

**PLANZECHENERKLÄRUNG**

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

**MA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

**2WO** ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

**0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§516 Abs.2, 19 BauNVO)

**0.8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§516 Abs.2, 20 BauNVO)

**WH 7.0** HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN METERN ALS HÖCHSTMASS (§16 Abs.2 BauNVO) - Beispiel

**PH 12.0** HÖHE WANDHÖHE, PH = FIRSHÖHE (§16 Abs.2 BauNVO) - Beispiel

**(Str.)** HÖHENMASS BEZIEHT SICH AUF STRASSENFLÄCHE (Gel.) HÖHENMASS BEZIEHT SICH AUF GELÄDNIVEAU

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

**OFFENE BAUWEISE** (§22 Abs.2 BauNVO)

**NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG** (§22 Abs.2 BauNVO)

**NUR EINSEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG** (§22 Abs.2 BauNVO)

**NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG**

**BAUKRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE** (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFRIEDRICHTUNG VERBUNDLICH**

**VERKEHRSPFLÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

**STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN**

**VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE**

**ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÖß**

**STRASSENABGRENZUNGSLINIE**

**FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- ABWASSERBESEITIGUNG** (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR DIE RÖCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG OBERIRDISCH**

**GRÜNFLÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

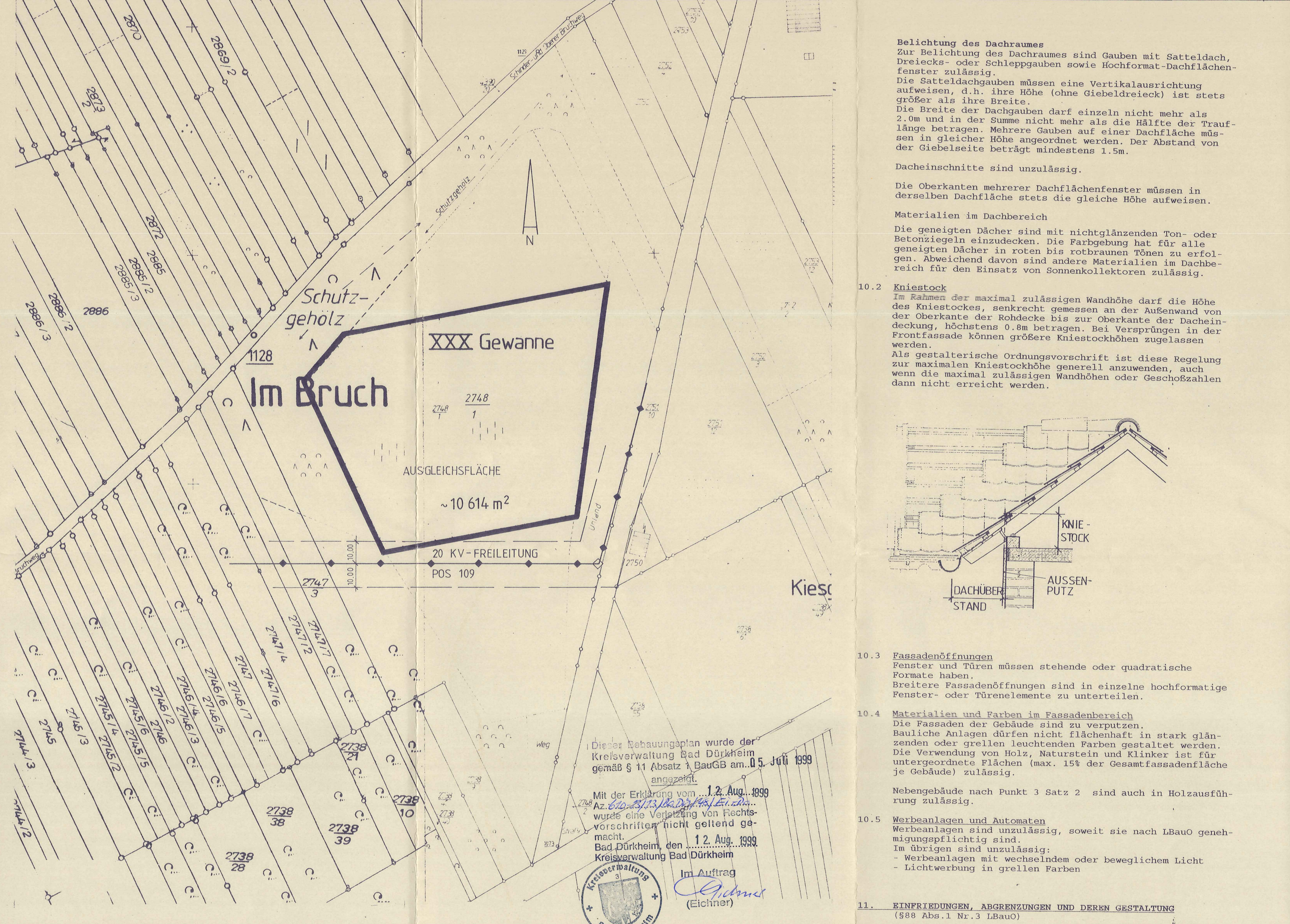
**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

