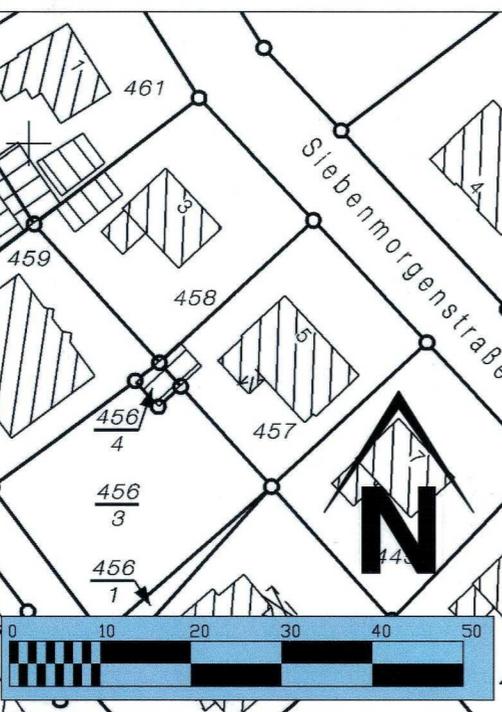
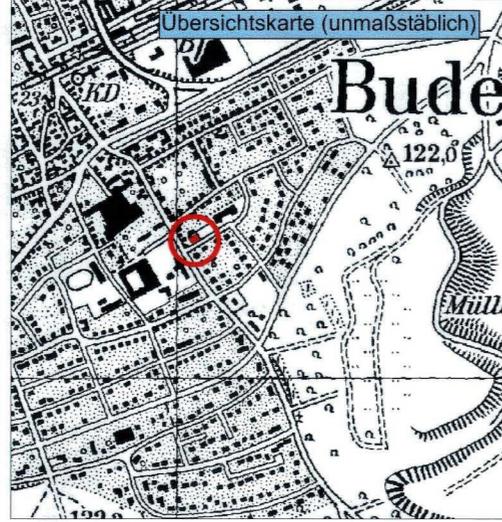
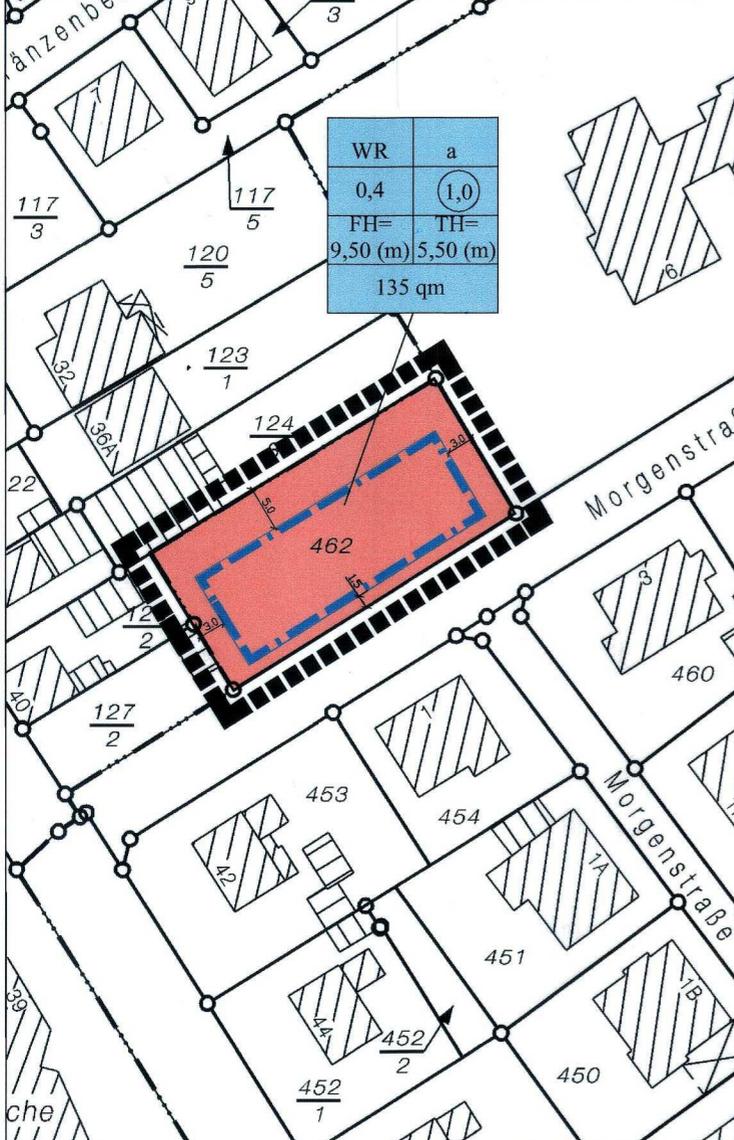


