

S A T Z U N G

Über den Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" der Stadt Bad Dürkheim im Ortsteil Ungstein.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 24. 11. 92 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020 - 1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104) i.V. mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2191) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Für das Bebauungsplangebiet Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" wird ein Bebauungsplan erlassen, der aus folgenden Teilen besteht:

- a) zeichnerische Darstellung
- b) textliche Festsetzungen.

2. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, den 10. 05. 93
Stadtverwaltung



(Sülzle)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

ÄNDERUNGSPLAN I ZUM

BEBAUUNGSPLAN "ALTENBACHER STRASSE"

BEGRÜNDUNG

ÄNDERUNGSPLAN I ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENBACHER STRASSE"

im Stadtteil Ungstein der Stadt Bad Dürkheim (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschluß
2. Einfügung in die Gesamtplanung
3. Planungsziele und Grundsätze
 - 3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung
 - 3.2 Gründe für die Planaufstellung
 - 3.3 Planungsgrundsätze
 - 3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege
4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
 - 4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
 - 4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
5. Größe und Aufteilung des Plangebietes
6. Planverwirklichung

Stand: 09.12.1991
15.05.1992
01.07.1992
28.10.1992
10.12.1992

1. Allgemeines

Mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 4.6.1975, Az.: 610-13/7BaDü-3/K1, wurde der Bebauungsplan "Altenbacher Straße" genehmigt. Er ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.7.1975 in Kraft getreten. Im nordwestlichen Bereich ("An der Wäschbach") des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf in einer Größe von ca. 10.900 m² ausgewiesen worden. Auf dieser Gemeinbedarfsfläche sollten ein Kindergarten, ein Spielplatz und öffentliche Parkflächen untergebracht werden.

Für den somit beschriebenen Bereich wird der vorliegende Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" aufgestellt.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" umfaßt einen 1,09 ha großen Bereich östlich der Altenbacher Straße im Stadtteil Ungstein. Die nördliche Begrenzung ist die Isenach, die westliche Begrenzung die Altenbacher Straße, die südliche Begrenzung die Honigsäckelstraße und schließlich die östliche Begrenzung der Albertgraben.

Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Aufstellungsbeschluß konkretisiert.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat von Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 27.11.1990 die Aufstellung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist für das Plangebiet als Nutzung "Flächen für den Gemeinbedarf" dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nur in Teilbereichen mit dem gültigen Flächennutzungsplan konform. Der am 4.1.1982 genehmigte Flächennutzungsplan bedarf jedoch einer Aktualisierung durch Aufstellung eines Änderungsplanes. Das förmliche Änderungsverfahren soll 1992 anlaufen. Im geänderten Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet als Nutzung im wesentlichen darzustellen:

- Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Spielplatz)
- Parkfläche
- und
- Sonderbauflächen.

Der Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" wird somit im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3. Planungsziele und Grundsätze

3.1 Allgemeines sowie vorhandene Flächennutzung

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Festsetzungen für das Plangebiet sollen dementsprechend in funktionaler und gestalterischer Art abgeändert werden. Besondere Berücksichtigung sollen Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes finden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche nördlich der Honigsäckelstraße. Als derzeitige Nutzung ist anzutreffen Ackerfläche, Grünlandbrache mit und ohne Intensivobstkultur, Kleingartengrundstücke, Holzlagerflächen sowie Uferhochstaudenfluren entlang der Isenach.

3.2 Gründe für die Planaufstellung

Die Intension der Stadt Bad Dürkheim zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist vielfältiger Art. Einmal stellt sich die Aufgabe, die ursprünglich recht groß bemessene Gemeinbedarfsfläche bedarfsgerecht zu verkleinern. Denn die Fläche war für Spielplatz, Kindertagesstätte sowie Parkfläche zu groß dimensioniert. Der alte Bebauungsplan "Altenbacher Straße" enthielt auch keine qualifizierten Regelungen, unter anderem zur Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten, wie heute allgemein gefordert.

Vorstellungen des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach um Vornahme landespflegerischer Ersatzmaßnahmen an geeigneten Gewässerstreifen in Form von Renaturierungen, können im maßgeblichen Bereich an der Altenbacher Straße umgesetzt werden. Im Rahmen dieser Planung läßt sich auch ein Fußweg entlang der Isenach zur Anbindung des Sportplatzes sowie der Kindertagesstätte, des Spielplatzes und des Parkplatzes an den Altort in geeigneter Lage umsetzen.

Letztendlich gilt es, die Umsiedlung der Zeugen Jehovas aus städtebaulicher Konfliktsituation an der Mannheimer Straße in die Altenbacher Straße zu realisieren. Diese Funktion läßt sich im Sondergebiet für Vereine mit den anderen an der Altenbacher Straße vorgesehenen Nutzungen vereinbaren.