**ZWECKBESTIMMUNG: FRIEDHOFF**

**ZWECKBESTIMMUNG: GEHÖLZFLÄCHEN**

**privat PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

**ZWECKBESTIMMUNG: GARTENLAND**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen nach BauGB u. BauNVO

**Rechtsgrundlage:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.1998, Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990.

**2.2 Stellung baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfriehtungen sind verbindlich. Nebenfristrichtungen in senkrechter Anordnung zur Hauptfriehtung sind zulässig.

**FLÄCHEN FÜR NERBAUEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsraum im Sinne des §14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartenmöbeln bis zu einer Größe von 10 m² pro Grundstück in den rückwärtigen nichtüberbaubaren Flächen sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" zulässig.

**ZAHL DER WOHNUNGEN** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen festgesetzt.

**ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

**6.1 Öffentliche Grünflächen**

Inerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" sind außerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen, die den Zwecken des Friedhofes dienen, bis zu 100 m² Grundfläche, einzeln oder in der Summe, zulässig.

Inerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**6.2 Eine Nutzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzflächen sowie der privaten Grünflächen als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.**

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NAHUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**7.1 Ausgleichsflächen**

Ausgleichsflächen sind die als Gehölzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die auf der Planzeichnung als "Ausgleichsflächen" in einer Größe von 10614 m² den Grundstücken mit der Pl.Nr. 2748/1 dargestellten Flächen.

**7.2 Zueicherung**

Die im Bebauungsplan zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB als Sondereinzelmaßnahmen den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, nicht, zu 59,43 %, den Straßenverkehrsflächen zu 26,42 % und den öffentlichen Parkflächen zu 12,15 % zugerechnet. Nicht ausgleichsbedürftig sind dabei gemäß § 1a BauNVO Eingriffe, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Bauordnungrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen nach lBauO Rheinland-Pfalz

**Rechtsgrundlage:**

Landesbauordnung (lBauO) in der Fassung vom 01. Januar 1999 in Verbindung mit Baugesetzbuch §9 Abs.4.

**10. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§89 Abs.1 Nr.1 lBauO)

**10.1 Dachgestaltung**

**Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Nebenfristrichtungen können zugelassen werden.

**Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden ist, außer bei Gebäuden nach Punkt 3 Satz 2, der des Hauptgebäudes anzupassen.

Satteldächer haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

Der Dachüberstand muß dem Maß des Kniestockes entsprechen, mindestens jedoch 0,5m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluß der Dachneigung.

**10.2 Kniestock**

Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes, senkrecht gemessen an der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachneigung, höchstens 0,6m betragen. Bei Verpressungen in der Frontansicht können größere Kniestockhöhen zugelassen werden.

Als gestalterische Ordnungsvorschrift ist diese Regelung, wenn die maximal zulässigen Wandhöhen oder Geschosshöhen dann nicht erreicht werden.

**10.3 Fassadenöffnungen**

Fenster und Türen müssen stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fenster- oder Türöffnungen zu unterteilen.

