

OG DIRMSTEIN BEBAUUNGSPLAN "NACHTGÄRTEN"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- MD: Dorfgebiet
 - M: Mischgebiet
 - GFZ: Geschöfflichenzahl
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse maximal
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- o: offene Bauweise
 - : Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- : Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - : Geh- und Radweg
 - : Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - P: Öffentliche Parkplatz
- Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)**
- : Fläche für Sportanlagen
 - H: Hallensportarten
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- : Öffentliche Grünfläche, Schutzgrün
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- : Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- : Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LbauO)**
- : Hauptfluchtlinie
- C. Sonstige Festsetzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1(4) u. 16 (5) BauNVO)**
- : Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- : Bebauungsgrenze
- D. Hinweise**
- : Gebäude vorhanden
 - : Flurstücksgrenze vorhanden
 - 823: Flurstücknummer vorhanden
 - 20: Maßangabe in Meter
 - : Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - : Vorgeschlagener Baumstandort, Lage nicht verbindlich, vgl. textliche Festsetzungen
 - U: Gewässer
 - : Überschwemmungsgebiet
 - : Planung Verlegung K24 (hierzu erfolgt ein gesondertes Planfeststellungsverfahren)
 - : Sichtdreieck gemäß RAS-K1
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997
- BauNVO: BauNutzungsordnung in der Fassung vom 23.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998
- PlanzVO: Pflanzenverordnung vom 18.12.1990