Dieser vielfältige Handlungsbedarf rechtfertigt eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich.

3.3 Planungsgrundsätze

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden planerischen Vorgaben erläutert und die einzelnen Festsetzungen begründet.

- Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes umfaßt jenen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Altenbacher Straße", der bislang noch nicht realisiert wurde.

- Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als Sondergebiet für Vereine festgesetzt, da nur in dieser Gebietskategorie Versammlungsstätten von Vereinen, wie die Zeugen Jehovas oder andere eindeutig zulässig sind.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt, da der vorhandene Kindergarten in der Ortslage Ungsteins keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzt.

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Kindertagesstätte durch Baugrenzen, Grundflächenzahlen und die Höhe baulicher Anlagen. Hierbei bemißt sich die Festsetzung der Grundflächenzahl nach den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die Gemeinbedarfsfläche wird der Kategorie der Wohngebiete zugeordnet. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde so gewählt, daß eine für das Gebiet verträgliche relativ geringe bauliche Verdichtung entsteht. Das gleiche Ziel wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise verfolgt.

- Flächen für den Gemeinbedarf/Flächen für Sport- und Spielanlagen

Als Ersatz oder Erweiterung des im Altort befindlichen Kindergartens wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Funktion Kindertagesstätte vorgesehen. In geeigneter Lage zwischen dem Altort und dem Baugebiet Altenbacher Straße wird ein Kinderspielplatz vorgesehen.

- Verkehrsflächen

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, ist keine weitere straßenmäßige Erschließung vorzusehen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß ihrer Zweckbestimmung. Für eine kleine Restfläche an der Altenbacher Straße wird die Zweckbestimmung "Straßenverkehrsfläche" vorgesehen. Denn diese Fläche wird noch zur Vervollständigung des Straßenbaukörpers der Altenbacher Straße benötigt. Der im Gebiet geplante Fußweg und die öffentliche Parkfläche werden jeweils als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgelegt. Des weiteren werden Einfahrtsbereiche festgeschrieben, über die ausschließlich die innere Erschließung der Flächen erfolgen darf. Weitere Anschlüsse an die Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Lediglich sind Flächen für Rettungswege freizuhalten.

- Grünflächen

Die festgelegten Grünflächen sind in private und öffentliche Grünflächen unterteilt. Sie dienen der städtebaulichen Grüneinbindung des Gebietes und als landespflegerischer Ausgleich. Differenziert werden die Flächen ihrer Funktion nach, als Parkanlage, als Verkehrsgrün und als Pflanzstreifen zur optischen Flächeneinbindung. Für die Ausgestaltung der Grünflächen werden weitere Festsetzungen in anderen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes getroffen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Um mehrfachen Forderungen der Landespflegebehörde und des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach gerecht zu werden, ist entlang der Isenach und des Albertgrabens jeweils eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen wird näher bestimmt.

Für die Grünflächen wird gleichzeitig eine Bepflanzungsverpflichtung festgeschrieben. Die Art der Bepflanzung wird nach der vorgegebenen Differenzierung näher bestimmt. Die Anlage der Pflanzstreifen zur optischen Eingrünung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Flächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsgrün wird von der öffentlichen Hand angelegt und unterhalten. Die Fläche mit der Bestimmung Verkehrsgrün entlang der Honigsäckelstraße wird ausschließlich als öffentlich festgelegt, denn es soll baldmöglichst eine einheitliche Gestaltung in Form einer Baumreihe realisiert werden. Zur Sicherung der Umsetzung der Pflanzvorschriften wird der Zeitpunkt der Maßnahmen bestimmt sowie die Vorlage eines Pflanzungsplanes im Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben.

Durchzuführende Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen sind anhand einer vorgegebenen Pflanzflächendifferenzierung vorzunehmen. Für die Auswahl der geeigneten Arten ist eine Pflanzenliste angefügt (siehe Punkt III Hinweise).

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist soweit wie möglich durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Versiegelung möglichst gering zu halten.

- Flächen für Stellplätze

Im Sondergebiet für Vereine ist die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgelegt. Die Größe der Fläche bemißt sich nach dem durch die Versammlungsstätte zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Bemessung der Stellplatzfläche wurde auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 15.6.1988 "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" bestimmt. Da Versammlungsstätten von Glaubensgemeinschaften in der oben angegebenen Verwaltungsvorschrift nicht gesondert aufgeführt sind, mußte eine Zuordnung zu Einrichtungen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf vorgenommen werden. Aufgrund der Frequentierung der Versammlungsstätte der Zeugen Jehova wäre als Vergleich eine "Kirche von überörtlicher Bedeutung" (ein Stellplatz je 10 - 20 Sitzplätze) oder ggf. eine "sonstige Versammlungsstätte - z. B. Vortragssäle" (ein Stellplatz je 5 - 10 Sitzplätze) heranzuziehen. Bei einer geplanten Sitzplatzkapazität von 150 Plätzen und einem mittleren Schlüssel von einem Stellplatz je 10 Sitzplätze ergibt sich demnach ein Bedarf von 15 Stellplätzen. Da die o.g. Verwaltungsvorschrift Richtzahlen als Anhalt vorgibt, sind sie zu erhöhen, wenn die Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordert. Aus diesem Grunde sind die vorgesehenen Stellplatzflächen im Sondergebiet so zu bemessen, daß bei ordnungsgemäßem Parken mindestens 28 Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies entspricht fast einer Verdoppelung des oben ermittelten Stellplatzbedarfes.

