff. A 6.4 - Ausgleichsfläche wird durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Als Ausgleichsflächen im Außenbereich werden Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Flst. Nr. 1933, 1934, 1935 und 2615 auf Gemarkung Rödersheim-Gronau im Gewinn "In der Oberen Weide" festgesetzt (siehe Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes).

Auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücksteilen werden folgende Maßnahmen entlang des Schindkautgrabens durchgeführt (Auszug aus dem Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Teilrenaturierung des Schindkautgrabens; Neumüller Ingenieur GmbH, Bad Dürkheim und Inplus Umweltplanung GmbH, Neustadt; Juni 2002):

- Entfernung der bestehenden Schloßfestigung
- Beseitigung der bestehenden Verrohrungsstrecken
- Wiederherstellung des natürlichen Charakters einer Grabenniederung
- Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher
- Pflanzung von 10 Hochstämmen, 16 leichten Heilstern und 80 Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten entlang des neuen Grabens.
- Einsatz und extensive Pflege einer standortgerechten, an die Feuchtezonierung angepassten Gras-/Kräutermischung im Bereich der neu gestalteten Uferzonen. Mahd max. 1 x Jahr nach dem 15 Juli. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Einsatz einer kräuterreichen Grasmischung auf den Pufferzonen zwischen den angrenzenden Wegen bzw. landwirtschaftlichen Flächen und Bepflanzung mit 15 Obsthochstämmen alter, einheimischer Sorten, Stammhöhe mind. 180 cm. Während der ersten 10 Jahre Mahd mind. 2 x Jahr nach dem 15 Juli. Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf den Teilen des Grundstücks im südöstlichen Anschluss an den Schindkautgraben werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Deponierung des Grabenaushubs
- Die Höhe der Aufschüttungen darf max. 2,5 m betragen
- Abdeckung der Flächen mit Oberboden und Einsatz mit einer kräuterreichen Saatgutmischung
- Erhaltung der 5 Wallnussbäume
- Pflanzung von 15 Obstbaumhochstämmen und von 300 Sträucher

Alle Pflanzungen sind nach den im Landschaftspflegerischen Begleitplan angegebenen Pflanzlisten mit Mindestqualität vorzunehmen. Die Pflegehinweise und sonstigen Hinweise im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind zu beachten.

C Schriftliche Hinweise

C. 11 Der Hinweis C. 11 (Immissionen) wird durch folgenden Hinweis ersetzt:

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Federvieh- und Schweinehaltung).

Bezüglich der zu erwartenden Geruchsmissionen wird auf die Geruchsuntersuchung IMA - Richter und Röckle - Immissionen, Meteorologie, Akustik, Neustadt a.d.W.; Januar 2004 verwiesen. Hiernach ergeben sich Geruchsmissionen aus der vorhandenen Schweinezucht (derzeit 25 Schweine und 20 Ferkel, max. 100 Schweine) und der Lagerung des Mistes. Die Geruchsmissionen durch die Federviehhaltung (etwa 100 Enten und 100 Gänse in Freilandhaltung) sind gem. Gutachten zu vernachlässigen. Gemäß VDI-Richtlinie 3471 (Schweine) werden die erforderlichen Mindestabstände zwischen dem geplanten Dorfgebiet und dem Betrieb mit der vorhandenen Größenordnung bei voller Auslastung (100 Schweine) eingehalten. Eine Ausweitung der Schweinezucht über 100 Tiere ist auch aufgrund der vorhandenen Bebauung ausgeschlossen.

Bezüglich der zu erwartenden Geräuschmissionen wird auf die Schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr.: PK 03-38, FIRU mbH Kaiserslautern, Dezember 2003 verwiesen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche von maximal 53 dB(A) am Tag und in der Nacht. Dadurch werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Dorfgebieten von 60 db(A) am Tag eingehalten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte von 45 db(A) um 8 db(A) überschritten. Außerdem können überwiegend zur Nachtzeit Geräuschmissionen durch Beregnungsanlagen oder durch Tiergeräusche (Federvieh) von dem Freigehege östlich des Hochdorfer Weges auftreten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Geräuscheinwirkungen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für die Schlafräume (nachts relevant) an den geplanten Gebäuden erforderlich (siehe Ax).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den o.g. Gutachten von einer zukünftigen Dorfgebietsnutzung ausgegangen wurde. (Bei der zukünftigen Nutzung ist daher darauf zu achten, dass eine entsprechende Dorfgebietsnutzung untergebracht wird.)

