

# 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 Geschößflächenzahl (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

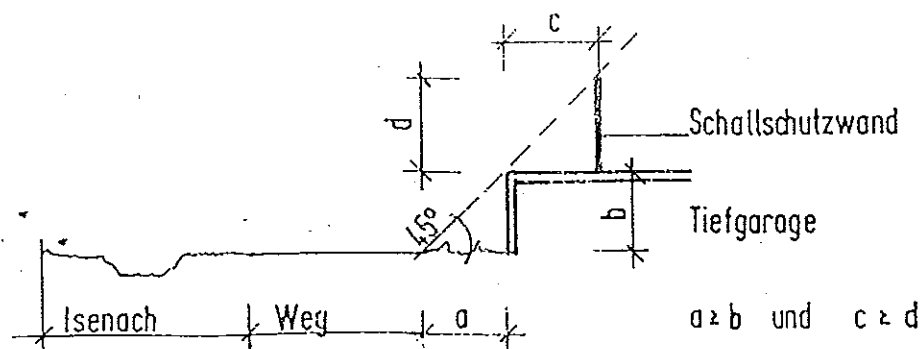
- 4.1 Mit 'Sockel' wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und der Straßenoberfläche, bezeichnet.

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

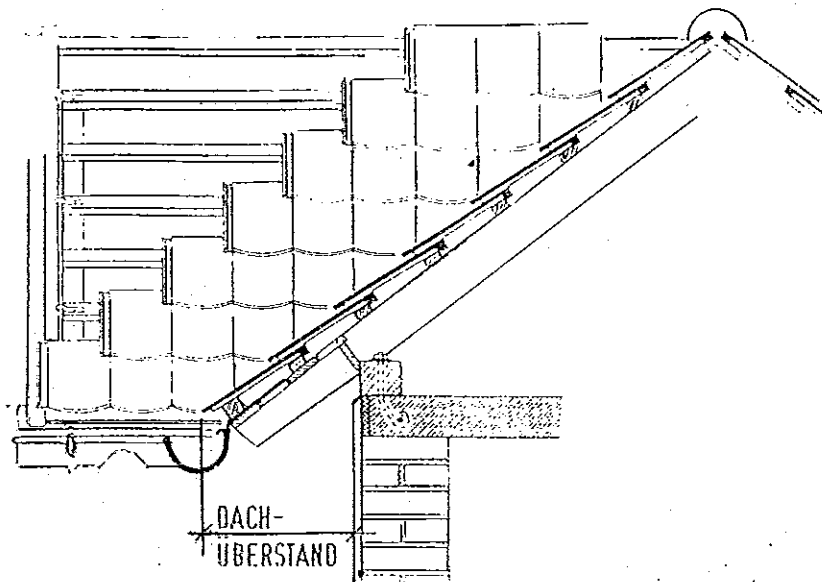
Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

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.

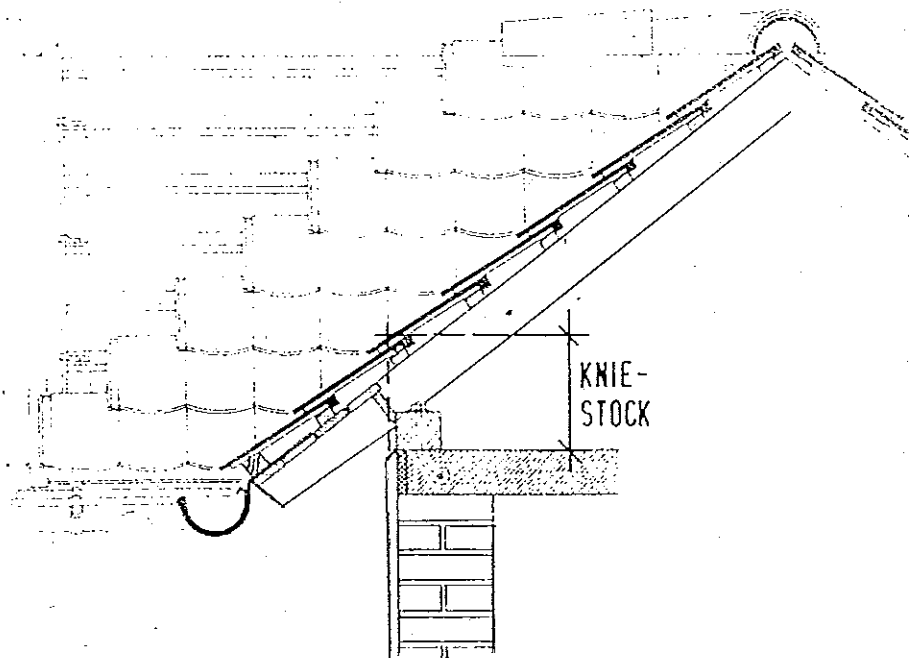
Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 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 Fugenteil 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