Sollten dennoch darüber hinaus PKW-Stellplätze benötigt werden, so sieht der Bebauungsplan für den aus dem Gebiet heraus entstehenden Bedarf, sowie für den benachbarten Sportplatz, einen großflächigen öffentlichen Parkplatz vor. Eine darüber hinausgehende, überzogene Stellplatzvorschrift durch den Bebauungsplan an die Adresse der Zeugen Jehovas, wie von verschiedenen Anliegern gefordert, kann nicht mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden vereinbart werden, insbesondere nicht mit den Belangen von Natur und Landschaft.

- Gestaltungsvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen für das Sondergebiet für Vereine und die Gemeinbedarfsfläche zu Gestaltungsfragen werden in Form von Vorschriften für Dachformen und -neigung sowie Materialfestsetzungen vorgenommen. Ferner wird die Gestaltung der unbebauten Flächen näher bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß im Bereich des Überganges zwischen neuerer Bebauung und dem Altortbereich Verunstaltungen vermieden werden.

Hinweise:

Aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter dem Punkt Hinweise zu den Textfestsetzungen die Lage und die Breite des Schutzstreifens von Gasversorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die demnach zu beachtenden "Anweisungen zum Schutz unterirdisch verlegter Hochdruck-Gasfernleitungen der Saar Ferngas" sind der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Ebenfalls aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis auf die Auflage gemacht, die Bauherren vorschreibt, daß der Denkmalbehörde die ausreichende Gelegenheit zu Grabungen eingeräumt werden muß.

- Entfallende Festsetzungen im Änderungsplan gegenüber dem gültigen Bebauungsplan "Altenbacher Straße"

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für das Plangebiet eine Trafostation und ein Pumpwerk vorgesehen. Beide Einrichtungen werden in der Form nicht mehr benötigt. Deshalb entfällt ihre Festsetzung.

3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden keine landespflegerischen Planungsgrundlagen erstellt, da gegenüber der ursprünglichen Planung keine weiteren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgen. Vielmehr werden durch die verschiedenen Festsetzungen die Belange von Natur und Landschaft wesentlich gestärkt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gering gehalten.

4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 6.8.1991 in Form eines Unterrichts- und Anhörungstermins durchgeführt. Hier wurden im wesentlichen folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Von seiten der anwesenden Bürger besteht die Sorge,

1. daß aufgrund der Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas Schwierigkeiten im gesellschaftlichen, zwischenmenschlichen Bereich entstehen, .
2. daß aufgrund der motorisierten Besucher der Versammlungsstätte ein erheblicher Mangel an Stellplätzen zu verzeichnen ist.

3. Es wird Kritik daran geäußert, daß der Wunsch eines privaten Vereins Anlaß war, den Bebauungsplan "Altenbacher Straße" zu ändern.

Zu Punkt 1. der Bedenken hat die Stadtverwaltung keinen Einfluß. Wie in Punkt 3.3 Planungsgrundsätze (Flächen für Stellplätze) aufgezeigt, sieht die Stadtverwaltung die Frage der Stellplätze als hinreichend geregelt an. Punkt 3 der Anregungen der Bürger muß folgendermaßen erläutert werden: In Punkt 3.2 dieser Begründung "Gründe für die Planaufstellung" wurde ein vielfältiger Handlungsbedarf im Plangebiet festgestellt. "Der Wunsch eines privaten Vereins", wie von den Anliegern angeführt, hat lediglich den Zeitpunkt der Planänderung mitbestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf "Änderungsplan I" zum Bebauungsplan "Altenbacher Straße" wurde mit dem Thema "Beratung und Beschlußfassung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung" sowohl im Bauausschuß (10.10.1991) als auch im Stadtrat (22.10.1991) behandelt. Beide Gremien halten an dem Bebauungsplanentwurf fest. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die nach den Stellplatzvorschriften vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen in anderen Fällen in der Realität oftmals nicht ausreicht. Kraftfahrzeuge werden dadurch zwangsläufig im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt, ohne daß dies von der Verwaltung generell zu Beanstandungen und einer Forderung nach zusätzlichen Stellplätzen führt. Auch bei den Zeugen Jehovas sollten hier keine engeren Maßstäbe angelegt werden.

