

# STADT BAD DÜRKHEIM

BEBAUUNGSPLAN  
'AN DER FÜRTH'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

---

**STADT BAD DÜRKHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN 'AN DER FÜRTH'**

---

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 17.Mai 1990 (BGBl. I S.926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

---

**INHALT:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. Stellung der baulichen Anlagen
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen
6. Zahl der Wohnungen
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Öffentliche Grünflächen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
11. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen
12. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

**WA = Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Ziff. 1-5 werden nach §1 Abs.6 BauNVO nicht zugelassen.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§20 Abs.3 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen, in Abweichung von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO, um 90 vom Hundert überschritten werden.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht an der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion; bei Versprüngen in der Frontfassade, die nicht mehr als 1/3, einzeln oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.

Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der anbaufähigen Straße, gemessen an der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie, bestimmt. Als anbaufähige Straßen gelten die in der Planzeichnung als 'Planstraße A, B oder C' gekennzeichneten Verkehrsflächen.

Bezugshöhe für die Firsthöhe ist ebenfalls die Straßenoberfläche.

Die festgesetzten Höchstgrenzen sind an jedem Punkt, senkrecht zur Straße gemessen, einzuhalten.

Wandhöhe als Mindesthöhe:

- a) zweigeschossige Bauweise  
in den Teilgebieten B<sub>1</sub> und A<sub>5</sub>  $Wh_{\min} = 6,0 \text{ m}$

Wandhöhe als Höchstgrenze:

- a) zweigeschossige Bauweise  
in Teilgebiet A<sub>1</sub>  $WH_{\max} = 7,5 \text{ m}$   
 $WH_{\max} = 7,0 \text{ m}$
- b) dreigeschossige Bauweise  $WH_{\max} = 10,5 \text{ m}$
- c) viergeschossige Bauweise  $WH_{\max} = 14,0 \text{ m}$

Firsthöhe als Höchstgrenze:

- a) zweigeschossige Bauweise  
in Teilgebiet A<sub>1</sub>  $FH_{\max} = 14,5 \text{ m}$   
 $FH_{\max} = 14,0 \text{ m}$
- b) dreigeschossige Bauweise  $FH_{\max} = 17,5 \text{ m}$
- c) viergeschossige Bauweise  $FH_{\max} = 21,5 \text{ m}$

## 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

### **Abweichende Bauweise:**

In Teilgebiet B<sub>1</sub> muß ein durchgehender Baukörper, der an die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmschutzwände anschließt, als 'Lärmschutzbebauung' errichtet werden. Der Baukörper muß mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

In Teilgebiet B<sub>2</sub> darf unter Anwendung der §§ 66 und 67 LBauO (Beteiligung der Nachbarn/ Ausnahmen und Befreiungen) an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

In Teilgebiet B<sub>3</sub> darf unter Anwendung der §§ 66 und 67 LBauO (Beteiligung der Nachbarn/ Ausnahmen und Befreiungen) an die südliche, westliche und südöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche:**

In den Teilgebieten B<sub>1</sub> und A<sub>5</sub> kann ausnahmsweise die Errichtung von Schallschutzwänden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Abstand der Wände zu dem isenachbegleitenden Fußweg muß mindestens 4,0 m betragen.

### 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

### 4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

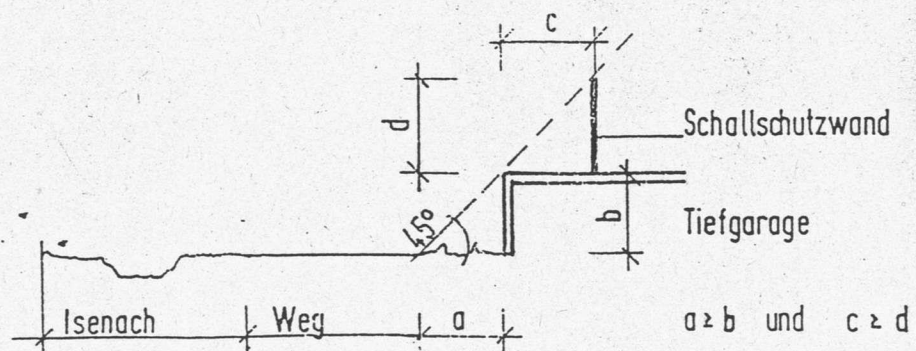
- 4.1 Mit 'Sockel' wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und der Straßenoberfläche, bezeichnet.

Die maximale Sockelhöhe ( $SH_{max}$ ) darf auf der der anbaufähigen Straße zugewandten Gebäudeseite an keiner Stelle überschritten werden. In den Teilgebieten  $A_1$  und  $A_2$  beträgt die maximale Sockelhöhe  $SH_{max} = 0,50$  m in den anderen Teilgebieten beträgt  $SH_{max} = 1,00$  m.

- 4.2 Bei Tiefgaragen darf der Abstand zwischen der Oberkante Fertigdecke einschließlich der Überdeckung und der Oberkante der Fertigdecke der anbaufähigen Straße, auf der dieser Straßenseite zugewandten Gebäudeseite, an keiner Stelle eine Höhe von 1,0 m überschreiten.

Der Abstand zwischen der Oberkante Fertigdecke der Tiefgarage einschließlich der Überdeckung und der Oberkante der Fertigdecke der B 37 muß gleich oder kleiner dem Abstand zwischen der Vorderkante der Tiefgarage und dem Fußweg entlang der Isenach sein.

Werden auf den Tiefgaragen Schallschutzwände aufgesetzt, muß die Höhe dieser Wände, gemessen von der Oberkante der Tiefgarage einschließlich der Überdeckung bis zum obersten Abschluß der Wand, gleich oder kleiner sein als der Abstand der Wand von der Vorderkante der Tiefgarage.



## 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verb. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Teilgebieten **B<sub>1</sub>** und **A<sub>5</sub>** sind oberirdische Garagen, d.h. Garagen, deren Fußböden mindestens an einer Seite in oder über dem Niveau der anbaufähigen Straße liegen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Teilgebiet **B<sub>1</sub>** sind Stellplätze und deren Zufahrten in den seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

## 6. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Teilgebiet **A<sub>1</sub>** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen festgesetzt.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

In der Kaiserslauterer Straße sind öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie straßenbegleitende Grünflächen anzulegen.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden, wenn dies aufgrund von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

## 8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§) Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Nachbarschaftsspielplatz' sind bauliche Anlagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, einzeln oder in der Summe, die dem Zweck der Grünfläche dienen, zulässig. Darüberhinaus kann auf der unmittelbar an den Schallschutzwall angrenzenden Fläche die Anlage eines befestigten Spielfeldes bis zu einer Größe von 320 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

## 9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 9.1 Die in der Planzeichnung mit Ö 6 gekennzeichnete Fläche ist als Obstwiesenbrache zu erhalten und nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anhang zur Begründung) zu pflegen.
- 9.2 Entlang der Isenach (Ö 7) ist ein Ufergehölzsaum aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 9.3 Bei Tiefgaragen sind 3/4 der Fläche der Überdeckung zu begrünen, soweit sie nicht unterhalb von Gebäuden liegen.
- 9.4 Das in dem Gebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und einer Wiederverwendung zugeführt werden.  
Hinweis: Das gesammelte Dachflächenwasser soll als Brauchwasser im Haushalt oder zur Bewässerung der Gartenflächen verwendet werden.

## 10. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aus Gründen des Lärmschutzes passive Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

- 10.1 Alle Fenster an den Gebäudefassaden, die zur B 37 hin orientiert sind oder von dort eingesehen werden können, müssen mindestens gemäß Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'_{w}$  von 35 dB(A) oder mehr ausgeführt werden. An allen übrigen Fassaden im bezeichneten Bereich müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'_{w}$  von 30 dB(A) oder mehr ausgeführt werden.
- 10.2 Werden den Aufenthaltsräumen Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche geschlossene Bauteile mit einer Mindestdiefe von 2,0 m vorgelagert, so genügt für die Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w}$  von 30 dB(A), entsprechend Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987.

Für Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche geschlossene Bauteile, die direkt zur B 37 orientiert werden (Südostfassade), ist ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w}$  von 30 dB(A), entsprechend Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987, für alle Außenbauteile einzuhalten.

- 10.3 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Gebäude sind nur zulässig, wenn das bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w}$  der gesamten Dachhaut mindestens 35 dB(A) beträgt.

Hinweis: Durch eine architektonische Gliederung der zur B 37 hin gelegenen Gebäudeaußenwände sind möglichst kleine Reflexionsflächen zu schaffen.

- 10.4 In den Teilgebieten **B<sub>1</sub>**, **B<sub>3</sub>** und **A<sub>5</sub>** müssen die aktiven Schallschutzmaßnahmen lückenlos an die Gebäude anschließen.
- 10.5 Der in der Planzeichnung festgesetzte aktive Lärmschutz wird durch eine Lärmschutzwand bzw. einen Lärmschutzwall gewährleistet. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen ist die Fertigfahrbahndecke der B 37 neu, orthogonal zur Schallschutzwand gemessen. Die Höhe der Schallschutzwand beträgt mindestens 4,0 m.

## 11. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

- 11.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume - bevorzugt solche nach den Artenlisten in der Anlage zur Begründung - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 16 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- durchgehender Leittrieb,
- mindestens 3 mal verpflanzt, mit Ballen.

Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

- 11.2 Pro 100 m<sup>2</sup> der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum - bevorzugt solche nach der Artenliste in der Anlage zur Begründung - sowie zwei Sträucher zu pflanzen.
- 11.3 Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellten Platanen sind zu erhalten und zu pflegen.
- 11.4 Pro zwei Parkplätze ist ein großkroniger Laubbaum, der den unter Punkt 11.1 genannten Qualitätsmerkmalen entspricht, zu pflanzen.
- 11.5 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kaiserslauterer Straße ist pro 20 lfdm, bezogen auf die Straßenlänge innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ein Laubbaum (siehe Anhang zum Landespflegerischen Begleitplan), der den unter Punkt

- 11.1 genannten Qualitätsmerkmalen entspricht, zu pflanzen. Punkt 11.1 Absatz 3 gilt entsprechend.
- 11.6 Der Schallschutzwall ist mit Gehölzen gemäß Artenliste im Anhang zum landespflegerischen Begleitplan zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, daß die Einbindung in die angrenzende Grünfläche gegeben ist.

## 12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 12.1 Die gem. landespflegerischem Planungsbeitrag erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden auf der Fläche mit der Plan Nr. 2748/1, am Bruchhübel (Feuerberg) vorgenommen. Diese gerodete Weinbergsfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Derzeitiges Entwicklungsziel für die Fläche, im Rahmen der vorliegenden Ersatzmaßnahme, ist ein reifes Sukzessionsstadium mit standortgerechter Vegetationsentwicklung.
- 12.2 Bei Erdarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unversehrt zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).

---

### **INHALT**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen**
3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **1.1 DACHGESTALTUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen - generell nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern auszubilden. Bei Garagen im seitlichen Grenzabstand sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Dächer, die als Dachterrassen genutzt werden, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Dachflächen untergeordneter Bauteile können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Nebenfirstrichtungen sind in rechtem Winkel zur Hauptfirstrichtung und bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden, kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

Für untergeordnete Teile am Dach können auch Kupfereindeckungen zugelassen werden.

## 1.2 DACHNEIGUNG

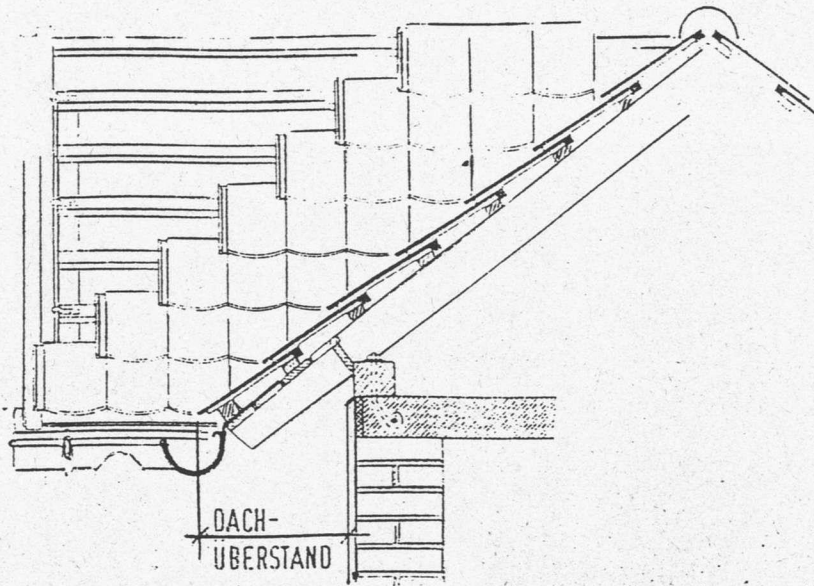
Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

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

Bei freistehenden Garagen mit geneigten Dächern beträgt die Dachneigung mind. 25°.

## 1.3 DACHÜBERSTAND

Der Dachüberstand muß bei Ausnutzung des Kniestockes mindestens 0,75 m betragen. Er wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluß der Dachhaut.



## 1.4 BELICHTUNG DES DACHRAUMES

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walm-dach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig.

Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,00 m oder in der Summe nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

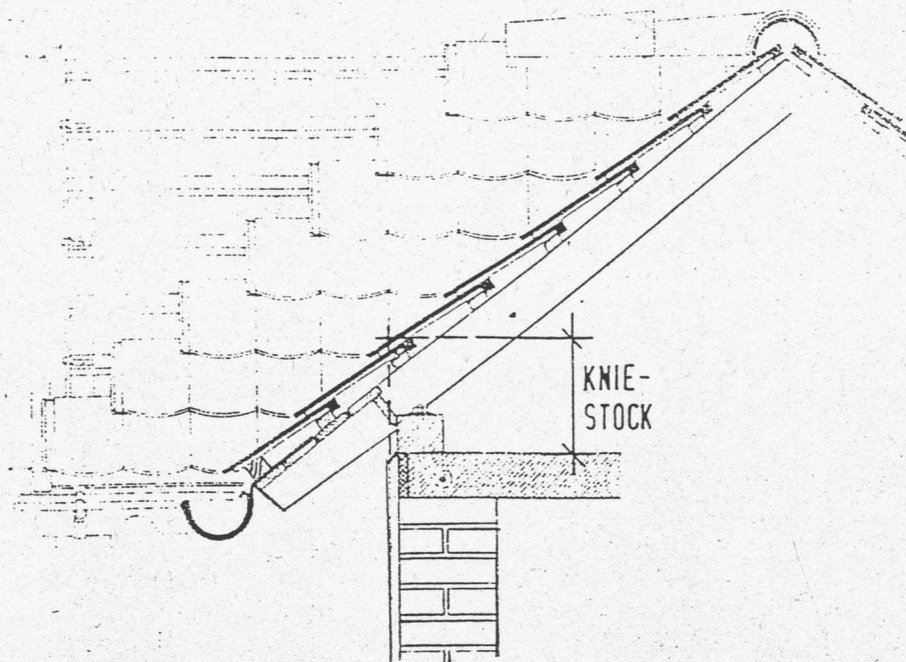
Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Oberkanten mehrerer Dachflächenfenster müssen in derselben Dachfläche stets die gleiche Höhe halten.

### 1.5 KNIESTOCK

Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante, höchstens 0,80 m betragen. In Teilgebiet A<sub>1</sub> darf die Höhe des Kniestockes maximal 0,50 m betragen. Bei Versprüngen in der Frontfassade, gem. Punkt 1.2 Absatz 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen, können größere Kniestockhöhen zugelassen werden.



### 1.6 FASSADENÖFFNUNGEN

Fenster und Türen müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben.

Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fensterelemente zu gliedern.

### 1.7 PUTZ UND FASSADENVERKLEIDUNG

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Sockel können auch aus Sandstein ausgeführt werden.

Die Wandflächen von Nebenanlagen sind den Fassaden des Hauptgebäudes anzupassen.

## 1.8 FARBEN

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben gestaltet werden.

## 1.9 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

Werbeanlagen sind unzulässig, soweit sie nach LBauO genehmigungspflichtig sind.

Im übrigen sind unzulässig:

1. Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht
2. Lichtwerbung in grellen Farben

## 1.10 GESTALTUNG DER SCHALLSCHUTZWÄNDE

Die in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwände sind zu 2/3 ihrer Fläche zu begrünen. Nach jeweils 20 m Wandlänge muß eine Unterbrechung durch Materialwechsel o.ä. erfolgen.

Die Höhe der Schallschutzwände darf maximal 4,50 m betragen. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante Fertigfahrbahn der B 37.

Die Schallschutzwände sind so zu gestalten, daß die einzelnen, sichtbaren Wandscheiben nicht höher als 2,50 m sind.

## 2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Der Abstand von Tiefgaragen zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Ausnahmsweise kann in den Teilgebieten **B<sub>1</sub>** und **A<sub>5</sub>**, wenn Gründe des Schallschutzes dies rechtfertigen, der Abstand zu dem Fuß- und Radweg entlang der Isenach auf 2,0 m reduziert werden.

In Teilgebiet **A<sub>1</sub>** dürfen Garagen straßenseitig nicht über die Flucht der Baugrenzen hinausragen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind sie zu begrünen.

### 3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind nur als Hecken, Mauern oder beidseitig bewachsene Zäune zulässig.

### 4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 Nr.3 LBauO)

- 4.1 Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 4.2 Im Bereich des Bebauungsplanes ist zu Heizzwecken der Einsatz der Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.

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

erstellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim

durch

**Bachtler-Störtz-Böhme -BSB-**  
Kaiserslautern, Dezember 1992  
überarbeitet am 20. Januar 1993  
überarbeitet am 03. Mai 1993  
überarbeitet am 01. Juni 1993  
ergänzt am 16. August 1993  
überarbeitet am 22. September

## STADT BAD DÜRKHEIM BEBAUUNGSPLAN 'AN DER FÜRTH'

---

### INHALT:

1. Lage des Plangebietes Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
2. Darstellungen im Flächennutzungsplan
3. Nutzungssituation im Plangebiet
4. Verkehrliche Anbindung
5. Landespflegerische Situation
6. Erfordernis der Planaufstellung/Grundzüge der Planung
7. Erläuterung der Planung
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
9. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und der Auslegung des Bebauungsplanes

### 1. LAGE DES PLANGEBIETES, GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Gebiet des Bebauungsplanes "An der Fürth" wird im Osten von der B37 und im Westen und Norden von der Kaiserslauterer Straße (B37 alt), die jedoch deutlich über dem Geländeneiveau des Plangebietes liegt, begrenzt und liegt im Westen der Stadt.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern:

875/5, 875/6, 875/7, 873/2, 873/3, 872/3, 866/8, 866/9, 888/3, 890/4, 890/5, 811/5, 727, 631/46, 631/24, 631/23, 631/22, 811/1, 808/1/2, 809, 802/2 - 820/10, 802/13 - 802/16, 805/1, 187/147, 803/7, 898/7, 803/9, 861/3, 873/1, 526/22, 806, 870/4, 870/5, 803/3, 803/4, 898/2/3/4, 820/4/3, 819/1/2/3, 817/3/4/5, 187/129, 187/130, 187/132.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha.