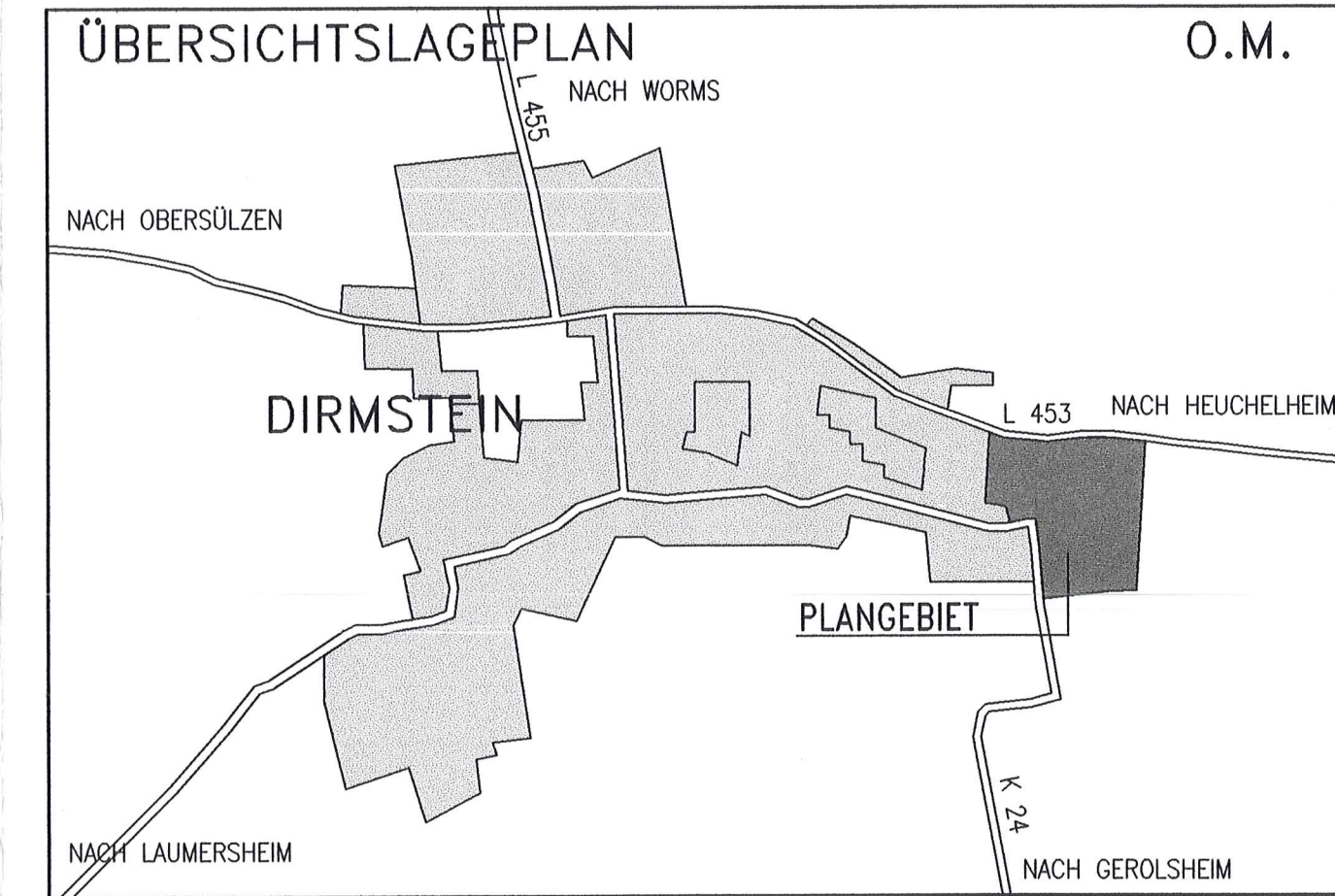
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- (1) Im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 6 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 BauNVO zulässig.
- (2) Im Mischgebiet MI 3, MI 4 und MI 7 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI 5 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Rahmen der Bestandserhaltung und -entwicklung zulässig. Nicht zulässig ist eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Verhaltung.
- (4) Im Dorfgebiet sind nur landwirtschaftliche Nebenanlagen zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen, die der Viehhaltung dienen.
- (5) In der Fläche für Sportanlagen sind nur Hallensportarten zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- (1) Geschäftsfläche
Bei der Berechnung der Geschäftsfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Auf-enthalten in anderen Geschossen (z.B. Dach- und Kellerräume) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu rechnen.
- (2) First- und Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der Gebäudlänge
im MI 1, MI 3, MI 5, MI 6 und MI 7: 6,50 m für Wohn- und Bürogebäude
4,50 m für Lager- und Werkhallen
im MI 2 und MI 4: 8,50 m
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
im MI 1, MI 3, MI 5, MI 6 und MI 7: 10,50 m
im MI 2 und MI 4: 8,50 m
Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem Schallpunkt zwischen Gebäudewand und OK Dachhaut.
Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**
- (1) Im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 6 müssen die Baugrundstücke mindestens eine Größe von 600 qm aufweisen.
- (2) Im Mischgebiet MI 3, MI 4, MI 5 und MI 7 müssen die Baugrundstücke mindestens eine Größe von 400 qm aufweisen.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.
- 5. Verkehrlinien zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
In einem Gehlängstreifen von 30 m südlich der L 453 sind die Fenster von Aufenthaltsräumen an unmittelbar der L 453 zugewandten Gebäudeseiten mit Lüftungsschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.
- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- (1) Entlang der öffentlichen Straßenräume ist in einem Abstand von im Mittel 15 m einseitig je ein stonordgerechter und heimischer Laubbau in Ordnung in der Qualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen sind in einem 6 m breiten Streifen entlang der privaten Baugrundstücksgrenzen mit
- einem Strauch je 1,5 cm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe)
- einem Laubbau II, Ordnung in einem Abstand von max. 7 m (Heister, 2 x verpflanzt, 1,5 - 2,0 m Höhe)
- einem Laubbau I, Ordnung in einem Abstand von max. 12 m (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) bzw. einem regionstypischen Oberbaumhochstamm zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind je 200 qm mit einem hochstammigen Laubbau (3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) bzw. einem regionstypischen Oberbaumhochstamm zu bepflanzen. Als Untersträucher ist eine extensive Mischpflanzung vorzuziehen.
- (3) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit
- einem Strauch je 1,5 cm (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe)
- einem Laubbau II, Ordnung in einem Abstand von max. 7 m (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 - 2,0 m Höhe)
- einem Laubbau I, Ordnung in einem Abstand von max. 12 m (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) zu begrünen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- (4) Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem stonordgerechten und heimischen Baum II, Ordnung bzw. einem Oberbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.
- (5) Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- oder türlos sind, sind mit mind. einer Pflanze je 2 m Fassadenlänge zu begrünen.
- (6) Das im Plan eingetragene Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
- (7) Die Pflanzungen sind mit Ersatzpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**
Ein 2,0 m breiter Gehlängstreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraßen und Fußwege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**
Den Baugrundstücken MI 1 - MI 4 sowie den öffentlichen Erschließungsflächen werden die öffentlichen Grünflächen sowie eine Teilfläche von 13.050 qm der Flurstücke 704/1 und 4256 zugewidmet.
- 9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LbauO)**
- A. Dachform und Dachneigung**
Als Dachform sind zugelassen:
- für Wohn- und Bürogebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 40°
- für Lager- und Werkhallen Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20°
- für Garagen eine Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sowie zusätzlich auch begründete Flachdächer
- 10. Dachaufbauten und Dachanschnitte**
(1) Dachaufbauten, Nebengebäude und Dachanschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
(2) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengebäude bzw. Dachanschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 11. Äußere Gestaltung der Baukörper**
Beim Aufbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dachneigung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
- 12. Einfriedungen**
(1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m über OK Straße, ansonsten eine Höhe von 1,50 m über OK Gelände nicht überschreiten.
(2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit Mauerwerk nur zulässig in Verbindung mit einer hochwertigen Bepflanzung. Die Verwendung von Mauerwerk oder Beton ist nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.
- C. HINWEISE**
13. Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Douchwasser genutzt werden.
14. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
15. Auf Teilflächen ist in normater Gründungstiefe mit Grundwasser zu rechnen.
16. 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.
17. Die Ortsgemeinde Dirmstein bzw. die Verbandsgemeindeverke Grünstadt-Land betreiben auf dem Flurstück 4259/1 eine Kläranlage. Bis zur geplanten Verlegung der Kläranlage sind Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

18. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwendet werden:
- | | |
|--------------|--------------------|
| Bäume: | Alnus glutinosa |
| Schwarzahorn | Quercus robur |
| Sleeholz | Fagus sylvatica |
| Buche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Fraxinus excelsior |
| Eiche | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Acer compestre |
| Feldahorn | Prunus avium |
| Yggelbuche | Cornus betulus |
| Hänbuche | Tilia cordata |
| Weißdorn | Sorbus domestica |
| Mehlbeere | |
- sowie Obstbäume regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)
- Sträucher:
- | | |
|-----------------|--------------------|
| Hornstrauch | Corylus avellana |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelrösche | Cornus mos |
| Flatterulme | Esonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Woll-Schneeball | Viburnum lantana |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hunderrose | Rosa canina |
- Pflanzen zur Fassadenbegrünung:
- | | |
|------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Fußfauleiche | Furcraea tricuspidata |
| Waldrebe | Clematis vitiflora |
| Jelängerjelscher | Lonicera caprifolium |
| Wilde Geißblatt | Lonicera periclymenum |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 08.03.1995
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 16.03.1995
 - Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 03.03.1997 bis: 21.03.1997
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 03.08.1998 bis: 11.09.1998
 - Beschluß über die öffentliche Auslegung des Plangebietes gem. § 3 (2) BauGB 14.07.1998
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 06.08.1998
 - Öffentliche Auslegung des Plangebietes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 17.08.1998 bis: 18.09.1998
 - Während der Auslegung gingen 4 Anregungen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde. Die Beschränkung der Einsender erfolgte am: 20.01.1999
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 28.01.1999
 - Erneute öffentliche Auslegung des Plangebietes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 05.02.1999 bis: 22.02.1999
 - Während der erneuten Auslegung gingen 2 Anregungen ein, über die in der Sitzung am Beschluß gefaßt wurde. Die Beschränkung der Einsender erfolgte am: 17.03.1999
 - Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 17.03.1999
- Dirmstein, den 19.03.1999
Sauer
Bürgermeister
- Dirmstein, den 19.03.1999
Sauer
Bürgermeister
- Dirmstein, den 19.03.1999
Sauer
Bürgermeister



PLANUNGSGESAMT PISKE

OG DIRMSTEIN

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "NACHTGÄRTEN"

PLAN: BEBAUUNGSPLAN

BAUH.: 103/78

BEARB.: VI

GEZ.: SI

PROJ.NR.: 9536

PLAN.NR.: BP

DATUM: MÄRZ 99

MASSSTB: 1:1000

2. Auflagerlegung