ZEICHENERKLÄRUNG
zu den Festsetzungen nach BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO – Sondergebiet für Vereinszwecke (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s. Einschrieb oder Symbol) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P – Öffentliche Parkplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- H – Haltestelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche / Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) (Stechgraben, Grabenverlauf aus Luftbild übertragen, nicht vermessen)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bäume zu erhalten gem. Textziff. A 5.2 und A 5.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Gebäude wegfallend

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:
1. Mischgebiet gem. § 4 BauNVO
2. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
   a. Zweckbestimmung des Sondergebietes:
      Das Sondergebiet dient Vereinszwecken
   b. Zulässige und nicht zulässige Nutzungen:
      Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für Vereinsnutzung.
      Nicht zulässig sind Wohnungen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - zulässige Grundflächenzahl, Gebäudehöhe (Wandhöhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO ff.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
a) Der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder Baumasse
b) Der Höhe der baulichen Anlagen
Die Höchstwerte ergeben sich aus den nachfolgenden Festsetzungen:

A 2.1 Die GRZ / Baumasse wird festgesetzt:

MI:	GRZ = 0,6
SO:	GRZ = 0,8
Private Grünfläche:	Je Gartengrundstück ist max. eine Laube in einfacher Ausführung mit einer Baumasse von max. 30 m³ zulässig.

A 2.2 Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

MI:	max. 7 m
SO:	max. 4 m
Private Grünfläche	max. 3 m

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im MI wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze.

A 4. Private Grünflächen / Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich zu nutzen.

A 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB

A 5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Stechgrabens gem. Planzeichnung

A 5.1.1 Der Stechgraben ist als naturnahes Gewässer zu erhalten und zu entwickeln. Zukünftig erforderlicher Uferverbau ist ausschließlich in ingenieurbiologischer Bauweise auszuführen.

A. 5.1.2 Der Pufferstreifen zwischen Böschungsoberkante und Weg ist als Wiesenfläche auszubilden. Es sind Bäume (z.B. Erle (Alnus glutinosa), Flatterulme (Ulmus laevis), Bachzwetschge (Prunus domestica ´Etscheid´), Mirabelle (Pr. domestica ssp. syriaca), Traubenkirsche (Prunus padus) der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang) in Gruppen zu mind. 2 Stk. in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Zwischen den Baumgruppen sind z.B. Strauchweiden, Pfaffenhütchen (Euonymus europ.), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Pulverholz (Frangula alnus) o.ä. in Gruppen zu mind. drei Stk. anzupflanzen.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse sind Verschiebungen zulässig.

A 5.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Natur auf den privaten Grünflächen / Gärten

A 5.2.1 Als Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Natur sind Wege, Pkw-Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grünflächen / Gärten unbefestigt auszuführen oder mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) zu befestigen.

A 5.2.2 Als Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Natur dürfen die privaten Grünflächen/Gartenflächen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

A 5.3 Baumerhalt
Die Bäume gemäß Planzeichnung sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Dachform und Dachneigung

MI	Satteldach, Krüppelwalmdach	40-50°
SO	flach- und flachgeneigtes Dach	0-20°

B 2. Gestaltung der Gartenlauben auf den privaten Grünflächen / Gärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Die Gartenlauben auf den privaten Grünflächen müssen in ihrer äußeren Gestalt der landschaftlichen Situation angepasst werden. Zulässig sind lediglich Holz- und verputzte Konstruktionen in einfacher Bauweise.

B 3. Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche / Gärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
An den Grundstücksgrenzen ist eine Umzäunung bis zu 1,50 m Höhe und mit einer Sockelhöhe von nicht mehr als 0,30 m - gemessen ab OK Gelände - zulässig.
Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" Ausgabe 1983-03 sowie der DIN 1988 „Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation" ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten.
Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

C 2. Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließung. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Möglicherweise befinden sich im Plangebiet Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine).
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 3. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) (z.B. bei Bepflanzungen oder Einfriedigungen) sind zu beachten.

C 4. Stechgraben

Die Detailplanung der Aufwertungsmaßnahmen am Stechgraben (Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung) ist im Rahmen des nachfolgenden Wasserrechtsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Wasserbehörde abzustimmen. An der Engstelle des Vereinsheimes ist eine offene Konstruktion im Gewässer / Böschungsbereich vorzusehen.

C 5. Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist die Verwendung von behandelten Eisenbahnschwellen (z.B. zur Einfriedung von Grundstücken) nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

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 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz
- LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.2005 durch den Ortsgemeinderat beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.04.2005.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.08.2008 bis 18.08.2008.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2008 um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Beschlussfassung hierzu erfolgte am 13.12.2007. Bekanntgabe durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.07.2008.

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.10.2008 durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 20.02.2009.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 02.03.2009 bis einschließlich 02.04.2009 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2009 um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Während der Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gingen 11 Anregungen ein, über die in der Sitzung am 16.11.2009 Beschluss gefaßt wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. § 24 GemO) erfolgte am 16.11.2009.

Rödersheim-Gronau, 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 Rödersheim-Gronau) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rödersheim-Gronau, 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.

Rödersheim-Gronau, den __________

Ortsbürgermeister

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

ORTSGEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

BEBAUUNGSPLAN
"ZWISCHEN VOGELSANGSTRASSE UND HAUPTSTRASSE"
mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:500

Bearbeitung:

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER
Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

Satzungsfassung
Stand: 26.01.2010