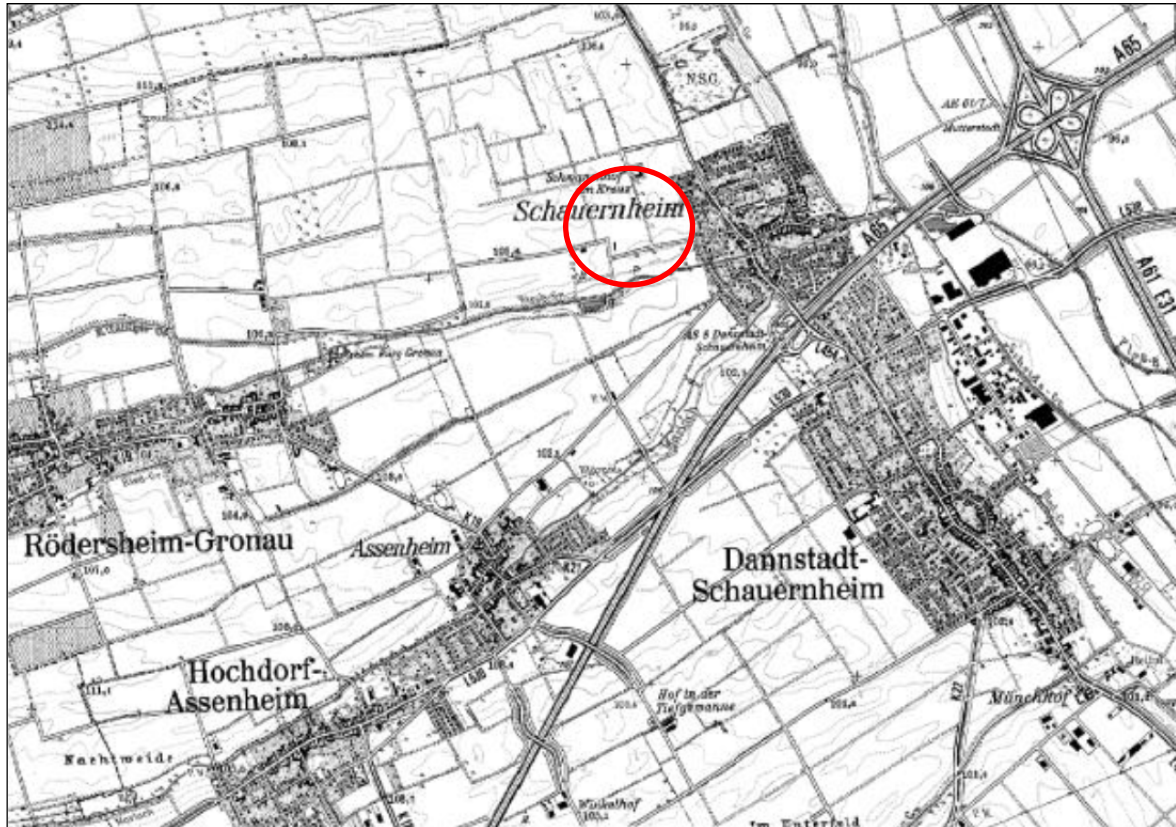


GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM



BEBAUUNGSPLAN „SCHAUERNHEIM- WEST“ – ÄNDERUNG II

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Bearbeitungsstand: 22.05.2013



STADTPLANUNG +
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SCHAUERNHEIM WEST" – ÄNDERUNG II

Stand: 22.05.2013

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetz vom 20.10.2010, GVBl. S. 319

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 das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)



BEBAUUNGSPLAN

„Schauernheim West“- Änderung II

Satzungsfassung Stand: Mai 2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNGSSATZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

SCHRIFTLICHE HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN

Für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Schauernheim West - Änderung II“ gelten die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schauernheim West“, in Kraft getreten am 14.07.2006, sofern sie nicht nachfolgend ergänzt, geändert oder aufgehoben wurden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schauernheim West- Änderung I und Aufhebung I“, in Kraft getreten am 29.01.2008, werden im Geltungsbereich der Änderung II durch diese ersetzt und treten außer Kraft.

Die Nummerierung der folgenden textlichen Festsetzungen wurde von dem Ursprungsbebauungsplan „Schauernheim West“ übernommen.

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

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

I 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

I 1.2.1 Die Fläche für das Sondergebiet wird hinsichtlich der Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungen untergliedert. Zulässig sind in den jeweiligen Bereichen die Nutzungen folgender Art:

- **SO 1- 4: barrierefreies Wohnen für Senioren und pflegebedürftige Personen, Mehrgenerationenhaus**
- **SO 5- 6: Seniorenwohn- und Pflegeheim, Mehrgenerationenhaus**

Ausnahmsweise können zugelassen werden, sofern sie der Hauptnutzung untergeordnet sind:

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke**
- **Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens**
- **Gebäude und Räume für Dienstleistungen für Pflege und Gesundheit**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Wohnungen für Bedienstete**
- **Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen**
- **Beherbergungseinrichtungen für Angehörige**
- **Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen**



- **Nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Frisöre)**

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

I 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Bereich des Sondergebietes mit 0,4 festgesetzt. 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 bis zu 75 vom Hundert zugelassen.

