

I.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Altenbacher Straße im Ortsteil Ungstein der Stadt Bad Dürkheim.

1.) Inhalt der Planung:

1.1 Der Bebauungsplan Altenbacher Straße ist die Grundlage für

- a) die Errichtung neuer Bauvorhaben,
- b) die Errichtung von im Allgemeinwohl liegenden Einrichtungen, wie Kindergarten, Kinderspielplatz, Sportplatz, öffentliche Parkanlage, Trafostation, Pumpwerk und öffentliche Parkflächen,
- c) die Herstellung neuer Erschließungsanlagen bzw. den Ausbau, die Erweiterung oder Verbesserung bereits vorhandener Erschließungsanlagen.

1.2 Er setzt im einzelnen fest:

- a) die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes,
- b) die zulässige bauliche Nutzung der in seinem Planungsbereich liegenden Grundstücke,
- c) die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungseinrichtungen,
- d) die Flächen für den Gemeinbedarf, wie unter Ziff. 1.1 b) aufgeführt.

2.) Ziel und Zweck der Planung:

2.1 Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt östlich der Altenbacher Straße (Kanalstraße), zwischen dem Bebauungsplangebiet Gänswede und der von West nach Ost fließenden Isenach (Gewässer dritter Ordnung).

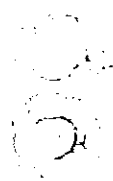
Der Bebauungsplan stellt eine organische Ortserweiterung der südlichen Ortsbebauung des Ortsteiles Ungstein dar und schließt damit eine größere Baulücke.

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, 23.06.93



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. H.' or similar.

(Stütze)  
Bürgermeister



2.2 Bereits vor der im April 1972 erfolgten Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Ungstein befasste sich die Gemeinde mit der Ausweisung der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke für eine bauliche Nutzung.

Die Gemeinde Ungstein beauftragte daher bereits am 21.7.1970 ein Architekturbüro mit der Aufstellung eines Bebauungsplandentwurfes.

Die Überlegungen der Gemeinde Ungstein wurden nach erfolgter Eingemeindung von der Stadt Bad Dürkheim weiterbetrieben.

2.3 In Bad Dürkheim und vornehmlich im Ortsteil Ungstein besteht ein echtes Bedürfnis an Bauplätzen in guten Wohnlagen zur Erstellung von Familienwohnheimen zu erschwinglichen Grundstückserwerbskosten.

Nach den vorgenommenen Preisbeobachtungen kann davon ausgegangen werden, daß die Baugrundstücke im Planbereich zu angemessenen Preisen abgegeben werden.

2.4 Alle Überlegungen, Vorstellungen und Wünsche im Ortsteil Ungstein vor - und nach der Eingemeindung sind in den Bebauungsplan eingegangen.

Er schafft die Grundlage für eine angemessene und zweckentsprechende Ortserweiterung des Ortsteiles Ungstein, unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Gesichtspunkte.

2.5 Das Bebauungsplangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

### 3.) Erschließung:

3.1 Die Erschließungseinrichtungen sind -soweit sie nicht schon im vollen Umfang hergestellt sind- entsprechend der Planung des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen.

3.2 Für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen bzw. bei einem Ausbau (z.B. Fahrbahnen einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Bürgersteige) erhebt die Stadt Beiträge nach den jeweils geltenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen.

3.3 Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen notwendigen Verkehrsflächen sind in das Eigentum der Stadt zu übertragen.

3.4 Eventuelle grundstücksinterne Zugangsflächen werden nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließungseinrichtungen und verbleiben daher auch im Privateigentum.

3.5 Die Straßenbeleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Erschließungseinrichtungen werden in ortsüblicher Weise installiert.

Die Beleuchtungseinrichtungen der privaten Zuwegungen sind im erforderlichen Umfang von dem jeweiligen Eigentümer herzustellen.

#### 4.) Gemeinbedarfsflächen:

Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung bzw Anlage von

Kindergarten, Kinderspielplatz, Sportplatz,  
öffentliche Parkanlage, Trafostation, Pumpwerk  
und öffentliche Parkflächen

sind, soweit noch nicht geschehen, in das Eigentum des jeweiligen Gemeindetragers zu übertragen.