4.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 18.12.1991 eingeleitet. Es wurde eine Frist von 8 Wochen zur Abgabe ihrer Stellungnahme gewährt. Danach eingegangene Anregungen und Bedenken von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, der Saar Ferngas, des Katasteramtes, des Gewässerverbandes Isenach-Eckbach sowie des Landesamtes für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - wurden, soweit es das Planungsrecht zuläßt, in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Anregungen und Bedenken der evangelischen Kirchengemeinde Ungstein wurden im Stadtrat und im Bau- und Entwicklungsausschuß behandelt. In ihrem Schreiben kritisiert die Kirchengemeinde die Festsetzungen des Bebauungsplanes u.z. dahingehend, daß

1. die konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung überflüssig seien und
2. das Sondergebiet für Vereine nicht mit den Zielen der Dorferneuerung zu vereinbaren wären, sondern eher ein Gemeindehaus, das die Evangelische Kirche im Bebauungsplangebiet errichten möchte.

Zu Punkt 1 der Bedenken ist festzuhalten, daß von konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für eine Gemeinbedarfsfläche nach einschlägigen Kommentaren nicht abgesehen werden kann. Gegen die Errichtung eines Gemeindehauses im Bebauungsplangebiet (Punkt 2) spricht, daß solche Einrichtungen ins Dorfzentrum gehören und mit dem

Ungsteiner Haus, wo der Kirchengemeinde Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, bereits eine solche geschaffen ist.

Aus den genannten Gründen gab der Stadtrat (21.07.92) als auch der Bau- und Entwicklungsausschuß (09.07.92) den Bedenken und Anregungen der Evangelischen Kirchengemeinde nicht statt. Beide Gremien halten an dem Bebauungsplanentwurf fest und beschlossen die Öffentliche Auslegung.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.08.92 bis einschließlich 02.09.92. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus vier Schreiben wurden im Stadtrat (24.11.92) und im Bau- und Entwicklungsausschuß (05.11.92) beraten. Im Rahmen der Abwägungspflicht aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander hat der Stadtrat beschlossen, den vorgebrachten Bedenken und Anregungen nicht stattzugeben und hat den Bebauungsplanentwurf in der nun vorgelegten Form als Satzung beschlossen.

Vom Inhalt her betrafen die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im wesentlichen

1. die Frage der Park- und Stellplatzsituation,
2. die Möglichkeit der Errichtung eines Gemeindehauses der Evangelischen Kirchengemeinde im Bereich des Bebauungsplanentwurfes,
3. den Vorwurf, die Mehrheit der Grundstückseigentümer hätte sich in mehreren Bürgerversammlungen gegen die Bebauungsplanänderung ausgesprochen,
4. die Bebauungsplanänderung unter dem alleinigen Grund der Ansiedlung der Zeugen Jehovas durchgeführt würde und landespflegerische Maßnahmen entlang der Isenach auch ohne Bebauungsplanänderung durchgeführt werden könnten,
5. die Grundstücke an der Altenbacher Straße besser für zukunftsorientierte Entwicklungen aus der Bereich Weinwirtschaft und Fremdenverkehr zu nutzen seien.

Die Abwägung und Entscheidung des Stadtrates basierte auf nachfolgender Beurteilung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Obwohl die Stadt die Frage der Stellplätze als hinreichend geregelt ansieht, beschloß der Stadtrat unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, das Stadtbauamt mit der Planung der Errichtung eines naturnahen Parkplatzes am Sportplatz Ungstein zu beauftragen (Punkt 1) um den Befürchtungen der Anwohner entgegenzutreten.

Die Errichtung eines Evangelischen Gemeindehauses war auch vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich aufgrund der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes (Punkt 2).

Der Vorwurf aus Punkt 3 fußt nicht auf den Tatsachen. Vielmehr wünschten die jetzigen Eigentümer bis auf jene, die die Flächen an die Zeugen Jehovas

veräußern möchten, keine Änderung der bisherigen Nutzungen, so wie im Änderungsplan auch ausgeführt.

Die Gründe für die Bebauungsplanänderung wurden in dieser Begründung unter Punkt 3.2 hinreichend erläutert. Die Umsiedlung der Zeugen Jehovas an die Altenbacher Straße bestimmte lediglich den Zeitpunkt der ohnehin notwendigen Änderungsplanaufstellung (Punkt 4).

Aufgrund der gültigen Ziele der Dorferneuerung gehören insbesondere Gemeinschaftseinrichtungen in die Ortskernbereiche mit ihren alten gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Eine Verlagerung ortsspezifischer Einrichtungen an die Altenbacher Straße würde eine Funktionsverlagerung aus dem Ortskernbereich heraus bedeuten (Punkt 5).