I 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) in den Bereichen SO 1- 4 werden gemessen zwischen OK Straßendecke der westlich angrenzenden fertiggestellten Stichstraße (Renate- Stumpf- Straße) und Traufe und in den Bereichen SO 5- 6 zwischen OK Straßendecke der östlich angrenzenden fertiggestellten Stichstraße (Ute- Ruhnke- Straße) und Traufe, im Mittel der Gebäudelängen bzw. Gebäudetiefe. Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe wird im Bereich des Sondergebietes wie folgt festgesetzt:

Bereich Nr. SO 1 :	max. 9,00 m
Bereich Nr. SO 2:	max. 12,0 m
Bereich Nr. SO 3:	max. 6,50 m
Bereich Nr. SO 4:	max. 9,00 m
Bereich Nr. SO 5:	max. 9,50 m
Bereich Nr. SO 6:	max. 6,50 m

Die Traufhöhe wird im Bereich der Fläche B1 mit max. 6,50 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist im Bereich SO 1- 4 die OK Straßendecke der westlich angrenzenden fertiggestellten Stichstraße (Renate- Stumpf- Straße) und im Bereich SO 5- 6 die OK Straßendecke der östlich angrenzenden fertiggestellten Stichstraße (Ute- Ruhnke- Straße) im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Bei Pultdächern zählt der obere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe wird im Bereich des Sondergebietes wie folgt festgesetzt:

Bereich Nr. SO 1 :	max. 11,5 m
Bereich Nr. SO 2:	max. 14,5 m
Bereich Nr. SO 3:	max. 11,0 m
Bereich Nr. SO 4:	max. 11,5 m



Bereich Nr. SO 5:	max. 12,5 m
Bereich Nr. SO 6:	max. 11,0 m

Die Firsthöhe wird im Bereich B1 mit max. 11,0 m festgesetzt.

I 2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Sondergebietes wie folgt festgesetzt:

Bereich Nr. SO 1 :	II
Bereich Nr. SO 2:	III
Bereich Nr. SO 3:	I
Bereich Nr. SO 4:	II
Bereich Nr. SO 5:	III
Bereich Nr. SO 6:	II

I 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Bereichen Nr. SO 1, 2, 3, 4 und 6 gilt die „offene Bauweise“. Im Bereich Nr. SO 5 gilt die „abweichende Bauweise“, in diesem Bereich sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

I 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 a+ b BauGB)

I 8.1 Öffentliche Grünflächen

I 8.1.1 Ausgleich an einem anderen Ort (§ 9 (1a) S. 1 BauGB)

Auf dem Grundstück Nr. 760/ 4 in der Gemarkung Schauernheim, Gewanne „Auf der Weide“, sind auf einer Teilfläche von 345 m² der Ackerfläche folgende Maßnahmen durchzuführen: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Gehölzhecke.

Gehölzliste B (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006):

Pflanzraster:	1 Strauch pro 1,5 m ²
Sträucher:	2 x verpflanzt, o.B. 100- 125
Heister:	2 x verpflanzt, o.B. 175- 200

Mindestens 5% der Gehölze sind als Laubbäume (Heister) vorzusehen.

Ausgleich an einem anderen Ort (§ 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB).

Diese mit E 1.1 bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die Neuversiegelung durch den geplanten Fuß- und Radweg.

I 8.1.2 Südlich des Stechgrabens, Grundstück Nr. 2178, im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege- Brückenkonstruktion, sind je 8 m angefangene Brückenkonstruktion je ein standortheimischer Laubbaum STU 16- 18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt 9 Stk. Laubbäume, der Standort kann im Maßnahmenbereich verschoben



werden. Artenliste: Esche- *Fraxinus excelsior*, Linde- *Tilia cordata* „Rancho“, Ulme- *Ulmus carpinifolia*.

Diese mit A 2.1 bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der geplanten Überprägung des Planungsraumes mit technisch konstruktiven Elementen durch die Brückenkonstruktion.

- I 8.1.3** Nördlich und südlich des Stechgrabens, auf den Grundstücken 2399 und 2178, sind im Bereich der Erdböschungen zu der geplanten Fuß- und Radwege-Brückenkonstruktion Gehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 5 m² angefangene Erdböschung sind 5 m² Heckenpflanzung herzustellen.

Diese mit A 2.2 bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der geplanten Überprägung des Planungsraumes mit technisch konstruktiven Elementen durch die Böschungen im Bereich der Rampenkonstruktion.

- I 8.1.4** Der Arbeitsraum zur Inanspruchnahme der vorhandenen Ersatzflächen auf dem Grundstück 2178, beidseitig der Brücken- und Rampenkonstruktion, ist auf maximal 5 m zu begrenzen.