**10.4 Materialien und Farben in Fassadenbereich**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Bauliche Anlagen dürfen nicht flächhaft in stark glänzenden oder grellen leuchtenden Farben gestaltet werden. Die Verwendung von Holz, Naturstein und Klinker ist für untergeordnete Flächen (max. 15% der Gesamtfassadenfläche je Gebäude) zulässig.

Nebengebäude nach Punkt 3 Satz 2 sind auch in Holzausführung zulässig.

**10.5 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind unzulässig, soweit sie nach lBauO genehmigungspflichtig sind.

In Übrigen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben

**11. EINFRIEDRUNG, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG** (§9 Abs.1 Nr.3 lBauO)

Die vordere und seitlichen Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind nur als Hecken, Holzläufe oder einseitig bewachsene Flechtzäune zulässig. Mauer- oder Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

**13. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§89 Abs.1 Nr.4 lBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist zu Heizwecken der Einsatz der Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.

Als Ergänzungsstoffe für den Betrieb von offenen Kaminen, Kachelöfen u.ä. werden Holz und Kohle zugelassen.

**14. Ordnungswidrigkeiten** (§89 lBauO)

Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 89 lBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 lBauO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**Hinweise**

**1. Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:500 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artangaben und Größenverhältnissen dargestellt werden.

**2. Bei Bauvorhaben auf dem Flurstück der Pl.Nr. 20/3 ist mit dem Bauantragunterlagen auch die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde abzugeben.**

**3. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses**

Zur Vermeidung des unversickerten Oberflächenwassers sind auf den Grundstücken Rückhalteanlagen zur Ver- zückung und Verdunstung vorzusehen, deren Grundflächen mindestens 10% der Dachflächen des Grundstückes ausmacht (schriff Mindestspeichervolumen 30 cm beträgt (Rechenverfahren als "Ausgleichsflächen" in einer Größe von 10614 m²). Zusätzlich kann das unversickerte Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassererzeugung zugeführt werden. Der Nachweis zum Verbleib des Oberflächenwassers hat in qualifizierten Entwerfungsplänen zu erfolgen.

Auf die Baugrunderkundung zur Beurteilung der Möglichkeiten der Vermeidung im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

**4. Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter - insbesondere für die grüne Tonne - sind an schattigen, kühlen Stellen vorzusehen. Sie sollen nicht auf der Südseite in offener Weise errichtet werden.

**Pflanzlisten**

**Liste 1**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Eunymus europaea Pfaffenbütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyrastr Winterbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Holunder
Fagus sylvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

**Liste 2**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Eunymus europaea Pfaffenbütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyrastr Winterbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Holunder
Fagus sylvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

**Liste 1**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Eunymus europaea Pfaffenbütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyrastr Winterbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Holunder
Fagus sylvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

**Liste 2**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Eunymus europaea Pfaffenbütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyrastr Winterbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbere	Sambucus racemosa u. nigra roter u. schwarzer Holunder
Fagus sylvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Rhamnus frangula Faulbaum
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufteilungsbescheid im Stadtrat nach Vorbereitung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 24.02.99
- Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses in Amtsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 25.03.99
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 22.04.99
- Befolgung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: 20.06.99
- Beratung und Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat nach Vorbereitung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 05.11.99
- Bescheid über den Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 15.11.99
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung 24.11.99 20.08.99
- Beschneidung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung 24.11.99 20.08.99
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung von 24.11.99 bis 4.01.99 30.09.98 23.03.99 23.03.99
- Beratung und Beschlussfassung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung 30.09.99 30.09.99
- Mitteilung des Bebauungsplanes an die Bürger, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 30.09.99 30.09.99
- Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB 23.03.99
- Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB 05. Juli 1999
- Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Nichtgeltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschrift gemäß § 11 Abs. 1 BauGB 12. Juli 1999
- Ausfertigung der Bebauungsplanausfertigung 20.08.99

**STADT BAD DÜRKHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "AMEISENHALDE"**

M 1:1000

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN** M 1:1000

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN** M 1:25000

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN** M 1:25000

BAD DÜRKHEIM, APRIL 1993 SEP 1994 APRIL 1999

MARZ 1994 MAI 1998

PLANVERFASSER: STADTBAUAMT BAD DÜRKHEIM

**Ausfertigung** **Amtplan**