## 2. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist der nördliche Teil des Plangebietes als "gemischte Baufläche" dargestellt. Die Darstellung des südlich angrenzenden Bereiches als öffentliche Grünfläche entspricht im Bereich des ehemaligen Schwimmbades der bisherigen Nutzung. Teile der Grünfläche sind als Spielplatz bzw. Bolzplatz ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde abgewichen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet Bad Dürkheims zu decken.

Dieser dringende Wohnbaulandbedarf ergibt sich unter anderem aus dem kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahren. So war in dem Zeitraum von 1987 bis 1993 ein Bevölkerungsanstieg von nahezu 1000 Einwohnern zu verzeichnen (Bev.zahl 12/1987: 17 856 Einw.; Bev.zahl 6/1993: 18 884 Einw.).

Bad Dürkheim liegt am Schnittpunkt der Regionalen Siedlungsachsen Bockenheim- Grünstadt- Neustadt und Bad Dürkheim- Ludwigshafen). Laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz soll die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte entlang dieser Achsen konzentriert werden. Dementsprechend wurde der Stadt die Funktion eines zentralen Ortes mit erweitertem Wohnungsbedarf zugewiesen.

Entscheidend für den starken Siedlungsdruck ist auch die günstige Lage Bad Dürkheims:

- Die Stadt liegt am Rand des Ballungsraumes Rhein- Neckar in einer landschaftlich sehr reizvollen Lage am Haardtrand und der Weinstraße.
- Bad Dürkheim fungiert daher als Entlastungsort für Ludwigshafen.

Somit ist Bad Dürkheim als Wohnstandort besonders attraktiv und bietet als Kurstadt eine sehr hohe Wohnqualität.

Eine Übersicht der Stadt Bad Dürkheim über die neuen Wohngebiete zeigt, daß etwa 140 Grundstücke (Stand 1.9.1993) noch bebaubar sind, was jedoch nicht ausreicht, um der aktuellen Nachfrage an Wohnbauland zu genügen. Nach Auskunft des Amtes für städtische Liegenschaften konnten die Nachfragen von Bewohnern Bad Dürkheims bzw. von in der Stadt erwerbstätigen Personen nach städtischen Grundstücken weitgehend befriedigt werden. Die Nachfragen der auswärtigen Interessenten nach Wohnbaugrundstücken konnten jedoch allesamt nicht befriedigt werden.

Daß jedoch nicht nur Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, zeigt der hohe Anteil von Wohnungsbewerbungen ( Stand 3/ 1993: 199 Wohnungsbewerbungen; Quelle: Wohnungsbewerberstatistik 1993), wobei ersichtlich ist, daß gerade größere, familiengerechte Wohnungen nachgefragt werden. Die Ausweisung von Bauflächen im Bebauungsplangebiet "An der Fürth" soll gerade zur Deckung des hohen Bedarfs an günstigem Bauland für sozialen und privaten Geschößwohnungsbau beitragen.

Aufgrund des dringenden Wohnbaulandbedarfs sollen gem §1 Abs.2 BauGB- Maßnahmengesetz die Darstellungen des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt werden.

### 3. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. An der Ecke B 37 - Kaiserslauterer Straße steht das städtebaulich bedeutsame "Weingut Zumstein". Teile dieser Hofanlage stehen unter Denkmalschutz. Die westlich gelegene Bebauung wird größtenteils zu Wohnzwecken genutzt.

Bei den östlich und südlich anschließenden Freiflächen handelt es sich z.T. um ruderalisierte Rasenflächen und Kleingärten. Das Gelände des ehemaligen Schwimmbades nimmt etwa 1/4 der Gesamtfläche ein.

### 4. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen Wohnweg, welcher zur bestehenden Wohnbebauung führt und der nach Süden verlängert wird. Der in der Planzeichnung als 'Planstraße' bezeichnete Wohnweg mündet im Norden des Plangebietes in die Kaiserslauterer Straße, über die das Gebiet an die B 37 und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

### 5. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION

Zur Klärung der landespflegerischen Situation und zur angemessenen Berücksichtigung der Natur und Landschaft betreffenden Belange im Bebauungsplanverfahren wurde eine landespflegerische Bewertung des Bestandes durchgeführt.

Hergeleitet aus der Bestandsaufnahme und der Analyse macht der Begleitplan Vorgaben für die zu treffenden landespflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Im Bebauungsplan werden diese Darstellungen entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten übernommen und unter Beachtung des landespflegerischen Begleitplanes weiter detailliert und festgesetzt.

Da die durch die Planung verursachten Eingriffe nicht vollständig im Gebiet ausgleichbar sind, werden Maßnahmenbündel zur Landschaftspflege im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorgeschlagen. Die Stadt beabsichtigt, ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit dem Ziel zu betreiben, die Isenach innerhalb der derzeitigen Gewässerparzelle in dem im Geltungsbereich liegenden Abschnitt zurückzubauen und in einen möglichst naturnahen Zustand zu überführen. Durch diese Maßnahme wären die verbliebenen ermittelten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert.

Nähere Erläuterungen zur landespflegerischen Situation und ihrer Bedeutung, der Veränderungen durch die Planung sowie Umfang der zu treffenden Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

## 6. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG/GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Bad Dürkheim das Ziel, das derzeit brachliegende Gelände des ehemaligen Schwimmbades einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches, den Stadteingang zu markieren und zu gestalten. Die Stadt Bad Dürkheim ist bereits im Besitz des überwiegenden Teiles der Grundstücke und will, aufgrund des sehr hohen Bedarfs an Wohnbauflächen, die Schaffung von günstigem, innenstadtnahem Wohnraum beschleunigen. Die Bebauung des Gebietes soll den Bedürfnissen einer möglichst breiten Bevölkerungsgruppe gerecht werden. Die Gestaltung der südlichen Freifläche als öffentliche Grünfläche und Nachbarschaftsspielplatz bildet den Übergang zur freien Landschaft.

### Erschließung:

Fließender Verkehr und ruhender Verkehr:

Zur Erschließung des Plangebietes wird der bereits vorhandene Wohnweg nach Süden verlängert und endet in einem Wendebereich. Eine befahrbare Anbindung an die Kaiserslauterer Straße ist aufgrund der großen Höhendifferenz nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Die Straßenfläche wird als Mischfläche konzipiert und durch Baumpflanzung, Pflanzbeete und Parkplätze gegliedert.

Entlang der Kaiserslauterer Straße werden, soweit der Straßenquerschnitt dies erlaubt, Parkplätze und Pflanzbeete angeordnet. Ziel ist es, in dieser nur einseitig angebauten Straße, die für den Nachbarschaftsspielplatz benötigten Parkplätze zur Verfügung zu stellen, um innerhalb des geplanten Wohngebietes aus Schallschutzgründen kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erzeugen. Die in der Planstraße ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze stehen den Anwohnern und Besuchern zur Verfügung.

### Nutzung

Ziel der Überplanung des Bereiches zwischen der B 37 und der Kaiserslauterer Straße war die Schaffung von Wohnbauflächen und die Umgestaltung der Freifläche zu einem Nachbarschaftsspielplatz als innenstadtnahe Begegnungsstätte unter freiem Himmel.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches, der etwa 2/3 der Fläche einnimmt, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An die Bebauung schließt sich im Süden die öffentliche Grünfläche, die als Nachbarschaftsspielplatz genutzt werden soll, an. Den Übergang zum Isenachtal bildet eine größere, zusammenhängende Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Innerhalb der Wohnbauflächen soll eine Mischung der baulichen Nutzung in Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und sozialen Wohnungsbau erreicht werden, um somit Wohnraum für eine möglichst große, breitgefächerte Bevölkerungsgruppe zu schaffen.

### Stadtgestalt/Baustruktur:

Entlang der stark befahrenen B 37 ist Geschosswohnungsbau mit durchgehenden Baukörpern geplant, die die dahinterliegenden Bereiche abschirmt. Im südlichen Bereich wird eine Bebauung aus Einfamilienhäusern, in Form von kleinen Hausgruppen aus jeweils drei Gebäuden, festgesetzt.

## 7. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

#### Art der baulichen Nutzung:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was sowohl der Struktur in der Kaiserslauterer Straße entspricht, als auch der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung gerecht wird. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die in der BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden mit den Festsetzungen für die oberirdischen baulichen Anlagen eingehalten bzw. unterschritten. In Abweichung von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen deutlich überschritten werden, um die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in unterirdischen Garagen zu ermöglichen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen soweit als möglich als wohnungsnahe Freiräume und nicht als Kfz-Abstellfläche genutzt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus schallschutztechnischen Gründen (s.Pkt. 7.6) mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bei der Bebauung mit Hausgruppen wird aus gestalterischen Gründen die zwingend zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Im nord-westlichen Bereich orientiert sich die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung.