C. 13 Nachbarrecht - Grenzabstand von Einfriedungen

Bei Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind Grenzabstände von 0,5 m gem. Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

C. 14 Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt ist der Bau einer örtlichen Wohnsammelstraße in Ost-West-Richtung im Süden von Rödersheim-Gronau geplant. Diese Wohnsammelstraße soll u.a. auf der Straße "Im blauen Meer" geführt werden und verläuft somit durch das Plangebiet.

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.04.2002 und 10.12.2002 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 12.07.2002 und 24.01.2003.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.02.2003 bis einschließlich 17.02.2003.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 06.02.2003 und 02.08.2004 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgte am 15.05.2003 und 13.10.2004.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 23.03.2004 durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 06.08.2004.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 16.08.2004 bis einschließlich 16.09.2004 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung ging 1 Anregung ein, über die in der Sitzung am 13.10.2004 Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. § 24 GemO) erfolgte am 13.10.2004.

Rödersheim-Gronau, den _____
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungsatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Gemeinde Rödersheim-Gronau) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

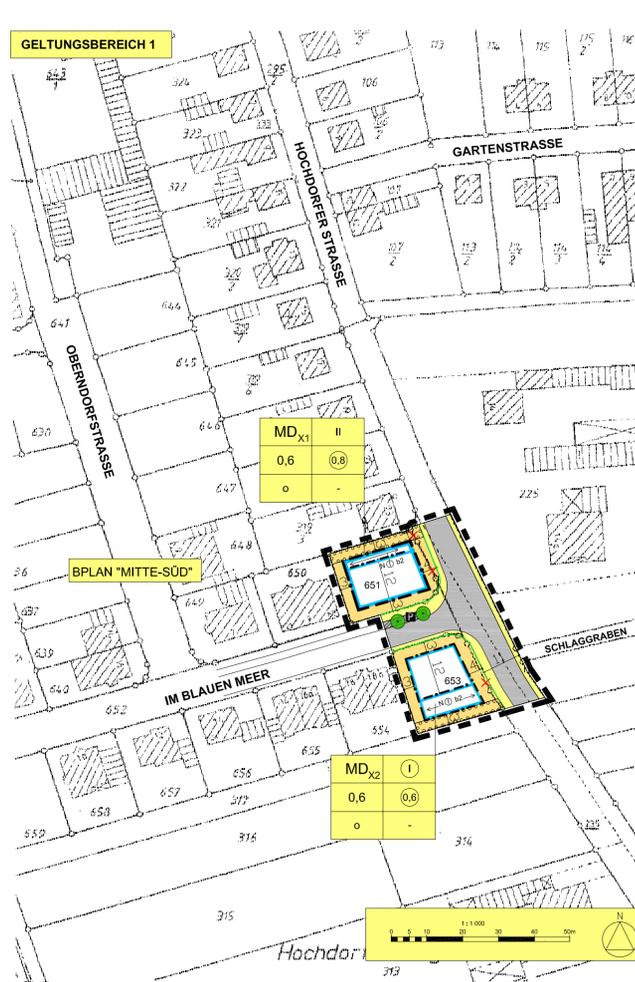
Rödersheim-Gronau, den _____
Ortsbürgermeister

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

Rödersheim-Gronau, den _____
i.A. Verbandsgemeindeverwaltung

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

Rödersheim-Gronau, den _____
Ortsbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG zu den Festsetzungen nach BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (s. Nutzungsschablonen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

MD_X1-2 Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) § 5 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß/zwingend

Bauweise, Baugrenzen (s. Nutzungsschablonen)

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

Offene Bauweise/Besondere Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Aufenthaltsräume (d.s. Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude)

Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen-Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen/zeichnerische Hinweise

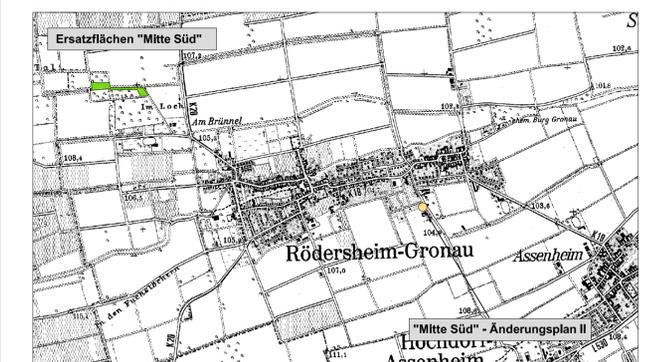
Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze wegfallend

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	-

LAGE IN DER GEMEINDE



GEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEBAUUNGSPLAN

"MITTE SÜD" - ÄNDERUNGSPLAN II

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

M. 1 : 1.000

Bearbeitung:

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
PETER FISCHER - MANNHEIM

Stand: 13.10.2004