# Bebauungsplan " 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' " Gemeinde Budenheim



### Legende

Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)

WR	a	Art der baul. Nutzung / Bauweise
0,4	1,0	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
9,50 (m)	5,50 (m)	max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
135 qm		Mindest- Grundstücksgröße

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - FH= 9,50 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
  - TH= 5,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - a Abweichende Bauweise (s. Satzungstext)
  - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Weitere Planzeichen
  - Maßzahlen (Angabe in Meter)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
  - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 306)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
  - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. Teil I S. 2304)
  - Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, 38, 791-1), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. Nr. 9 S. 276)
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
  - Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
  - Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
  - Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landesverordnungsblattes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 536)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 300)
  - Landesarchivgesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 200)

### Satzung

#### zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' der Gemeinde Budenheim gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vom 15.12.2004

Der Gemeinderat von Budenheim hat in seiner Sitzung vom 15.12.2004 aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet' werden folgendermaßen geändert:

- Plangebiet / Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. förmlichen Änderung umfasst das Flurstück 462 in Flur 6 der Gemarkung Budenheim (Gesamtgröße: 644qm).
- Planungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 BauGB):
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):  
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.  
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude.  
Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO):  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Das Baufenster hält jeweils 3,0m bzw. 5,0m Abstand zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und 1,50m zur angrenzenden Morgenstraße ein; aus letztgenanntem Grund wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ansonsten gelten die Kriterien der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO für die einzelnen Haustürme.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)  
Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nm. 1 und 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.  
Es werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Traufhöhe von 5,50m und eine maximale Firsthöhe von 9,50m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche (Morgenstraße), gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes.
  - Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte sowie 1 Wohneinheit pro Haus einer Hausgruppe zulässig.
  - Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 135qm festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBO Rheinland-Pfalz):
  - Dachformen**: Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KW) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDV; diese jedoch höchstens 1,50m versetzt).
  - Dacheindeckung Hauptgebäude**: Zulässig sind nur kleinformale Elemente in rötlichen bis bräunlichen oder anthrazit-grauen Farbtönen mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünzte Dächer sowie nicht glänzende (nicht glasierte, nicht reflektierende) Metalldächer.
  - Dacheindeckung Nebengebäude**: Bei geneigten Dächern - mit Ausnahme von begrünnten Dächern - muss die Dacheindeckung von Nebengebäuden mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen. Diese Vorgabe gilt nicht für offene Garagen (Carports).
  - Dacheindeckung Hauptgebäude**: Zulässig bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind Neigungen zwischen 25° und 38°. Bei Pultdächern sind Neigungen  $\geq 10^\circ$  zulässig.
  - Dacheindeckung Nebengebäude**: Zulässig sind Neigungen zwischen 25° und 32°. Alternativ sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptdaches, also auch bis 38°, zulässig.

g) **Drempel**: sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhe in einer Höhe von 1,30 m zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