#### 7.2 Baulinien und Baugrenzen:

In der Kaiserlauterer Straße werden die überbaubaren Flächen zu der o.g. Straße hin durch Baulinien begrenzt, um die in diesem Bereich typische Straßenrandbebauung festzuschreiben.

#### 7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten:

Im Teilgebiet A<sub>1</sub> wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt, um entsprechend der Zielvorstellung der Stadt eine möglichst vielfältige Sozialstruktur zu erreichen. Das Nebeneinander von sozialem Wohnungsbau und Wohnungs- bzw. Hauseigentum soll sichergestellt sein. Die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern, Appartementshäusern im Teilgebiet A<sub>1</sub> würde diesem Ziel widersprechen. Durch die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten soll zudem eine Angliederung an die Nutzungs- und Sozialstruktur der Kaiserslauterer Straße erreicht werden. Der Bau von weiteren Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Geschosswohnungen würde ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen erzeugen. Die geplante innere Erschließung des Wohngebietes könnte diesem Verkehrsaufkommen nicht gerecht werden.

#### 7.4 Öffentliche Grünfläche:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, um die Möglichkeit einzuräumen eine Unterstellhütte mit Grillmöglichkeit für kleinere Gruppen in Kombination mit einer kleineren Sanitären Anlage zu errichten. Diese Anlagen entsprechen der Zweckbestimmung der Grünfläche als Nachbarschaftsspielplatz, der nicht nur von Kindern und Erwachsenen aus der unmittelbaren Nachbarschaft genutzt werden wird, sondern von Besuchern aus dem gesamten Stadtgebiet.

Um die Attraktivität des Spielplatzes auch bei schlechteren Witterungsbedingungen zu wahren kann ein befestigtes Spielfeld bis zu einer Größe von 320 m<sup>2</sup> (13 x 24 m) zugelassen werden.

#### 7.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Bebauung führt u.a. zu Flächenversiegelungen, die sich negativ auf Natur und Landschaft auswirken. Positiv ist dagegen die Entsiegelung des Schwimmbeckens anzurechnen.

Zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die die

Beeinträchtigungen des Landschaftshaushalts möglichst gering halten sollen und die unvermeidlichen Eingriffe soweit als möglich ausgleichen.

So sind beispielsweise die mit Ö 6 und Ö 7 gekennzeichneten Flächen nach Maßgabe des landespflegerischen Begleitplanes anzulegen und zu pflegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, um so den Wasserabfluß in die Kanalisation und den Vorfluter zu vermindern und den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

#### Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen und dem Gewässerpflegeplan im Bereich der Isenach:

Der Gewässerzweckverband und das STAWA verweisen in ihren, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen auf das Planungsziel des Gewässerpflegeplanes Isenach-Schlittgraben. Diese sind auch im landespflegerischen Planungsbeitrag in Kap. 3.4. zitiert:

"Der Gewässerpflegeplan Isenach-Schlittgraben schlägt vor, die Isenach auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans zu renaturieren. Dabei wird die generelle Lage des Baches nicht verändert.

Wesentlich erscheint aber die Aufhebung der baulich bedingten Einengung der Isenach (Entfernung der Halbschalen) und die Möglichkeit des freien Mäandrierens. Die Anlage naturnaher Ufergehölze ist ein weiterer Teil der vorgeschlagenen Renaturierungsmaßnahmen und auch aus Sicht des Stadtbildes an dieser Stelle zu befürworten."

Weiterhin sind in den landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 zu formulieren sind (Kap. 5) folgende Aussagen getroffen:

"Allgemein gilt als landespflegerische Zielvorstellung in Bach- und Flußauen die Erhaltung und Schaffung naturnaher Auen mit ihrem natürlichen Wasserregime (Wiederherstellung der alten Retentionsräume, ihren Auenwäldern, -gehölzen sowie den auentypischen Strukturen (Kiesbänke, Steilwände ect.).

Diesem Leitbild folgend wäre aus landespflegerischer Sicht auf dem Gelände des B-Plans eine naturnahe Bachaue mit Uferabbrüchen und einem natürlichen Bachverlauf ökologisches Ziel. Die gegenwärtigen Verhältnisse lassen aber eine an diesem Leitbild orientierte Bebauungsplanung nur eingeschränkt zu. So befinden sich unter dem isenachbegleitenden Fußweg Versorgungleitungen, die die Möglichkeiten zur Ausdehnung und damit Renaturierung des Baches in diesem Abschnitt beschränken."

Hierin decken sich die Anregungen des Gewässerzweckverbandes mit den Zielvorstellungen des landespflegerischen Beitrages. Auch der Hinweis des STAWA "... Eine naturnahe Gestaltung der Isenach ist nur möglich, wenn dem Gewässer mehr Platz zur Verfügung gestellt wird..." wird aus landespflegerischer Sicht zugestimmt.

Im Rahmen der planerischen Diskussion zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden aus landespflegerischer Sicht vom Büro L.A.U.B. folgendes vorgeschlagen:

- \* den isenachbegleitenden Weg aufzugeben und die freiwerdende Fläche für den Rückbau der Isenach mitzuverwenden. Hiermit verbunden wäre die

- \* Entfernung und Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen

Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt,

- \* weil die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen zu hoch wären
- \* weil der gewässerbegleitende Weg als Zuwegung für die Gewässerunterhaltung benötigt wird
- \* weil der Weg einen Abschnitt eines regionalen Radwegenetzes darstellt

Da die Isenach in ihrem derzeitigen Ausbauzustand nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung im Naturhaushalt hat (Begradigung, Betonrinne, Gewässergüte, geringer Biotopwert) und die geplante Bebauung keine direkt feststellbaren Auswirkungen auf die Isenach mit sich bringt, ist die Verursachung von den extrem hohen Kosten für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit dem Ziel, eine umfassende Renaturierung der Isenach zu ermöglichen, nicht durchsetzbar.

Ein weiterer Punkt im Rahmen der planerischen Abwägung ist die ökologische Situation der Isenach im oberhalb und besonders im unterhalb anschließenden Bachabschnitt. Diese wird aufgrund der derzeitigen und auch zukünftigen Gegebenheiten nicht nachhaltig verbessert werden können, sodaß auch aus diesem Grunde die "Renaturierung" bzw. der Rückbau eines kurzen und isolierten Teilstückes der Isenach nicht durchsetzbar ist.

Desweiteren wurden im Zuge der Planung erwogen:

- \* (in Anlehnung an den Gewässerpflegeplan) die Anlage einer Bachschlinge im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche

Auch dies wurde nicht realisiert,

- \* da der Kanalhauptsammler auf der gesamten Länge des Bebauungsplangebietes "An der Fürth" im unmittelbar isenachbegleitenden Weg verläuft
- \* weil die Gefahr der Eutrophierung des Gewässers durch Erholungssuchende bestanden hätte (Teich im Nebenschluß)
- \* weil die Höhenverhältnisse problematisch sind und die hochwassersichere Konstruktion einer solchen Schlinge aufwendig wäre und gleichfalls zu hohe Kosten in Relation zur erzielbaren ökologischen Wirkung mit sich bringen würden

Im Zuge der Abwägung der Ziele von Naturschutz und Landespflege mit den Planungsabsichten der Stadt wurden zudem die folgenden weiteren Belange für wichtiger als die Belange der Landespflege

erachtet. Aus diesem Grunde muß die Begründung für die Abweichung von den gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 LPflG formulierten Zielvorstellungen von Seiten der Stadt Bad Dürkheim als dem Planungsträger erfolgen.

So wurde die von Seiten der Landespflege befürwortete Verbreiterung der Gewässerparzelle nicht im Bebauungsplan berücksichtigt, weil

- \* sich die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen erheblich verringern würden. Eine wirtschaftliche Bebauung des Gebietes wäre aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von Erschließungsfläche zur überbaubaren Fläche nicht möglich;
- \* der Bedarf an kurzfristig verfügbarem, kostengünstigen Bauland, insbesondere für sozialen Wohnungsbau, nicht gedeckt werden kann;
- \* die vorhandenen Versorgungsleitungen mit sehr hohem finanziellem und technischem Aufwand verlegt werden müßten; die anfallenden Kosten müßten auf die Anwohner umgelegt werden; die damit verbundenen Planungen würden eine deutliche zeitliche Verzögerung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan bedeuten;
- \* die erforderliche Schallschutzwand um die Breite der Renaturierungsfläche von der B 37 abrücken würde. Ein wirksamer Schallschutz der Wohnbebauung könnte somit nicht mehr gewährleistet werden.

Die Faktoren "eingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke", "sehr hohe, auf die Anlieger und die Stadt zukommende Erschließungskosten", "Fehlen eines wirksamen Schallschutzes" und die "zeitliche Verzögerung des Satzungsbeschlusses" waren Hauptargumente für die Beibehaltung der Isenach in ihrer derzeitigen Parzelle.

