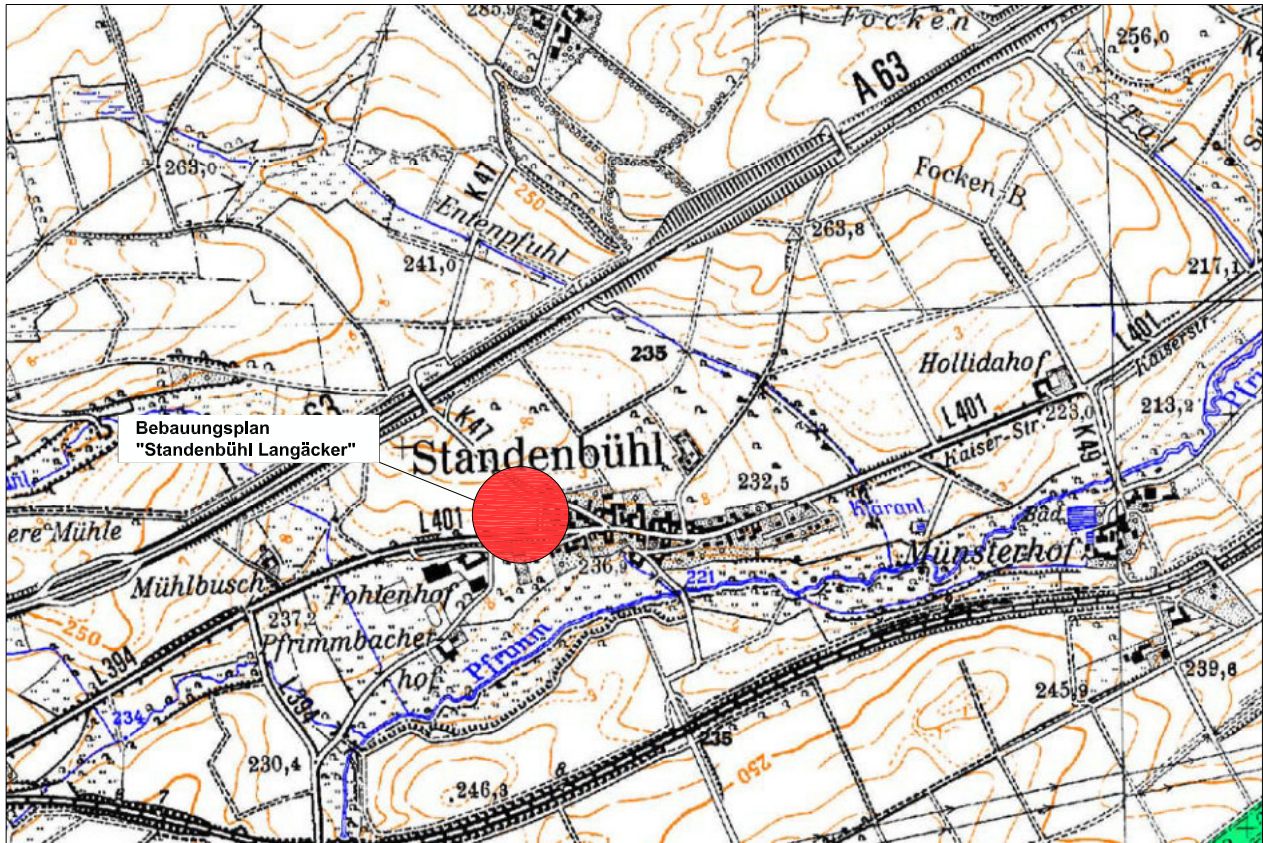


# **Ortsgemeinde Standenbühl**

## **Bebauungsplan „In den Langäckern“**



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus den topographischen Karten 1:25 000 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