Die übrigen, nicht durch die vorstehend festgelegten Vorgaben geänderten oder ergänzten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4. **Hinweise** (ohne Festsetzungs-Charakter):

- Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Speicherung des Regenwassers zur Nutzung (V+) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (V-) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:  $V_{tot} = V_{uv} + V_{uv}$ . Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwassererleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasser hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweischild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.  
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Trägern der Abwasserbeseitigung und der Wasserverseinerung anzuzeigen. Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
- Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
- Die im Umfeld der Bebauung gemachten Erfahrungen hinsichtlich des Baugrundes (nach denen die grundsätzliche Baulastbarkeit gewährleistet ist) sind im Vorfeld der konkreten Ausführungsplanung für das gemeindeeigene Grundstück in die Überlegungen mit einzubeziehen.
- Vorschlagsliste von Gehölzarten für standortgerechte Pflanzungen (beispielfähig, nicht abschließend) mit situationsangepasster Wuchsform (erforderliche Grenzabstände nach Nachbarrecht sind zu beachten):  
**Standortgerechte Bäume II. Ordnung**  
Acer campestre - Feldahorn  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus avium - Vogelbeere  
Pyrus pyralis - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Sorbus torminalis - Esbeere  
sowie Obstbäume auf schwach- bis mittelwässrigen Unterlagen.  
Für innerstädtisches Klima geeignete Kleingehölze (Straßen-Bäume):  
Crataegus laevigata - Paul's Scarlet - Roldorn  
sowie Zierapfel (Malus spp.) und Zierkirschen (Prunus) in Arten bzw. Sorten.  
**Standortgerechte Sträucher**  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Walnuss  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Ratanne  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus mahaleb - Weichelschnecke  
Ribes alpinum - Johannisbeere  
Rosa arvensis - Feldrose  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rugosa - Weinrose  
Rosa pimpinifolia - Büchelrose  
Sambucus nigra - Schwalzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.

Im privaten Bereich können den vorstehend genannten Arten auch nicht-heimische Ziersträucher beigefügt werden wie Felsenbirne (Amelanchier-Arten), Sommerflieder ( Buddlejia davidii i.S.), Zierquitz (Chamaenolae-Arten), Hartriegel (Cornus alba, C. sanguinea), Besen-Ginster (Cytisus scoparius), Hibiscus (Hibiscus syriacus), Hortensie (in Hydrangea-Arten), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis f.), Tatarische Heckenkirsche (Lonicera tatarica), Zierapfel (Malus-Arten), Falscher Jasmin (Philadelphus -Arten), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris) o.ä..

§ 2 Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext sowie der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates Budenheim überein.  
Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Budenheim, 16.12.2004  
(Ort) (Datum)  
*Kainer feck*  
(Unterschrift Bürgermeister)

§ 3 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Budenheim, 22.12.2004  
(Ort) (Datum)  
*Kainer feck*  
(Unterschrift)

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.07.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 31.07.2003
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 06.05.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am 18.05.2004
Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am 29.09.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben	vom 04.05.2004
Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am 29.09.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.10.2004
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung	vom 15.10.2004 bis 15.11.2004
Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung	am 15.12.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	am 15.12.2004
Beschluss ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.12.2004
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	

Ort, Datum, Siegelabdruck / Unterschrift  
22.12.2004  
*Kainer feck*  
Gemeinde Budenheim

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelderath  
☎ 0613016091  
☎ 061301087  
E-Info@dorhoefer-planung.de  
http://www.dorhoefer-planung.de

Objekt:  
● Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes 'Siebenmorgengebiet'"

Plan:  
● Rechtsplan gemäß Satzungsbeschluss  
● Gemeinde Budenheim

Auftraggeber:  
● Gemeinde Budenheim

Maßstab: Plan-Nr.: Verfasser Datum: Projekt-Nr.:  
1:500 1 dpt 16.12.2004 86504