Im Rahmen von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (in Anlehnung an die §§ 4-6 LPflG) wird deshalb im Rahmen der Bebauungsplanung angestrebt, den unter den gegebenen Sachzwängen optimalen ökologischen und landschaftsästhetischen Zustand der Isenach zu erreichen. Hierzu wurde die Isenachparzelle als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen (siehe auch Festsetzungsvorschlag Ö7 in Kap. 7:)

"Die Entfernung der Betonverbauung sowie eine Uferabflachung und -sicherung mit ingenieurb biologischen Methoden wird empfohlen. (Diese Maßnahme erfordert ein eigenes wasserrechtliches Verfahren)

Der Ufergehölzsaum entlang der Isenach ist insgesamt neu anzulegen (Festsetzungsvorschlag gemäß § 9 (1), Nr. 20, BauGB). Zur Pflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Baum- und Strauchweiden, Erlen und Eschen im Ufer- und Mittelwasserbereich; im grundwasserfernen Böschungsbereichen Arten, die für die öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen sind). Die derzeit vorhandenen Ziergehölze können verbleiben."

Diese Maßnahmen sind an den Gewässerpflegeplan angelehnt. Sie tragen den folgenden, in Plan 9c des Gewässerpflegeplanes formulierten Forderungen Rechnung:

Ausweisung einer Gewässerparzelle

Entfernung der Betonhalbschalen

Bepflanzung

Abschirmung gegen die Straße

#### 7.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Das Baugebiet 'An der Fürth' liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße 37 (B 37). Diese hat überörtliche Bedeutung und verbindet die Stadt Bad Dürkheim auf direktem Weg mit dem Oberzentrum Kaiserslautern.

Die Stadt Bad Dürkheim erkannte bereits in einem frühen Stadium der Planungsüberlegungen, daß die Realisierung eines neuen Wohngebiets im fraglichen Bereich wahrscheinlich nur dann in Frage kommt, wenn gleichzeitig bestimmte Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen so weit wie möglich auszuschließen.

Bereits Ende 1990 wurde daher eine 'schalltechnische Voruntersuchung' in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im Januar 1991 vom Büro isu (Kaiserslautern) vorgelegt wurden.

Auf der Basis der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' wurden dabei Emissions- und Immissionsprognoserechnungen vorgenommen, die sich hinsichtlich der Verkehrsstärke auf der B 37 am Verkehrsgutachten von Prof. Riemer (Mainz) orientierten. Für den 'Prognosefall 2000' ist danach ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rund 8.000 Kfz/24, bei einem LKW-Anteil von 6,5 % anzunehmen. Da heute lediglich rund 4.000 Fahrzeuge im gleichen Zeitraum verkehren (Quelle: Karte 'Verkehrsstärken auf Bundesfern- und Landesstraßen 1990', herausgegeben von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz), kann davon ausgegangen werden, daß die den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegenden Zahlen einen ausreichenden Sicherheitsspielraum besitzen.

Die Emissionsprognose ergab, daß der Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Fahrbahn ( $L_{m25}$ ) am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) etwa 64 dB(A) und in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) knapp 56 dB(A) beträgt. Hieraus resultiert im geplanten Baugebiet bei freier Schallausbreitung eine z.T. erhebliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1. Insbesondere nachts führt dies nach Meinung des Gutachters zu Problemen in bezug auf die Wohnruhe.

Fazit der vorgelegten Untersuchung war, daß Schallschutzvorkehrungen auf jeden Fall erforderlich seien und weitere Detailuntersuchungen hierzu durchgeführt werden müssen.

Die Stadt Bad Dürkheim entschloß sich daraufhin, differenzierte schalltechnische Untersuchungen in Auftrag zu geben und diese 'parallel' zum Bebauungsplanverfahren erarbeiten zu lassen. Auf diese Weise konnten die Auswirkungen bestimmter Planungskonzepte bereits in einem sehr frühen Stadium beurteilt und nötigenfalls Konsequenzen hinsichtlich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen gezogen werden.

Auf der Grundlage eines ersten, konkretisierten Bebauungsvorschlags wurde im Mai 1991 vom Büro isu zunächst eine Ausarbeitung zu den wichtigsten schalltechnischen Zusammenhängen vorgelegt, um den städtischen Entscheidungsgremien die grundsätzlichen Möglichkeiten eines wirksamen Schallschutzes zu erläutern und künftige Entscheidungen im Bauleitplanverfahren so auf eine sachlich fundierte Grundlage zu stellen.

In der Ausarbeitung wurde deutlich, daß zur Verminderung der festgestellten Geräuschimmissionen innerhalb des geplanten Wohngebiets aktive und passive Maßnahmen vorgesehen werden können. Der Gutachter gab dabei den aktiven Vorkehrungen den Vorrang gegenüber den passiven, da letztere nicht geeignet sind, die wohnungsbezogenen Freibereiche zu schützen und Schallschutzfenster überdies nur in geschlossenem Zustand ihre volle Wirksamkeit entfalten können.

Hinsichtlich der Ausführung aktiver Vorkehrungen wurden weitere Untersuchungen auf der Grundlage der 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)' angestellt und im Bauausschuß dargelegt. Ergebnis dieses Untersuchungsschritts war die Aussage, daß eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bei einer (vom Gutachter vorgeschlagenen) höchstens zweigeschossigen Bebauung nur dann möglich ist, wenn die Gebäude einen Mindestabstand von etwa 35 m von der Fahrbahnachse der B 37 einhalten und gleichzeitig eine Lärmschutzwand parallel zur Fahrbahn mit einer Höhe von ca. 4,0 bis 4,5 m und einem Abstand zur Fahrbahnachse von etwa 10 m errichtet wird.

Der Gutachter machte weitere Vorschläge zur Verminderung der festgestellten Immissionen und riet unter anderem, die Fahrgeschwindigkeit auf der B 37 von derzeit 70 auf 50 km/h zu verringern. Auch hierdurch könnten die berechneten Beurteilungspegel abgesenkt werden. Da eine Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit jedoch außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans liegt, wurde eine hierauf basierende Verminderung der Geräuschimmissionen zwar als wünschenswert bezeichnet, konnte jedoch nicht in die weiteren Betrachtungen zum Lärmschutz einfließen.

Auf der nunmehr vorliegenden Grundlage wurden weitergehende planerische Überlegungen angestellt und im Bauausschuß sowie dem Stadtrat diskutiert. Die Stadt kam dabei zu dem Ergebnis, daß die vom Gutachter aufgezeigten Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs notwendigerweise zu Einschränkungen in bestimmten Bereichen führen müssen. Die Realisierung einer Lärmschutzwand direkt an der Fahrbahn der B 37

- die aus Lärmschutzgesichtspunkten die beste Wirkung entfaltet - wurde schließlich wegen der damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der negativen grünordnerischen und kleinklimatischen Wirkungen, die nach Ansicht des Stadtrates in ihrer Summe höher zu gewichten sind als die Aspekte des Schallschutzes, verworfen. Dem Gutachter wurde daraufhin die Aufgabe gestellt, in zusätzlichen Berechnungen Alternativlösungen für einen wirksamen Lärmschutz aufzuzeigen.

Nachdem die Bebauungsplankonzeption mehrfach geändert werden mußte, veränderten sich auch die schalltechnischen Rahmenbedingungen. Schließlich wurde eine Bebauung entwickelt, die zur B 37 hin eine relativ geschlossene Baufront aufweist und damit selbst dem Lärmschutz für die dahinter liegenden Gebäude dient. Auch die Baustruktur wurde verändert, indem die ursprünglich vorgesehene kleinteilige Bebauung aufgelöst und zum Teil durch größere Baublöcke ersetzt wurde. Intention dieses Konzepts war eine Durchmischung unterschiedlicher Bauformen und damit verknüpft die Verhinderung einseitiger Sozialstrukturen. Die nunmehr in Teilbereichen geplanten Großformen sind auch im Hinblick auf die Aspekte des Schallschutzes günstiger, da beim Geschoßwohnungsbau üblicherweise andere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden als bei 'klassischen' Einfamilienhausgebieten. Insbesondere die Freibereiche, die beim Einfamilienhaus in unmittelbarem Nutzungszusammenhang zum Gebäude selbst zu sehen sind und insofern auch so weit wie möglich vor Geräuscheinwirkungen geschützt werden müssen, spielen bei Eigentums- oder Mietwohnungen keine so große Rolle, da sie in der Regel als Gemeinschaftsgrünflächen z.B. im lärmgeschützten Blockinnenhof auf der straßenabgewandten Seite untergebracht werden können.

In weiteren Berechnungen wurde die Wirkung der 'Schallschutzbebauung' nachgewiesen. Der Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, daß die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 an allen Einwirkungsorten nur möglich ist, wenn zwischen den Wohnhäusern zusätzlich Schallschutzmauern errichtet werden, die eine Höhe von mindestens 8,0 m aufweisen.

Der Stadtrat kam zu der Überzeugung, daß solche Wände ebenfalls ausscheiden, weil sie in der konkreten örtlichen Situation gestalterisch nicht integriert werden können. Insbesondere am Ortseingang und aufgrund der bereits vorhandenen Betonstützmauer auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 37, sollte die Höhe der Lärmschutzwände auf ein Höchstmaß von 4,0 m begrenzt werden. Mit entsprechenden Wandscheiben, die zwischen den geplanten Baukörpern errichtet werden, können nach Aussage des Gutachters die Beurteilungspegel zumindest so weit abgesenkt werden, daß die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Terrassen und Gärten (wohnungsbezogene Freibereiche) weitgehend eingehalten werden können. Selbst in 3,0 m Höhe lassen sich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 'Verkehrslärmschutzverordnung' (16. BImSchV), die nach Ansicht des Stadtrates die Richtschnur für den künftig anzustrebenden Mindestlärmschutz im Baugebiet markieren sollen (tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in reinen und allgemeinen Wohngebieten), fast überall einhalten.