Der Bebauungsplan wird somit in der nunmehr vorliegenden und vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Form beim Kreis Bad Dürkheim zur Anzeige vorgelegt.

5. Größe und Aufteilung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 1,09 ha	100 %
davon		
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	rd. 0,26 ha	23,5 %
- Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	rd. 0,38 ha	35 %
- Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 0,33 ha	30 %
- Sondergebiet	rd. 0,12 ha	11,5 %

6. Planverwirklichung

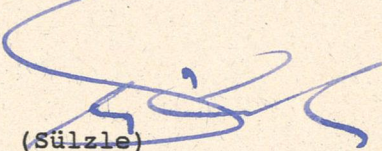
Die Stadt beabsichtigt, daß zur Realisierung der in diesem Bebauungsplan geplanten Maßnahmen die Maßnahmenträger durch Erwerb von den bisherigen Eigentümern in die Hand der Grundstücke gelangen.

Aufgestellt/ergänzt:

09.12.1991 /13.05.1992 /01.07.1992 /28.10.1992 /10.12.1992

durch das
Stadtbauamt der Stadt Bad Dürkheim

Bad Dürkheim, den **01.02.93**
Stadtverwaltung

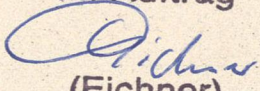

(Sülzle)
Bürgermeister



Anlage: Anweisungen zum Schutz unterirdisch verlegter Hochdruck-
Gasfernleitungen der Saar Ferngas Aktiengesellschaft

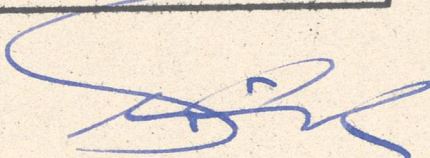
Diese Begründung ist Bestandteil
des am 03.02.1993 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 30.04.1993

Im Auftrag


(Eichner)

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 10.05.93




(Sülzle)
Bürgermeister

SAAR FERN GAS



Anweisung
zum Schutz unterirdisch verlegter
Hochdruck-Gasfernleitungen der
Saar Ferngas Aktiengesellschaft

1. Allgemeines

1

2. Erkundigungspflicht, Lage von Saar Ferngas-Leitungen einschließlich Zubehör, Planung, Unterrichtung und Arbeitsvorbereitung

- 2.1 Erkundigungspflicht, Mitteilung des Bauvorhabens
- 2.2 Lage von Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör, Planunterlagen
- 2.3 Einmessung
- 2.4 Kathodischer Korrosionsschutz
- 2.5 Kreuzungen
- 2.6 Parallelführungen
- 2.7 Bauwerke, Straßen
- 2.8 Wasserläufe
- 2.9 Bewuchs
- 2.10 Markierungen
- 2.11 Abwässer
- 2.12 Schachtungen
- 2.13 Sprengungen
- 2.14 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

2
2
2
3
3
3
3
4
4
4
4
4
4
4

3. Durchführung der Arbeiten

- 3.1 Anzeigen
- 3.2 Bauüberwachung
- 3.3 Befahren des Schutzstreifens
- 3.4 Erdarbeiten
- 3.5 Durchpressungen und Durchbohrungen
- 3.6 Freilegen der Leitung
- 3.7 Aufschüttungen, Bodenaushub
- 3.8 Verfüllen
- 3.9 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse

5
5
5
5
5
5
6
6
6

4. Kosten, Haftung und Versicherung

- 4.1 Kosten
- 4.2 Schadensersatz
- 4.3 Versicherung

7
7
7

5. Vertrag

- 5.1 Anerkennung
- 5.2 Änderungen und Ergänzungen

8
8

Empfangsbestätigung
(Bitte an Saar Ferngas zurück)

1. Allgemeines

Diese Anweisung gilt für Bau-, Boden- und sonstige Arbeiten im Bereich von Gasversorgungsanlagen in öffentlichen und privaten Grundstücken; zu Gasversorgungsanlagen gehören Gasleitungen, Armaturen, sonstige Einbauteile, Übergabestationen, Widerlager, kathodische Korrosionsschutzanlagen, Steuer- und Meßkabel, Richtpfähle und Markierungssteine, Wambänder u. a. m.

Die der öffentlichen Energieversorgung dienenden Hochdruck-Gasfernleitungen der Saar Ferngas AG, im folgenden kurz „Saar Ferngas-Leitungen“ genannt, sind grundsätzlich in einem mittig zur Rohrachse liegenden Schutzstreifen mit einer Breite von 4,0 bis 8,0 m verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff BGB) bzw. durch Verträge gesichert ist.

Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas AG, die rechtzeitig vom Veranlasser einzuholen ist bei

Saar Ferngas Aktiengesellschaft
Bereich TB
Am Halberg 3
Postfach 343
6600 Saarbrücken
Tel. 0681/8105-00

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, die ohne Genehmigung der Saar Ferngas AG vorgenommen werden, sind zivil- und/oder strafrechtlich verfolgbare Rechtsverletzungen.

Veranlasser im Sinne dieser Anweisung sind Bauherr, Bauträger, Unternehmer, Subunternehmer und/oder sonstige Personen, denen die Bauausführung oder Bauaufsicht obliegt oder übertragen ist.

Wer als Veranlasser Arbeiten im Schutzstreifenbereich durchführt oder durchführen läßt, erkennt die Anweisung als für sich verbindlich an (vgl. Ziff. 5) und ist zu entsprechender Unterweisung und Überwachung der Bautätigkeiten verpflichtet.

2. Erkundigungspflicht, Lage von Saar Ferngas-Leitungen einschließlich Zubehör, Planung, Unterrichtung und Arbeitsvorbereitung

2.1 Erkundigungspflicht, Mitteilung des Bauvorhabens

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Veranlassern bei der Durchführung von Arbeiten in Leitungsnähe ist rechtzeitig vor Baubeginn der Arbeiten bei der Saar Ferngas aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör einzuholen.

Die Zustimmung der Saar Ferngas für Arbeiten im Leitungsbereich und im Schutzstreifen ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei Saar Ferngas schriftlich zu beantragen.

Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauvorhabens muß eine neue Zustimmung eingeholt werden.

2.2 Lage von Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör, Planunterlagen

Die Saar Ferngas-Leitungen sind in der Regel mit einer Erddeckung von ca. 1 m verlegt. Lage und/oder Tiefe der Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör können sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen, -bewegungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Dies gilt insbesondere auch für Fernmeldekabel.

Saar Ferngas wird im Rahmen der Erkundigungspflicht des Veranlassers hinreichend genaue Auskünfte über Lage und Tiefe ihrer im Baubereich vorhandenen Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör geben, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist.

Auf Anforderung wird Saar Ferngas Pläne ihrer Versorgungsanlagen ohne Gewähr zur Verfügung stellen.

Der Veranlasser hat die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und/oder Tiefe der angegebenen Anlagen von Saar Ferngas durch fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen, z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o. ä. selbst Gewißheit zu verschaffen.

Der Veranlasser ist verpflichtet, in seine Bau- und Bestandspläne für das hinzukommende Bauvorhaben die Saar Ferngas-Leitung nebst Anlagen lage- und höhenmäßig einzubeziehen.

Diese Pläne werden Saar Ferngas innerhalb 4 Wochen nach Beendigung der Arbeiten im Leitungsbereich unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

2.3 Einmessung

Auf Anforderung wird Saar Ferngas die Hochdruck-Gasfernleitung örtlich einmessen und auspflocken lassen. Der Veranlasser hat die angegebenen Punkte in seine Planung zu übernehmen und sie zu sichern. Die Kosten für beide Maßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

2.4 Kathodischer Korrosionsschutz

Die Saar Ferngas-Leitung ist kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Bei Näherung unterirdischer metallener Anlagen müssen zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussungen die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft für Korrosionsfragen, Nr. 2 (zu beziehen durch Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas- und Wasser mbH, Postfach 140151, 5300 Bonn 1) und die Anweisungen gem. VDE 0150 beachtet werden.

Falls festgestellt wird, daß zusätzliche Potentialmeßstellen eingerichtet werden müssen, erfolgt das Aufbringen der Meßkontakte durch Saar Ferngas. Die Kosten sind Saar Ferngas vom Veranlasser zu erstatten.

Das gleiche gilt für sonstige, nach dem Stand der Technik erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

2.5 Kreuzungen

Rohrleitungen, Kabel und sonstige Anlagen sollen die Saar Ferngas-Leitungen möglichst rechtwinklig in einem lichten Abstand von mindestens 0,4 m kreuzen. Innerhalb des Schutzstreifens sollen sie weder Höhe noch Richtung ändern. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn von Saar Ferngas festgelegte Sondermaßnahmen ergriffen werden.

Hochspannungskabel sind innerhalb des Schutzstreifens mit Betonplatten abzudecken.

Bei Kreuzungen, Parallelführungen und Näherungen von Hochspannungsfreileitungen und Wechselstrombahnen sind die AfK-Empfehlungen zu beachten. Die einzuhaltenden Mindestabstände betragen zwischen Saar Ferngas-Leitung und Mastestiel 10,0 m und zu den Hochspannungserdungsanlagen 5,0 m.

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, so ist vom Veranlasser der Nachweis zu führen, daß durch die Hochspannungsfreileitungen keine schädlichen Beeinflussungen an Saar Ferngas-Anlagen entstehen können.