# GEMEINDE STANDENBÜHL

## BEBAUUNGSPLAN

### "Standenbühl Langäcker"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1000

#### Bearbeitung:



Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20

68163 Mannheim

Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487

www.stadtplanungfischer.de

Stand: 11.12.2009 - Satzungsfassung

## **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**

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758**

**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)**

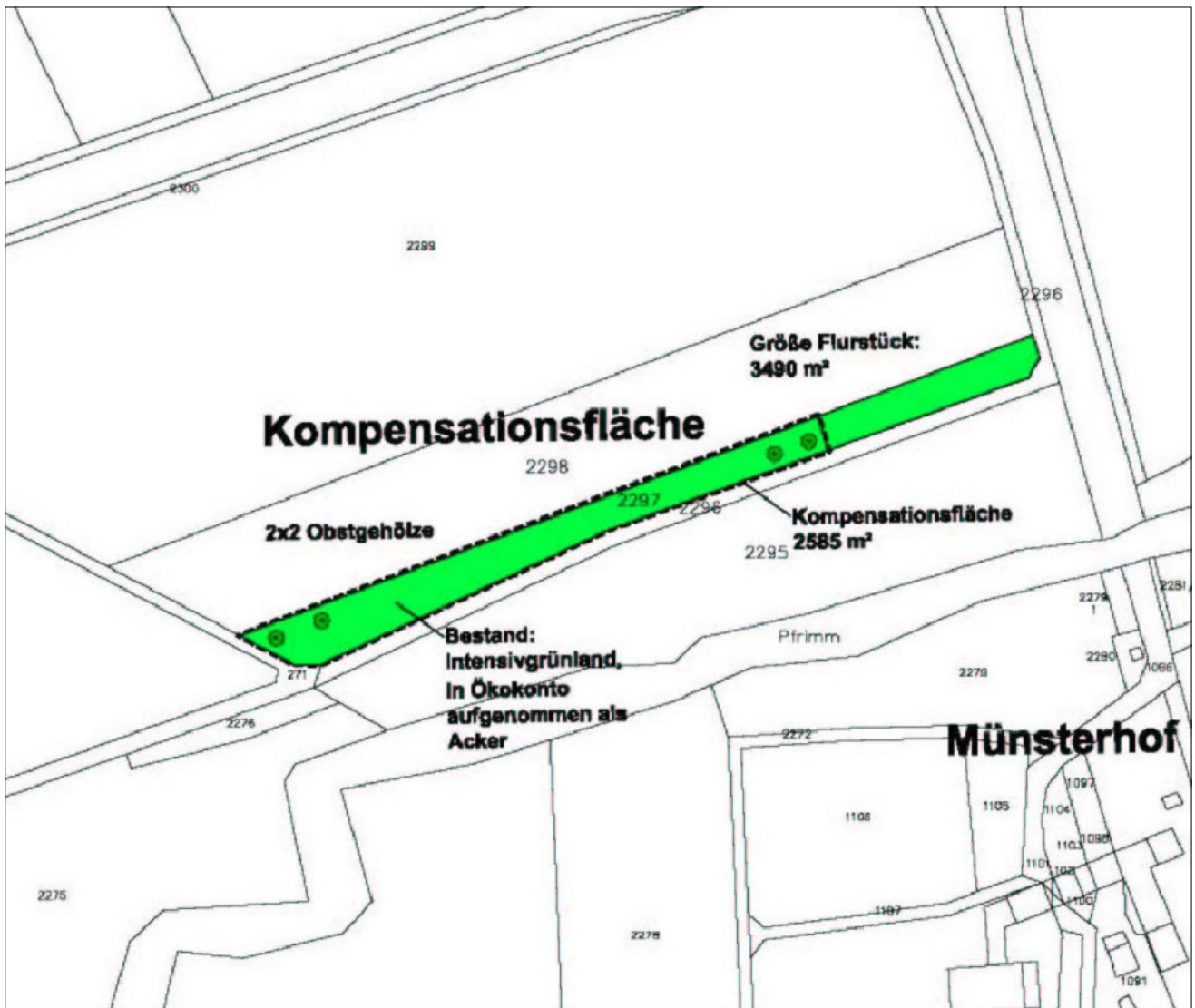
**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)**

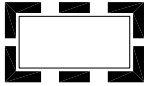
**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387**

**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))**





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

#### Art der baulichen Nutzung

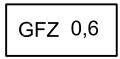
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