An den zur B 37 hin gelegenen Gebäudeaußenwänden treten im Bereich der 'Lärmschutzbebauung' z.T. erhebliche Überschreitungen der IGW auf. In der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) liegen die Beurteilungs-

pegel an den Ost- bzw. Südostfassaden der vorhandenen sowie der geplanten Gebäude z.T. etwa 10 dB(A) oberhalb der o.g. Immissionsgrenzwerte. Diese besitzen zwar im vorliegenden Fall keine Rechtsverbindlichkeit, da es sich nicht um den Neubau oder die wesentliche Änderung einer Straße sondern um die Neuplanung eines Wohnbaugebiets handelt, nach Ansicht des Gutachters ist jedoch davon auszugehen, daß beim Überschreiten dieser Werte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind.

Der Stadtrat gelangte daraufhin zu der Ansicht, daß ein ausreichender Schallschutz nur durch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen zu erreichen ist. Neben dem baulichen Schallschutz durch die geplante 'Lärmschutzbebauung' sowie den bereits zuvor konzipierten aktiven Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und -wällen, wurden im Bebauungsplan daraufhin auch umfangreiche passive Vorkehrungen festgesetzt, die sich vornehmlich auf die Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile beziehen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wurden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die in ihrer Summe sicherstellen, daß die vom Stadtrat als Richtschnur für einen angemessenen Schallschutz herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Baugebiet eingehalten werden können. Der Inhalt und die Wirkung der einzelnen Festsetzungen wird nachfolgend kurz erläutert:

- \* In der Planzeichnung wurde im Bereich B1 eine 'abweichende Bauweise' dergestalt definiert, daß in der überbaubaren Fläche ein durchgehender Baukörper zu errichten ist, der im Norden und Süden an die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmschutzwände anschließt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird der Anschluß des Gebäudes an die Lärmschutzwände sichergestellt.







Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß die westlich anschließenden Bereiche im 'Schallschatten' liegen. Die Bebauung fungiert damit als Abschirmung für die Hinterlieger ('Lärmschutzbebauung').

- \* Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung aktive Lärmschutzvorkehrungen festgeschrieben. Durch die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls in der Höhe von 4,0 m in Verbindung mit einer gleichhohen Lärmschutzwand im südlichen Bereich des Baugebiets sowie zwischen den entlang der B 37 zu errichtenden Baukörpern, werden die dahinter liegenden Bereiche vor übermäßigen Geräuschimmissionen geschützt.

Da gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen die vorgenannten Maßnahmen alleine noch nicht ausreichen, die IGW an allen Einwirkungsorten im Plangebiet einzuhalten, wurden in den textlichen Festsetzungen zusätzliche Schallschutzvorkehrungen festgelegt.

- \* Alle Fenster an Gebäudefassaden in dem im Plan gekennzeichneten Bereich, die zur B 37 hin orientiert sind oder von dort aus eingesehen werden können [vgl. umseitige Skizze], müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719

('Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen') entsprechen. An allen übrigen Fassaden müssen die Fenster mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der entsprechenden Richtlinie genügen.

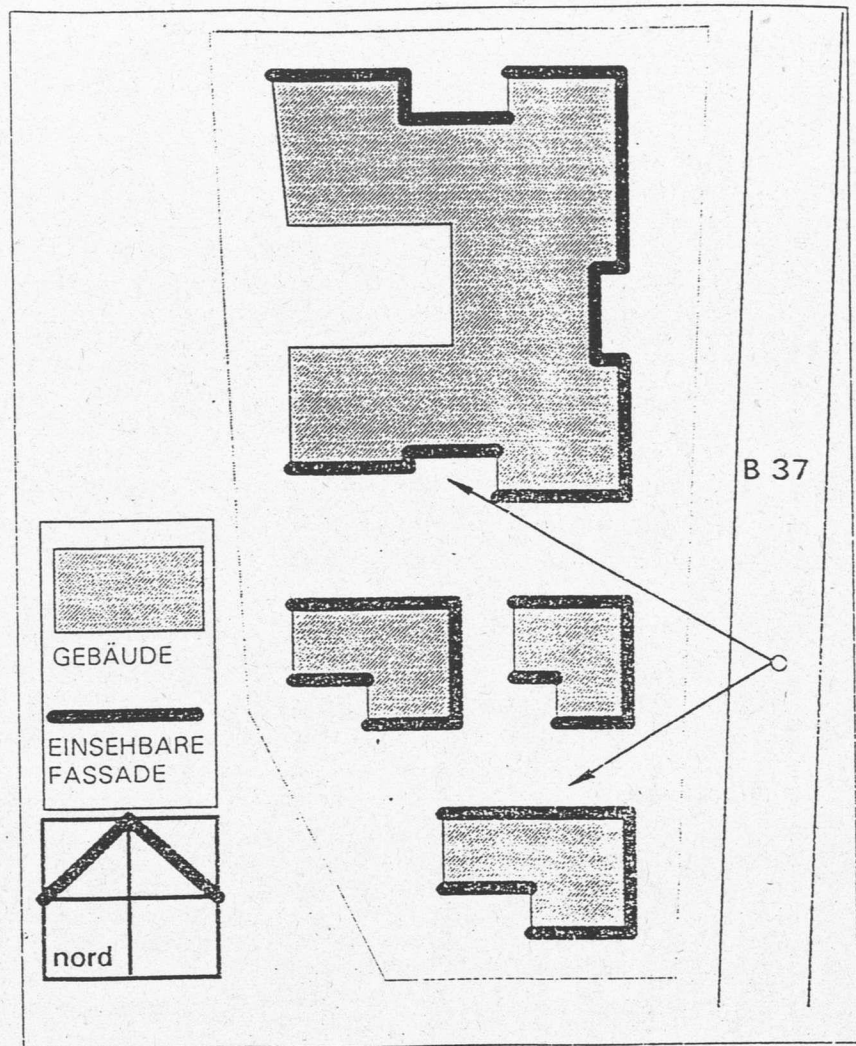
Schallschutzklasse	Bewertetes Schalldämmmaß $R_w$ des funktionstüchtig eingebauten Fensters	Fenster mit Systembezeichnung	Anforderungen an die Ausführung der Konstruktion <sup>*)</sup>					
			1 Einfachfenster		2 Verbundfenster <sup>1)</sup>			
			1.1 Einfachfenster mit Einfachverglasung 	1.2 Einfachfenster mit Isolierverglasung 	2.1 mit 2 Einfachscheiben 	2.2 mit 1 Einfach- und 1 Isolierglas-scheibe 	2.3 mit 1 Einfach-scheibe und 1 Aufbaustufigel 	2.4 mit 1 Isolierglas-scheibe und 1 Aufbaustufigel 
		Konstruktionsmerkmale	Wegen des Einsatzes Vorschriften der Wärmeschutzverordnung beachten z-Werte <sup>2)</sup>	z-Werte <sup>2)</sup>	z-Werte <sup>2)</sup>	z-Werte <sup>2)</sup>	z-Werte <sup>2)</sup>	z-Werte <sup>2)</sup>
1	25 bis 29 dB	Verglasung: Gesamtdicke Scheibenzwischenraum $R_w$ -Verglasung <sup>3)</sup> Dichtung: <sup>1)</sup>	$\geq 4$ mm - $\geq 27$ dB ⊙ erforderlich	$\geq 6$ mm $\geq 8$ mm $\geq 27$ dB nicht erforderlich	$\geq 5$ mm keine Anforderungen - nicht erforderlich	keine Anforderungen keine Anforderungen - nicht erforderlich	$\geq 5$ mm keine Anforderungen - ⊙ erforderlich	keine Anforderungen keine Anforderungen - ⊙ erforderlich
2	30 bis 34 dB	Verglasung: Gesamtdicke Scheibenzwischenraum $R_w$ -Verglasung <sup>3)</sup> Dichtung: <sup>1)</sup>	$\geq 6$ mm - $\geq 32$ dB ⊙ erforderlich	$\geq 8$ mm <sup>1)</sup> $\geq 12$ mm $\geq 32$ dB ⊙ erforderlich	$\geq 3$ mm $\geq 30$ mm - ⊙ erforderlich	$\geq 4$ mm - 4/12/4 keine Anforderungen - ⊙ erforderlich	$\geq 3$ mm $\geq 30$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich	$\geq 4$ mm - 4/12/4 keine Anforderungen - ⊙ - ⊙ erforderlich
3	35 bis 39 dB	Verglasung: Gesamtdicke Scheibenzwischenraum $R_w$ -Verglasung <sup>3)</sup> Dichtung: <sup>1)</sup>	- - - -	- - $\geq 37$ dB ⊙ erforderlich	$\geq 8$ mm $\geq 40$ mm - ⊙ - ⊙ <sup>1)</sup> erforderlich	$\geq 6$ mm - 4/12/4 $\geq 40$ mm - ⊙ erforderlich	$\geq 2$ mm $\geq 40$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich	$\geq 5$ mm - 4/12/4 $\geq 40$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich
4	40 bis 44 dB	Verglasung: Gesamtdicke Scheibenzwischenraum $R_w$ -Verglasung <sup>3)</sup> Dichtung: <sup>1)</sup>	- - - -	- - $\geq 45$ dB ⊙ = ⊙ erforderlich	$\geq 14$ mm $\geq 50$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich	$\geq 3$ mm - 6/12/4 $\geq 50$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich	- - - -	- - - -
5 <sup>4)</sup>	45 bis 49 dB	Verglasung: Gesamtdicke Scheibenzwischenraum $R_w$ -Verglasung <sup>3)</sup> Dichtung: <sup>1)</sup>	- - - -	- - <sup>1)</sup> - -	$\geq 18$ mm $\geq 60$ mm - ⊙ = ⊙ erforderlich	$\geq 8$ mm - 6/12/4 $\geq 60$ mm - ⊙ - ⊙ erforderlich	- - - -	- - - -

**Beispielsammlung von Schallschutzkonstruktionen - Einfach- und Verbundfenster**  
Allgemeine Anforderungen an die Ausführung der Fenster im Hinblick auf die Schalldämmwirkung gemäß VDI 2719 (Schallschutzklassen SSK 1 bis 5)

Bei Kastenkonstruktionen werden bei Fenstern der Schallschutzklassen 1 bis 3 im allgemeinen keine besonderen Anforderungen gestellt (Ausnahme SSK 3: Dichtung erforderlich).