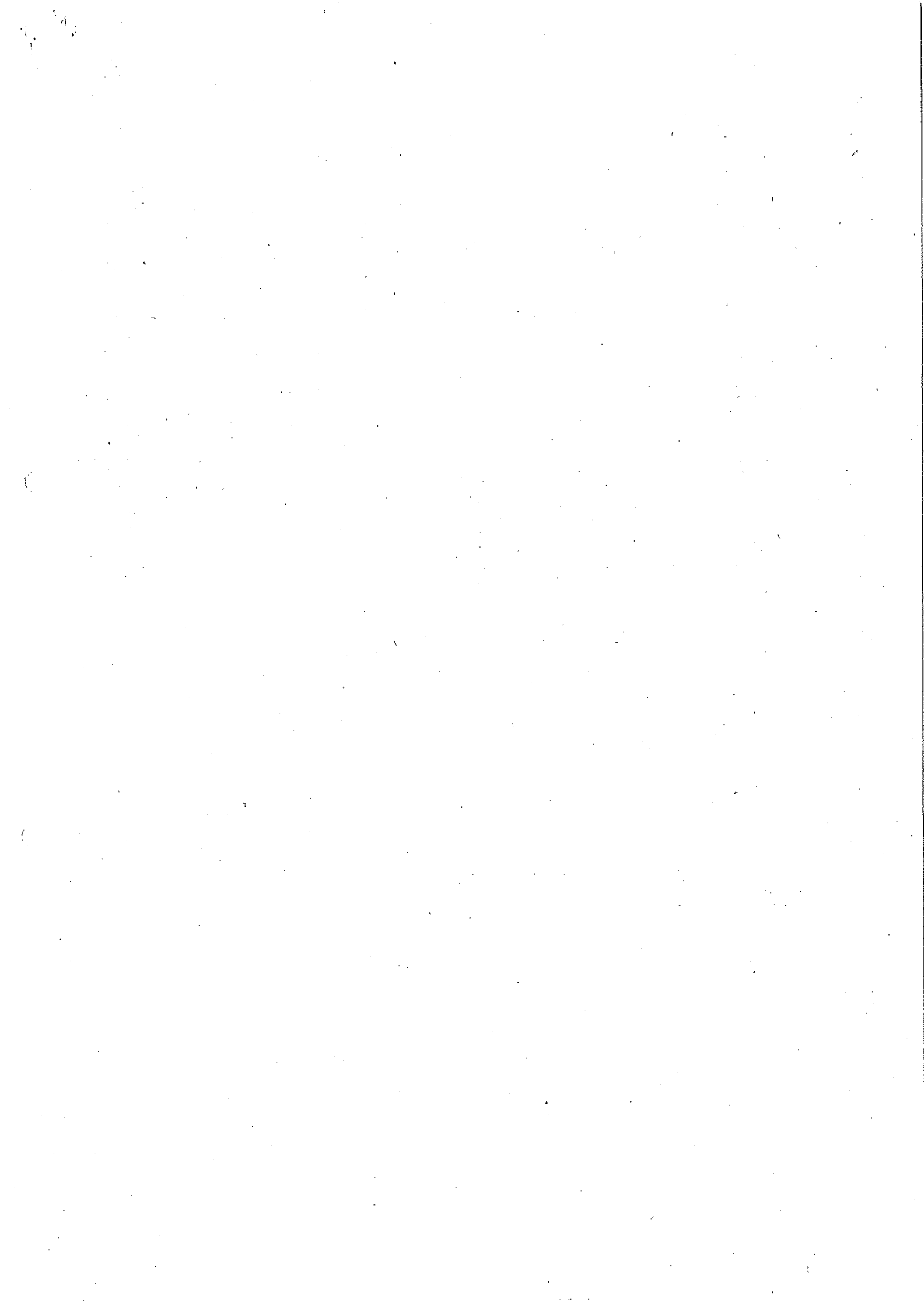
(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Abs.4 Nr.3 LBauO)

- 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



## 9 Anhang

### Gehölzartenliste

Die folgenden Artenlisten sind als Pflanzempfehlung zu verstehen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an den Standortbedingungen und an dem für den Naturraum typischen heimischen Arteninventar.

#### Straßenbäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus domestica	Speierling

#### Gehölze für den privaten Bereich:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus domestica	Speierling

Kleinere Gehölze:	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Pyrus pyraster	Wildbirne

#### Sträucher für öffentliche Grünflächen und Lärmschutzwahl:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Schneeball

Fassadenbegrünung (auch für Lärmschutzwall anzuwenden; für die Bepflanzung des Sockels kommen die Arten der Strauchliste in Frage):

	Nordseite:		
	Hedera helix	Efeu	
	Süd-, Ost- und Westseite:		
Kletterhilfe	Clematis montana	Anemonenwaldrebe	x
	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	x
	Humulus lupulus	Hopfen	x
	Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber	x
	Rosa spec.	Kletterrosen	x
	Vitis vinifera	Echter Wein	x

Dachbegrünung:

Festuca glauca	Blauschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele
Poa pratensis	Wiesenrispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißes Fetthenne
Sedum hexangulare	Goldmoos-Sedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Feldthymian

Hier sind selbstverständlich eine Reihe weiterer Arten geeignet, so daß die Liste der Pflanzen für Dachbegrünung ein Grundsoriment darstellt.