## 5.) Versorgungsanlagen:

- 5.1 Das Bebauungsplangebiet wird -soweit noch nicht geschehen- an das städtische Wasser- und Stromversorgungsnetz und soweit auch möglich, an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- 5.2 Für den Anschluß der Grundstücke an die Versorgungseinrichtungen gelten die jeweiligen allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke Bad Dürkheim.

## 6.) Abwasserbehandlung:

- 6.1 Gemäß den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen sind zur Entwässerung und zur Ableitung von Abwässern alle Grundstücke -soweit noch nicht geschehen- an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 6.2 Die Abwasserbeseitigung, die Erhebung von Kanalisationsbeiträgen für Straßenleitungen und zentrale Einrichtungen, wie Kläranlage und Pumpwerk usw. und die Erhebung von Kanalgebühren sind in einschlägigen Satzungen geregelt. Die infrage kommenden Beiträge und Gebühren werden nach den jeweils geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen erhoben.
- 6.3 Sollte bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben ein Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt Bad Dürkheim noch nicht möglich sein, sind die anfallenden Abwässer der infrage kommenden Grundstücke in Grundstückskläreinrichtungen zu klären oder in einer absolut wasserdichten Grube in entsprechender Dimensionierung zu sammeln oder auszufahren. Die Entscheidung hierüber, welche Lösung gewählt werden muß, wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen.
- 6.4 Eine Versickerung ist nicht gestattet.

## 7.) Treibstoff- und Heizöllagerung:

- 7.1 Da das gesamte Bebauungsgebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, bedarf jede Lagerung, Ansammlung und Beförderung mittels ortsfester Anlagen und Treibstoffen oder Öl gemäß § 24 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 101 Abs. 3 des Landeswassergesetzes vom 1.8.1960 (GVBl. S. 153) der Genehmigung der Bezirksregierung der Pfalz nach vorheriger Anhörung des Geologischen Landesamtes und des Staatlichen Quellenamtes solange, bis die in Vorbereitung befindliche Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes abgeschlossen ist. Mit dem Inkrafttreten der diesbezüglichen Rechtsverordnung gelten dann die darin enthaltenen Regelungen als verbindlich.
- 7.2 Falls Wasserschutzgebiete durch die einzelnen Bauwerke dieses Bebauungsplangebietes berührt werden, sind die geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten und falls notwendig, die einzelnen Genehmigungen zu beantragen und die erteilten Auflagen zu berücksichtigen.
- 7.3 Hingewiesen wird auf die geltenden einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (§ 72 Abs. 2 Buchst. c LBO vom 15.11.1961, GVBl. S. 229) geändert durch Landesgesetz vom 28.4.1964 (GVBl. S. 75).

## 8.) Bodenordnende Maßnahmen:

- 8.1 Der Bebauungsplan bildet für seinen Vollzug die Grundlage für die Bodenordnung nach den einschlägigen Vorschriften des BBauG (Grenzregelung, Umlegung, Enteignung).
- 8.2 Wird private Initiative im Rahmen der Bodenordnung, beispielsweise durch eine Baugesellschaft, tätig, kann ihr solange der Vorzug gegeben werden, als sich dadurch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht verzögert.

9.) Kosten für die Erschließung, Kanalisation und Versorgung  
des Bebauungsplangebietes:

9.1 Soweit zu übersehen ist, werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Dürkheim nur die durch Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen, Kanalisationsbeiträgen, Netzkostenzuschüsse und Gebührenanteile nicht gedeckten Kosten entstehen.

9.2 An tatsächlichen Gesamtkosten wurden überschlägig ermittelt:

|  |               |
|--|---------------|
| für die Erschließung<br>einschließlich Beleuchtung | 400.000,-- DM |
| für die Entwässerung                               | 370.000,-- DM |
| für die Versorgung                                 | 180.000,-- DM |

Bad Dürkheim, den 18. MRZ. 1975  
Stadtverwaltung



*Kalbfuß*  
(Kalbfuß)  
Bürgermeister

*Handwritten signature*