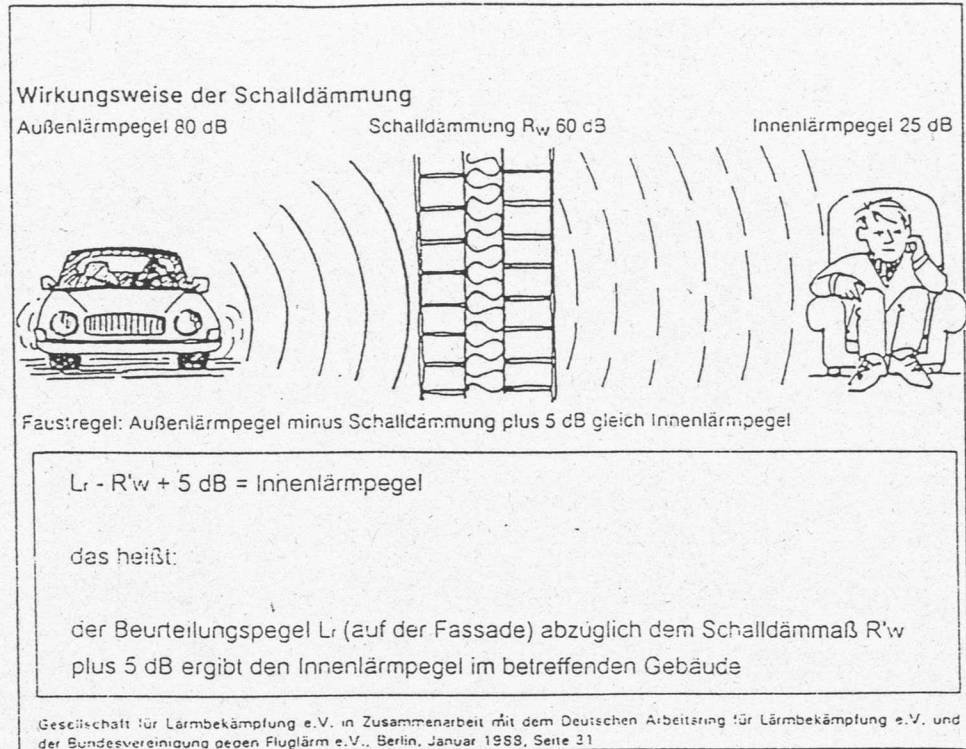
Die VDI 2719 ist zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln.

Skizze: Schallschutzklassen von Fenstern gemäß VDI 2719  
 'Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen'



Skizze: Definition der "einsehbaren" Gebädefassaden (unmaßstäblich)

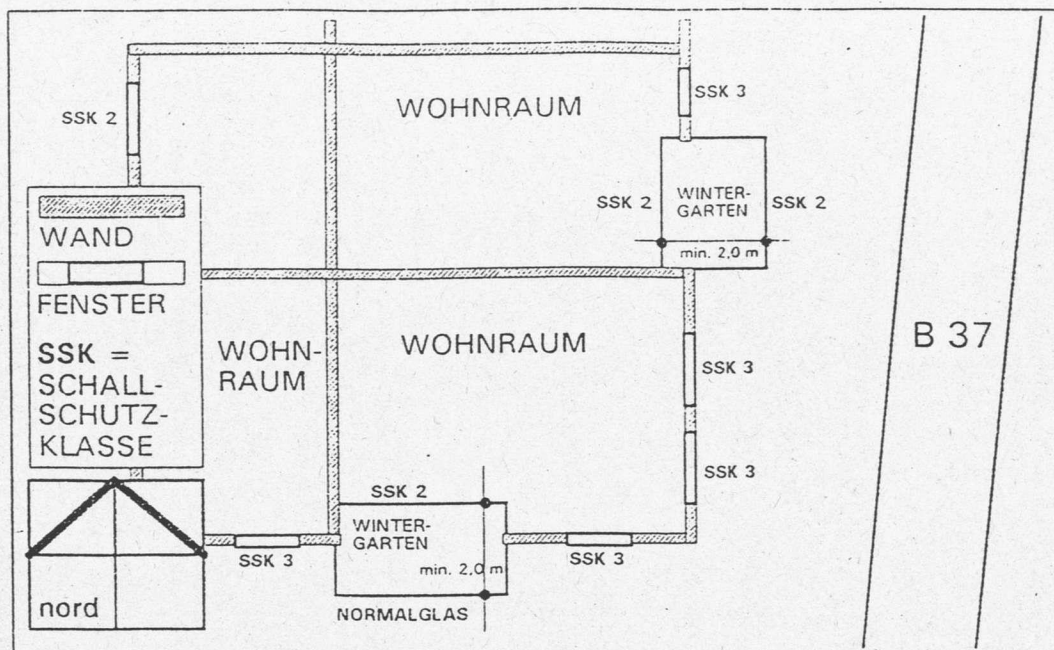
Damit ist sichergestellt, daß an den am stärksten vom Verkehrslärm der B 37 betroffenen Gebäuden besonders hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz gelten. Mit entsprechenden Fenstern kann gewährleistet werden, daß die an der Gebäudeaußenwand auftretenden Beurteilungspegel in unmittelbarer Nähe zur B 37 auf dem Ausbreitungsweg zum Gebäudeinneren um rund 30 dB(A) vermindert werden, so daß innerhalb der zu errichtenden Gebäude maximale Pegelwerte von rund 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind.



Skizze: Wirkung von Schallschutzfenstern

In den übrigen Bereichen, in denen die Überschreitungen der IRW geringer sind, genügt nach Ansicht des Stadtrates eine Verminderung um rund 25 dB(A), die durch die Schallschutzfenster der Klasse 2 garantiert wird.

- \* Werden den Aufenthaltsräumen Wintergärten, verglaste Loggien oder ähnliche geschlossene Bauteile mit einer Mindestdiefe von 2,0 m vorgelagert, so genügen für die Fenster für die Aufenthaltsräumen im gekennzeichneten Bereich auch Schallschutzfenster der Klasse 2, selbst wenn diese von der B 37 eingesehen werden können. Wenn die vorgelagerten Bauteile direkt zur B 37 hin orientiert sind (Südostfassaden), müssen auch die Wintergärten ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A), entsprechend der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719, aufweisen.



Skizze: Schallschutz durch vorgelagerte Wintergärten (schematisch)

Diese Festsetzung eröffnet dem Bauherren eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Art des Schallschutzes. Da, wenn den Aufenthaltsräumen Wintergärten o.ä. als 'Pufferzonen' vorgelagert werden, die Beurteilungspegel innerhalb der Wohnräume deutlich absinken, können die Anforderungen an den Schallschutz der eigentlichen Wohnung vermindert werden. Durch einen entsprechenden Ausbau der Gebäude kann der Wohnwert erhöht werden, ohne die Kosten wesentlich zu steigern, da im Falle des Einbaus eines Wintergartens preisgünstigere Fenster für die dahinterliegenden Aufenthaltsräume verwendet werden können.

In den besonders lärmempfindlichen Bereichen, die direkt zur B 37 hin gelegen sind, müssen die Wintergärten selbst ebenfalls den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 entsprechen, da ihre Nutzbarkeit anderenfalls durch den Verkehrslärm zu stark eingeschränkt würde.

Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Gebäude sind nur zulässig, wenn das bewertete Schalldämmmaß der gesamten Dachhaut mindestens 35 dB(A) beträgt.

Hiermit wird sichergestellt, daß für die exponiertesten Teile der Gebäude besondere Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes gelten, sofern die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden sollen.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen reichen nach Ansicht des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim aus, um im gesamten Wohngebiet 'An der Fürth' gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Für die hinter den aus Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen und Lärmschutzbebauung bestehenden Schallschutzvorkehrungen geplanten Gebäude werden keine besonderen Anforderungen definiert. Die Stadt ist der Überzeugung, daß dies im Hinblick auf die örtliche Situation nicht angemessen wäre, da die Ergebnisse der schalltechnischen

Voruntersuchung belegen, daß hier bei freier Schallausbreitung nur mit geringfügigen Überschreitungen der IGW zu rechnen ist und durch die neu entstehende Bebauung eine starke Abschirmung erreicht wird, die die Beurteilungspegel nochmals deutlich vermindert.