2.6 Parallelführungen

Parallelführungen müssen außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme des Saar Ferngas-Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung sowie des Abschlusses eines Interessenabgrenzungsvertrages bei mehr als 100 m Parallelverlauf.

2.7 Bauwerke, Straßen

~~Bauwerke dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht errichtet werden.~~
Der Bau von Straßen und Wegen oder Aufschüttungen von mehr als 2 m über der Rohroberkante bedürfen der Zustimmung eines Sachverständigen. Die dem Einzelfall angepaßten Schutzmaßnahmen hat der Veranlasser nach Weisung der Saar Ferngas auszuführen.

2.8 Wasserläufe

Bei der Anlage neuer oder der Vertiefung vorhandener Wasserläufe muß zwischen Grabensohle und Rohrscheitel ein Mindestabstand von 0,60 m eingehalten werden.

Beträgt die Leitungsüberdeckung im Kreuzungsbereich weniger als 0,80 m, muß die Grabensohle 2,0 m beiderseits der Leitung mit Betonplatten ausgelegt werden.

2.9 Bewuchs

Der Schutzstreifen ist grundsätzlich in einer Breite von 4,0 m von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten (2 m rechts und links der Leitungsachse).

2.10 Markierungen

Markierungsständer (Flugsichtzeichen, Pfähle für den kathodischen Korrosionsschutz usw.) sind zu schützen und zu sichern. Sollten einzelne Teile entfernt werden müssen, sind sie gemeinsam mit Saar Ferngas aufzunehmen und Saar Ferngas zu übergeben. Das Rückvermessen der Zeichen wird von Saar Ferngas auf Kosten des Veranlassers durchgeführt.

2.11 Abwässer

Abwässer dürfen nicht in den Schutzstreifen eingeleitet werden.

2.12 Schachtungen

Schachtungen, die einen Abstand von 10 m zur Saar Ferngas-Leitung unterschreiten, sind Saar Ferngas ausnahmslos unter Angabe der Schachttiefe anzuzeigen. Maßnahmen, die zur Sicherung der Saar Ferngas-Leitung erforderlich werden, sind vom Veranlasser nach Weisung der Saar Ferngas durchzuführen. Gleiches gilt für Abgrabungen.

2.13 Sprengungen

Sprengungen, die eine Entfernung von 200 m zur Saar Ferngas-Leitung unterschreiten, bedürfen der gesonderten Zustimmung von Saar Ferngas. Rammarbeiten in einem Abstand von weniger als 20 m zur Saar Ferngas-Leitung bedürfen vorheriger Sicherungsmaßnahmen, die in Abstimmung mit Saar Ferngas vom Veranlasser durchzuführen sind.

2.14 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bleiben zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorbehalten.

3. Durchführung der Arbeiten

3.1 Anzeigen

Der Arbeitsbeginn ist Saar Ferngas mindestens drei Werktage zuvor mit Tag und Uhrzeit gesondert schriftlich oder fernmündlich anzuzeigen.

3.2 Bauüberwachung

Die Arbeiten dürfen erst nach Markierung des Leitungsverlaufes aufgenommen und unter Aufsicht eines Beauftragten der Saar Ferngas und nach dessen Weisung durchgeführt werden.

3.3 Befahren des Schutzstreifens

Das Überqueren des Schutzstreifens mit Fahrzeugen, die schwerer sind als die in der Landwirtschaft üblicherweise eingesetzten Zugmaschinen und Ackerwagen, ist nur an besonders geschützten Stellen statthaft. Bei unumgänglich notwendiger Überquerung an anderer Stelle sind Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit Saar Ferngas zu treffen.

3.4 Erdarbeiten

Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich sind grundsätzlich von Hand durchzuführen. Nur wenn der Verlauf der Saar Ferngas-Leitung und deren Tiefenlage mit völliger Sicherheit festgestellt und markiert worden ist, können Erdarbeiten mit Zustimmung und unter Aufsicht von Saar Ferngas in begrenztem Umfang maschinell durchgeführt werden.

3.5 Durchpressungen und Durchbohrungen

Baugruben für Durchpressungen und Durchbohrungen sind in der Regel auf der Leitungsseite anzuordnen.

Sollte im Zielbereich eine weitere Leitung vorhanden sein, so ist diese unbedingt freizulegen.

3.6 Freilegen der Leitung

Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Ohne Aufhängung oder Unterstützung dürfen sie nicht weiter als 5,0 m freigelegt werden.

Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Der Nachweis der unveränderten Lage der Leitung ist ggf. durch entsprechende Nivellements zu führen.

Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die von Saar Ferngas nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so ist der Betreiber dieser Versorgungsanlagen unverzüglich zu ermitteln und zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem Betreiber Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Saar Ferngas ist in jedem Falle unverzüglich zu unterrichten.