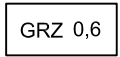
**Dorfgebiet**  
(§ 5 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

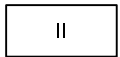
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Geschoßflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



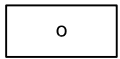
**Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



**Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



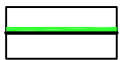
**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



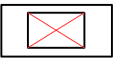
**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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



**Baum zu erhalten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

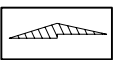
#### Sonstige Planzeichen



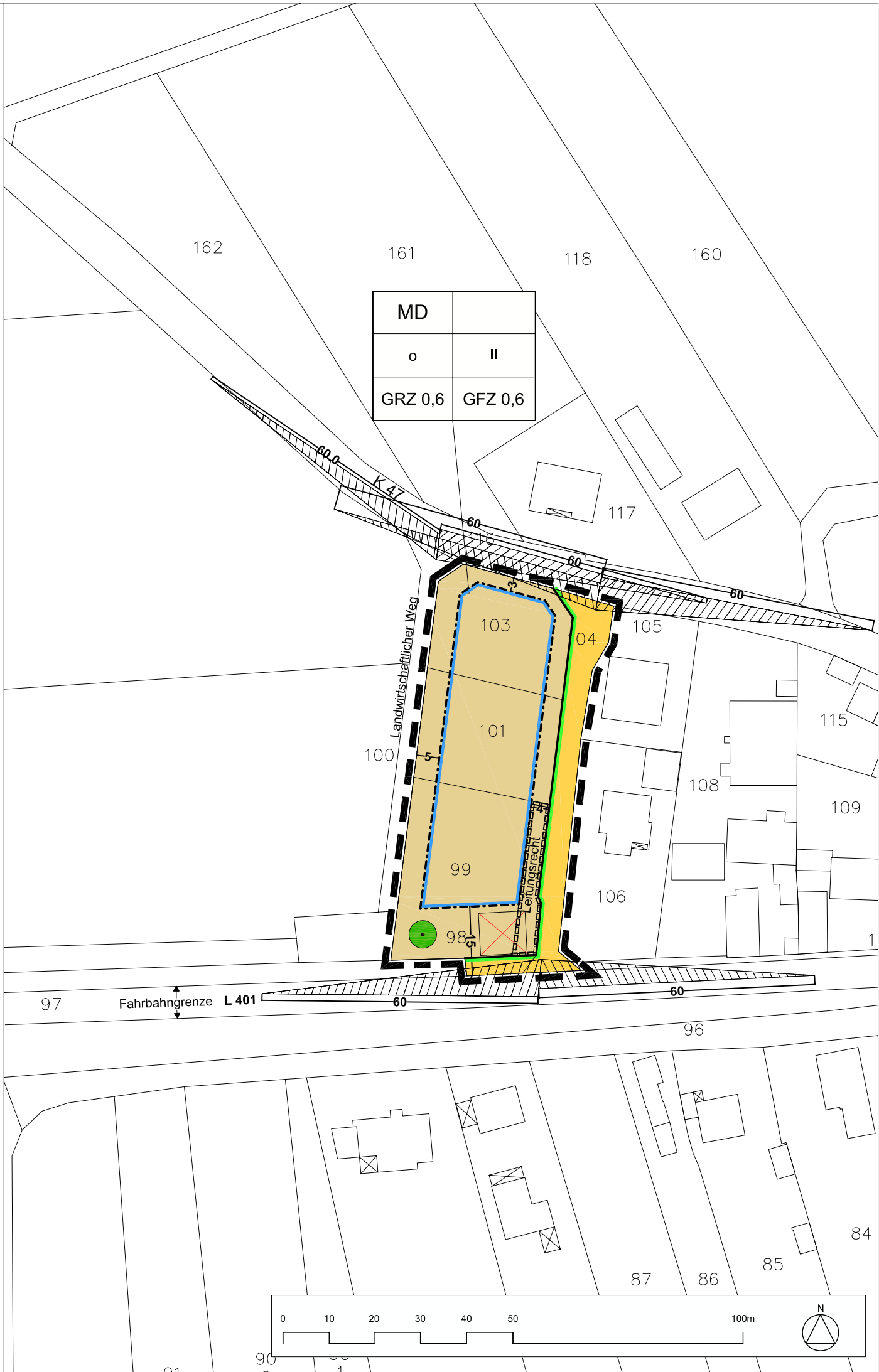
**Gebäude wegfallend**



**Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



**Sichtdreieck - Freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtssicht)**



MD	
o	II
GRZ 0,6	GFZ 0,6

Fahrbahngrenze L 401



# ORTSGEMEINDE STANDENBÜHL

---

## BEBAUUNGSPLAN "LANGÄCKER"

Bearbeitungsstand: 11.12.2009 – Satzungsfassung



- 
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB 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) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 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)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- 

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

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

Das Plangebiet wird wie folgt festgesetzt:

- Dorfgebiet (östlicher Bereich) gem. § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bauliche und sonstige Anlagen, die einer gewerblichen Tierhaltung dienen, nicht zugelassen. Abweichend hiervon kann ausnahmsweise die Haltung von Tieren (als Hobbytierhaltung) zugelassen werden.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

A 2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK natürlichem Gelände an der Gebäudesüdseite und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- II-geschoss. Wohngebäude max. 5,20 m
- I-geschoss. Gebäude zur Tierhaltung (Hobbytierhaltung, s. A1), Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude max. 4,0 m

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

A 2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.



**A 2.4** Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

**A 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB)**

**A 3.1** Die Linde in Flurstück 98 (s. Planeintrag) ist zu erhalten.

**A 3.2** Von dem Flurstück 2295 in der Gemarkung Dreisen wird eine Fläche von 2585 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche festgesetzt. Diese wird mit 4 Obsthochstämmen bepflanzt und extensiv gepflegt.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN /GESTALTUNGSSATZUNG nach § 88 LBauO**

**B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO)**

**B 1.1 Dachform und -neigung**

Wohngebäude:	Satteldach	35°-45°
Sonstige Gebäude:	Satteldach oder flachgeneigtes Dach	8°- 25°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach, oder Satteldach oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	8°- 25°