Der Arbeitsraum zur Inanspruchnahme der vorhandenen Ersatzflächen auf dem Grundstück 2178, allseitig der geplanten Aufweitung des Stechgrabens, ist auf maximal 5 m zu begrenzen.

Befahrungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Baustofflagerungen im Bereich der Ausgleichsflächen sind nicht zulässig. Verdichtungen sind zu vermeiden. Nachsaat, die Saatgutmischung, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Aufwertungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind zeitnah und vollständig wieder herzustellen.

Diese mit S 3.1 bezeichnete Maßnahme dient zum Schutz, zur Erhaltung und der Wiederherstellung der vorhandenen Ersatzfläche.

- I 8.1.5** Der vorhandene Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18 920¹ zu schützen. Gehölzverluste sind artengleich durch Neupflanzungen zu ersetzen. Im Kronentraufbereich sind Erdauffüllungen zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auffüllungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Diese mit S 4.1 bezeichnete Maßnahme dient zum Schutz von vorhandenem Gehölzbestand während des Baubetriebs durch Beschädigungen an Krone, Stamm und Wurzelwerk.

- I 8.1.6** Südlich des Stechgrabens und östlich der geplanten Rampen- und Brückenkonstruktion ist die Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss als temporäre, während der Hochwasserperioden geflutete Aufweitungsfäche herzustellen.

¹ **DIN 18 920** (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin. Diese ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt- Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzusehen.



Im Bereich der gesamten Aufweitungsfäche ist eine artenreiche Feuchtwiesenmischung, bestehend aus zertifiziertem, autochthonem Saatgut aus dem südwestdeutschen Raum auszubringen.

Im Bereich zwischen der geplanten Aufweitungsfäche und östlich der geplanten Rampen- und Brückenkonstruktion ist eine artenreiche Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte bestehend aus zertifiziertem, autochthonem Saatgut aus dem südwestdeutschen Raum auszubringen.

Diese mit A 5.2 bezeichnete Maßnahme dient als Ausgleich für die Veränderung der Geländemodellierung infolge der geplanten Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss.

I 8.2 Private Grünflächen

I 8.2.1 Die nicht überbauten unbefestigten Grünflächen, Bereich SO 1- SO 6 sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölze sind der Gehölzliste A (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006) zu entnehmen.

Diese mit A 5.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation durch zusätzliche Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ (0, 4) von 50% auf 75%.

I 8.2.2 Ausgleich an einem anderen Ort. (§ 9 (1 a) S. 1 BauGB)

Auf dem Grundstück Nr. 760/ 4 in der Gemarkung Schauernheim, Gewanne „Auf der Weide“ sind auf einer Teilfläche von 1.051 m² der Ackerfläche folgende Maßnahmen durchzuführen: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Gehölzhecke.

Gehölzliste B (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006):

Pflanzraster:	1 Strauch pro 1,5 m ²
Sträucher:	2 x verpflanzt, o.B. 100- 125
Heister:	2 x verpflanzt, o.B. 175- 200

Mindestens 5% der Gehölze sind als Laubbäume (Heister) vorzusehen.

Ausgleich an einem anderen Ort (§ 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB).

Diese mit E 5.1 P bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die zusätzliche Versiegelung im Bereich SO 1- SO 6 durch Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ (0, 4) von 50% auf 75%.

I 8.3 Zuordnungsfestsetzung

Die in Textziffer I 8.1.1 und I 8.2.2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet zugeordnet.



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

I 10.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Teilbereich A sind gemäß der Plandarstellung Laubbaum-Hochstämme entlang des angrenzenden Fußweges zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 12 m betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren durch eine Initialansaat anzulegen.

I 10.2 Private Grünflächen

Im Sondergebiet entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen mit einer mindestens einreihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung gemäß Gehölzliste A (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006) des Hinweises Nr. 13 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.



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

II 1.a Dachform und Dachneigung im Sondergebiet

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer auszuführen. Zeltdächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zulässig.

Abweichend von den oben genannten Bestimmungen muss im Bereich Nr. 1, 2 und 4 des Sondergebietes das zulässige Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und darf kein Vollgeschoss sein. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Im Bereich der Gebäuderücksprünge beim Zugang bzw. bei den Treppenhäusern/ Fahrstuhlschächten ist dies nicht erforderlich. Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind neben den vorgenannten Dachformen auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird für den Bereich des Sondergebietes auf 20°- 25° festgesetzt.



III. SCHRIFTLICHE HINWEISE

III 1. Archäologische Denkmalpflege

- III 1.1 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, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- III 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. 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.
- III 1.3 Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie- Speyer.
- III 1.4 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 auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

III 2. Leitungszonen

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zum Schutz unterirdischer Leitungen die Richtlinien des DVGW- Regelwerkes Arbeitsblatt 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ in der Fassung vom Februar 2013 sowie das Arbeitsblatt DWA- M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, ebenfalls in der Fassung vom Februar 2013 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.