3.7 Aufschüttungen, Bodenaushub

Bei Aufschüttungen oder Ausschachtungen in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens ist der natürliche Böschungswinkel (Schüttwinkel) einzuhalten. Oberkante oder Unterkante der Böschung dürfen den Schutzstreifen nicht berühren. Die Saar Ferngas ist berechtigt, ein geologisches Gutachten eines vereidigten und unabhängigen Sachverständigen vom Veranlasser zu verlangen.

Eine vorübergehende Lagerung von Erdaushub, Baumaterial und sonstigen Stoffen im Schutzstreifen ist statthaft, wenn durch einen freien Streifen von 2,0 m beiderseits der Leitung der Zugang zur Saar Ferngas-Leitung erhalten bleibt. Etwaige Mehrkosten durch Erschwernisse bei der Zugänglichkeit der Saar Ferngas-Leitung gehen zu Lasten des Veranlassers.

3.8 Verfüllen

Die Baugrube darf erst nach Freigabe durch Saar Ferngas verfüllt werden.

Der Rohrgraben ist ab Sohle bis mindestens 0,2 m über Rohroberkante mit steinfreiem Material zu verfüllen und von Hand zu verdichten.

Der Einsatz mechanischer Verdichtungsgeräte ist bei einer Rohrdeckung kleiner als 40 cm nicht erlaubt. Bei einer Rohrdeckung 40-60 cm dürfen Geräte bis AT 1000 und über 60 cm bis AT 2000 eingesetzt werden.

3.9 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse

Bei Beschädigungen der Saar Ferngas-Leitung (auch Isolation) einschließlich Zubehör oder bei sonstigen außergewöhnlichen, die Leitung betreffenden Ereignissen ist unverzüglich die unter Ziff. 1 genannte Dienststelle (Tag und Nacht besetzt) zu benachrichtigen. Die Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind sofort einzustellen. Sie dürfen erst mit Zustimmung der Saar Ferngas wieder aufgenommen werden.

Bei Gasaustritt sind außerdem Polizei und Feuerwehr zu verständigen sowie erste Sicherungsmaßnahmen (Absperrungen) einzuleiten.

4. Kosten, Haftung und Versicherung

4.1 Kosten

Alle Kosten und Auslagen, die Saar Ferngas zum Schutz der Leitung nach Maßgabe dieser Anweisung aufzuwenden hat, werden vom Veranlasser getragen. Saar Ferngas ist berechtigt, insoweit Kostenvorschüsse oder vergleichbare Sicherheiten zu verlangen.

4.2 Schadensersatz

Der Veranlasser haftet für sich, für seine Mitarbeiter sowie für Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb die Baustelle im Schutzstreifenbereich betreten, der Saar Ferngas und ihren Bediensteten für alle Schäden und etwaigen Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden) und mit der Maßgabe, daß im Schadensfall der Nachweis anderweitiger Schadensursachen oder anderweitigen Verschuldens von ihm zu führen ist. Die Anwesenheit von Mitarbeitern oder Beauftragten von Saar Ferngas auf einer Baustelle, die Erteilung von Auskünften von Mitarbeitern oder Beauftragten der Saar Ferngas und die Zurverfügungstellung von Saar Ferngas-eigenen Unterlagen entbinden den Veranlasser nicht von seiner Verantwortung für angerichtete Schäden. Der Veranlasser hat Saar Ferngas und ihre Mitarbeiter und Beauftragten von allen Ansprüchen Dritter, einschließlich etwaiger Rechtsstreitkosten, freizustellen.

Entsteht der Saar Ferngas ein Schaden und haftet dem Veranlasser dafür ein Dritter, so kann die Saar Ferngas – unbeschadet der Haftung des Veranlassers ihr gegenüber – die Abtretung des Schadensersatzanspruches verlangen.

Der Veranlasser wird nur dann von seiner Verpflichtung zur Leistung frei, wenn ein anderer, etwa ein Versicherer, die Verpflichtung sofort anerkennt und erfüllt.

4.3 Versicherung

Saar Ferngas behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung zur Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifenbereich oder zu Sprengungen sowie Rammarbeiten von dem Bestehen einer Haftpflichtversicherung ausreichender Höhe und der Vorlage der Police abhängig zu machen.

5. Vertrag

5.1 Anerkennung

Mit Zugang bzw. Aushändigung dieser Anweisung in Verbindung mit Bau- und Bodenarbeiten im Schutzstreifen der Leitung gilt diese Anweisung als vorbehaltlos anerkannt. Saar Ferngas kann, muß aber nicht, die ausdrückliche schriftliche Anerkennung fordern. Die bloße Nichtbeachtung einer solchen Aufforderung zur Anerkennung gilt nicht als Widerspruch.

5.2 Änderungen und Ergänzungen

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebung dieser Anweisung bedürfen der Form eines schriftlichen Vertrages.