**B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.**

**B 1.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.**

**B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**B 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf im Dorfgebiet an der Erschließungsstraße/ Weg vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.**

**B 2.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.**

**B 2.3 Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der doppelte Grenzabstand einzuhalten (Nachbarrechtsgesetz).**

**B 2.4 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf höchstens 2 m betragen.**

**B 2.5 Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.**

**B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

**B 4. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)**

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen:  
2 Stellplätze je Wohnung.

**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

**C 1. Archäologische Denkmalpflege**

**C 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 Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

**C 1.2** 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. 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.

**C 1.3** Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

**C 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 ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

**C 1.5** Die Punkte C 1.1 – C 1.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

**C 2. Baugrund**

Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen, Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

**C 3.** Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) zu beachten.

**C 4.** Bei Einfriedungen sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

**C 5.** Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder als wassergebundene Decke angelegt werden.

**C 6.** Aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht möglich ist. Ein Mischwasserkanal ist vorhanden und seitens der Verbandsgemeindewerke Göllheim wird eine Einleitung des Überlaufes (Dachflächenwasser) empfohlen.

Eine Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung und auch die evtl. Brauchwassernutzung über eine Zisternenspeicherung wird empfohlen. Die konkrete Entwässerungskonzeption der einzelnen Grundstücke ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung festzulegen.

- C 7.** Bei Bau und Betrieb von Erdwärmesonden sind folgende Auflagen des Geologischen Landesamtes Mainz zu beachten:
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen unter Lößüberdeckung die Standenbühl-Schichten (Nahe-Gruppe) des Rotliegend.
  - Wärmeträgerflüssigkeit darf nicht wassergefährdend sein und muss mind. der Wassergefährdungsklasse 1 entsprechen.
  - Abdichtung gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschichten
- C 8.** In den Einmündungsbereichen sind die gemäß RAS-K festgesetzten Sichtdreiecke gem. Planzeichnung von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.
- C 9.** Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.