



# Stadt Dahn Bebauungsplan "Pirminiusstraße"



## Verfahrensvermerke

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Dahn hat am 25.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ..... an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. .... dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die von der Gemeinde am ..... geprüft wurden.

### BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ..... bis ..... in Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Dahn hat am ..... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan, der textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgegeben worden.

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen ..... Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeinde am ..... geprüft wurden.

Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

### SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Dahn hat am ..... diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Dahn

Dahn, den .....

(Fuhr)

Stadtbürgermeister

Ausgefertigt:

Stadt Dahn

Dahn, den .....

(Fuhr)

Stadtbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Stadt Dahn wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

## Zeichnerische Festsetzungen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)  
 0,8 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO)  
 GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 □ Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

■ Flächen für Fußgänger

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

■ Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

— Straßenbegrenzungslinie

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

● Anpflanzen von Bäumen

■ Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

■ Bestehende Böschungen

## Textliche Festsetzungen

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)  
 Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
 Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.  
 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße vor dem Grundstück, gemessen im rechten Winkel von der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze, festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der Dachfirst festgesetzt. Bei Pultdächern gilt die höhere Dachkante als Dachfirst.

**1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. i. V. m. § 22, 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die offene Bauweise.  
 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

**1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 23 BauNVO)

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Grundflächen der Nebenanlagen sowie der Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.  
 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Gebäuden.  
 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, werden ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien als Ausnahme zugelassen.

**1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte ist eine Ferienwohnung zulässig.

**1.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Formulierungsvorschlag 1 (Boden ist zur Versickerung geeignet):  
 Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Zur Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist der Einbau einer Zisterne zulässig.

Formulierungsvorschlag 2 (Boden ist zur Versickerung nicht geeignet):  
 Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen ist zu sammeln und an die vorhandene Regenwasserleitung anzuschließen. Zur Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist auf den privaten Grundstücken der Einbau einer Zisterne zulässig. Die Zisterne muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Regenwasserleitung angeschlossen ist. Der geplante Einbau einer Zisterne ist den Verbandsgemeindewerken frühzeitig mitzuteilen.

**1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungs-/Erhaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Zum Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere als Brut- und Lebensraum von Vögeln, ist der Böschungsbewuchs am Westrand des Plangebiets zu erhalten. Aus den gleichen Gründen ist die Grüninsel am nordöstlichen Rand des Plangebiets zu erhalten und entlang des nördlichen Randes des Plangebiets durch die Pflanzung von Bäumen zu erweitern.

Weitere Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht, der im weiteren Lauf des Verfahrens erstellt wird.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auch auf den Baugrundstücken zulässig.

### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

**2.1.1 Dachform und Dachneigung**  
 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer. Die Dachneigung darf 20° nicht unter- und 40° nicht überschreiten.  
 An Anbauten oder Hausvorsprünge sowie für Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

**2.1.2 Materialien im Dachbereich / Dachbegrenzung**

Die Dächer sind mit Betonsteinen oder Tonziegel in gedeckten Rottönen, in Braun- oder Grautönen sowie in Schwarz einzudecken. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zulässig.

**2.2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

**2.2.1 Nicht überbaute Flächen**  
 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

**2.2.2 Stützmauern und Böschungen**

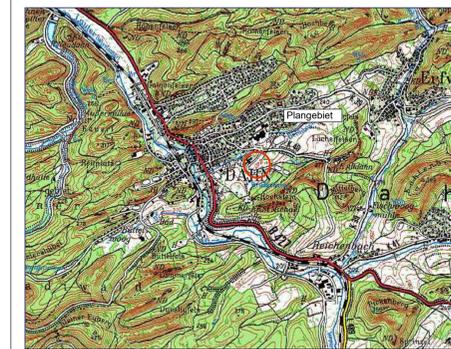
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Müssen größere Höhen abgefangen werden, so sind mehrere Stützmauern übereinander versetzt anzulegen. Die Höhe jeder Stützmauer darf dabei 1,0 m nicht überschreiten. Der obere Abschnitt muss gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt um mindestens 1,5 m nach hinten versetzt sein. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge über 1,50 m Höhe als Böschungen mit wechselnden Neigungen von mindestens 1:2 bis 1:3 geländegerecht zu modellieren. Die Verwendung von Böschungselementen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

**2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 und § 47 LBauO Rheinland-Pfalz)

Auf jedem Grundstück ist eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen vorzuhalten. Bei einer Ferienwohnung ist auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz vorzuhalten.

## Übersichtskarte



**INGENIEURBÜRO DILGER**  
 BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

69694 Dahn      76829 Landau      69697 Glan-Münchweiler  
 Telefon (06391) 911-0      Telefon (06341) 20820      Telefon (06383) 79209  
 Telefax (06391) 911-150      Telefax (06341) 88459      Telefax (06383) 5791984

Ingenieurbüro Dilger GmbH, Gewerbspark "Neudahn 5"      poststelle@ingenieurbuero-dilger.de      www.ingenieurbuero-dilger.de

Auftraggeber: **Stadt Dahn**

Maßnahme <b>Bebauungsplan "Pirminiusstraße"</b>	Datum	Zeichen	
	übermittelt	April 2018	H. Keller
	gezeichnet	April 2018	H. Keller

Derstellung: \_\_\_\_\_ Bauführer: \_\_\_\_\_

Planzeichnung - **Vorentwurf**

Maßstab: **1:1000**      Format: 1:15mmx,54mm-G8mm

Prüfvermerke: \_\_\_\_\_