Obwohl die volle Wirksamkeit des Lärmschutzes erst erreicht wird, wenn eine lückenlose Abschirmung zur B 37 hin entstanden ist, kann damit gerechnet werden, daß aufgrund der großen Baulandnachfrage eine baldige Bebauung des Plangebiets sichergestellt ist und auf diese Weise die notwendigen Verringerungen der Immissionspegel rasch eintreten. Somit erübrigt sich die Festsetzung weiterer (passiver) Vorkehrungen für den fraglichen Bereich. Da die heute üblicherweise eingebauten Fenster aufgrund der Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung i.d.R. ohnehin bereits den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 entsprechen, ist auch für die Zeitspanne, in der ggf. eine Lücke in der Abschirmung verbleibt, ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Durch andere als die im Plan getroffenen Festsetzungen - so z.B. eine Lärmschutzwand direkt an der B 37 - hätte zwar ein gegenüber dem jetzigen Konzept nochmals verbesserter Schallschutz erreicht werden können, dieser Gewinn wäre jedoch mit deutlichen Einbußen in anderen Bereichen erkauft worden. In der Abwägung aller Interessen gegeneinander und untereinander wurde daher auf einen weitergehenden Schallschutz (z.B. durch höhere Lärmschutzwände o.ä.) zugunsten der städtebaulich und gestalterisch günstigeren Lösung in der beschriebenen Kombination aus verschiedenen Maßnahmen verzichtet.

Schallschutzwände sowie Aufschüttungen in einer Höhe von 4,0 m lassen sich nach Ansicht der Gemeindevertreter durch eine geschickte Planung gerade noch in das Stadtbild integrieren. Höhere Anlagen würden die Ortseingangssituation empfindlich stören und gerade in der Nähe der denkmalgeschützten Bausubstanz im Norden des Plangebiets zu unüberwindlichen gestalterischen Problemen führen.

Obwohl die Planung aus der Sicht des Gutachters als Kompromiß angesehen werden muß - was auch in den schalltechnischen Untersuchungen zum Ausdruck kommt - überwiegen nach Meinung der Stadt andere Interessen, so daß die Belange des Schallschutzes notwendigerweise zurückgestellt werden müssen. Durch die nunmehr vorliegende Konzeption können die gebäudebezogenen Freibereiche jedoch fast vollständig vom Verkehrslärm abgeschirmt werden, was hinsichtlich des Wohnwertes eine besonders große Bedeutung hat. In den Obergeschossen werden die IGW an der Gebäudeaußenwand zwar in einigen Bereichen überschritten, durch die Festsetzung passiver Schallschutzvorkehrungen wird aber auch hier eine ausreichende Minderung der Beurteilungspegel sichergestellt, so daß innerhalb der Wohn- und Aufenthaltsräume auf jeden Fall wohnverträgliche Verhältnisse herrschen. Die Planung stellt zudem sicher, daß die bereits bestehenden Gebäude im Norden und Westen des Plangebiets künftig wesentlich besser vor Verkehrslärm geschützt werden, als dies heute der Fall ist. Durch die Abschirmung entlang der B 37 werden hier deutliche Minderungen der Beurteilungspegel erreicht, so daß an den entsprechenden Gebäuden in Zukunft keine Überschreitungen der IGW mehr zu befürchten sind. Dadurch wird ein - bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans - ausgewogener Schallschutz realisiert.

Der Stadtrat ist aus den dargelegten Erwägungen der Überzeugung, daß die Planung den Anforderungen des Lärmschutzes in bestmöglicher Weise gerecht wird, ohne bestimmte Interessen übergebühr zurückstellen zu müssen. Obwohl weitere Verminderungen der Schallimmissionen im Plangebiet möglich gewesen wären, wird der vorliegenden Bauungskonzeption nach sorgfältiger Abwägung aller Belange der Vorrang vor anderen Planungen gegeben. Die sich hierdurch ergebenden Einschränkungen - insbesondere die verbleibenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Gebäudeaußenwänden - sind mit vertretbaren Mitteln nicht zu vermeiden und werden insofern in Kauf genommen.

Der dringende Bedarf nach Wohnraum macht es nach Ansicht der Stadt erforderlich, den Bereich 'An der Fürth' für eine Wohnbebauung zu nutzen, obwohl diese nicht konfliktfrei zu realisieren ist. Da die schalltechnischen Belange nur ein Gesichtspunkt sind, der vom Stadtrat in die Abwägung einzustellen war, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, die nach Möglichkeit eingehalten werden sollen, im konkreten Fall nicht als absoluter Maßstab gesehen. Für einen angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen werden vielmehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, deren Einhaltung nach Ansicht der Vertreter der Stadt Bad Dürkheim ausreicht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Neubaugebiet zu gewährleisten. Die Erdgeschoßzonen sowie die Freibereiche der Gebäude (Gärten, Terrassen, Freisitze usw.) können damit bereits ohne zusätzliche Vorkehrungen voll zu Wohnzwecken genutzt werden. Die darüber liegenden Geschosse werden durch passive Maßnahmen (Lärmschutzfenster, vorgelagerte Wintergärten usw.) vor den Auswirkungen des Verkehrslärms geschützt.

Mit der Planung in der vorliegenden Form ist sichergestellt, daß der Bedarf nach Wohnraum in unterschiedlichen Formen in bestmöglicher Weise befriedigt wird, ohne dabei die Interessen des Schallschutzes zu vernachlässigen.

## 7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise und in Anlehnung an die unter Denkmalschutz stehenden Bebauung im Norden des Plangebietes auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur ein oft grell und disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Dacheindeckung, Fassadenöffnungen und Putz- und Fassadenverkleidungen orientieren sich an den für Bad Dürkheim charakteristischen Gestaltelelementen, wie sie in den historisch gewachsenen Strukturen zu finden sind.

#### Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen

Diese Festsetzungen zielen darauf ab, einen ausreichenden Frei- und Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern und den Versickerungsanteil von Niederschlägen zu erhöhen.

### 8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

Die aufgrund ihrer Lage, Form oder Größe nicht selbstständig nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaubaren privaten Grundstücke sollen im Wege des Erwerbes oder Tausches in den Besitz der Stadt gelangen, um eine förmliche Umlegung zu vermeiden.

### 9. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

#### 9.1 Anhörung der Bürger

Im Rahmen der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Januar 1993 wurden von den anwesenden Bürgern keine Anregungen und Bedenken geäußert. Im Anschluß haben die GAG- Aktiengesellschaft, WDI-Wirtschaftsdienst- Immobilien i.V.m. Bauträgergesellschaft Layer GmbH und Fa. Steinborn- Massivhaus GmbH schriftlich Anregungen und Bedenken geäußert.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes wurde den Anregungen der GAG insoweit entsprochen, daß den EG- Wohnungen vorgelagerte, private Schallschutzmaßnahmen zulässig sind. Der Anregung der Fa. Steinborn, eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Tiefgarage um 90% zuzulassen, wurde ebenfalls entsprochen.

Die verbleibenden Anregungen wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen.

#### 9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von den 17 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 15 geantwortet.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und der Gewässerverband Isenach-Eckbach forderten ein naturnahe Gestaltung der Isenach im Bebauungsplangebiet gem. dem Gewässerpflegeplan Isenach- Schlittgraben- Gebiet. Der Forderung wurde aus den in der

Kommentierung von BSB und LAUB genannten Gründen nicht ent-  
sprochen.

Die vom Straßenbauamt geforderte Bauverbotszone von 20 m kann  
nach Absprache mit dem Straßenbauamt geringfügig unterschritten  
werden. Der im Plan dargestellte Abstand von 17,50 m wird vom  
Straßenbauamt akzeptiert.

Den Anregungen des Katasteramtes und des Landesamtes für Denk-  
malpflege, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde  
durch redaktionelle Änderungen von Planzeichnung und Textlichen  
Festsetzungen entsprochen.

9.3 Auslegung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Auslegung waren zwei Schreiben eingegangen. Die  
Fa. Steinborn GmbH beantragte eine Verbreiterung der überbaubaren  
Fläche zur B 37 hin, was jedoch im Widerspruch zu den Forderungen  
und Absprachen des Straßenbauamtes steht.

In dem zweiten Schreiben erklärt die Eigentümerin eines im Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes liegenden Gartengrundstückes, daß sie  
nicht bereit sei ihr Grundstück zu verkaufen.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden zurückgewie-  
sen. Es wurde vorgeschlagen den Bebauungsplan in der vorliegen-  
den Form als Satzung zu beschließen.

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 04.11.1993 angezeigten  
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 20.01.1994

Im Auftrag

*Eichner*  
(Eichner)

erstellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim

durch  
Bachtler-Störtz-Böhme -BSB-  
Kaiserslautern, Dezember 1992  
überarbeitet am 20. Januar 1993  
überarbeitet am 26. April 1993  
ergänzt am 16. August 1993  
zuletzt ergänzt am 22. September 1993

Bad Dürkheim, den 02.11.93



*[Signature]*

(Stütze)  
Bürgermeister

*[Signature]*

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, 03.02.94



*[Signature]*  
(Stütze)  
Bürgermeister  
*[Signature]*