

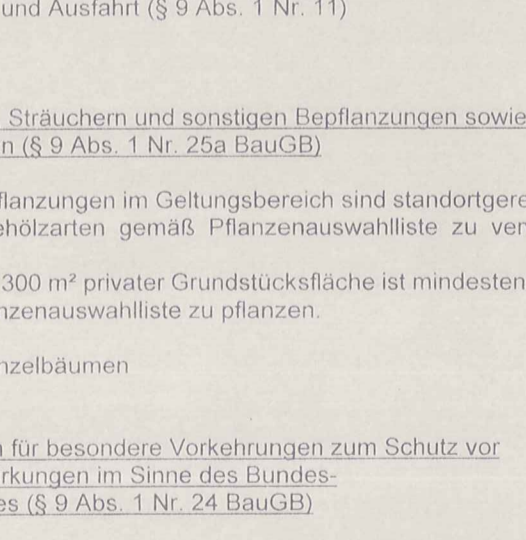


Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	Fertigfußboden-Höhe	FFB max. 0.5 m
Grundflächenzahl GRZ	GRZ = 0.3	Zahl der Wohnungen	2/ Gebäude
Geschossflächenzahl GFZ	GFZ = 0.7	Dachform Einzelhaus	Satteldach Krüppelwalmdach
Bauweise	offen	Dachform Doppelhaus, Garagen und Nebenanlagen	Satteldach
Hausform	E=Einzel-/ D=Doppelhaus	Dachneigung	E = 38°- 45° D = 40° Garagen und Nebenanlagen mindestens 25°
Wandhöhe	WH max. 4.5 m	Hausbreiten	E max. 12 m D-Hälfte max. 8 m
Firsthöhe	FH max. 9.5 m		

Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1-7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die GFZ anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - maximal zulässige Wand-, First- und Fertigfußbodenhöhen (§ 18 BauNVO)
 - Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, ist die Höhe der anbaufähigen Straße an den Grundstücksgrenzen, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (siehe Abb. 1)
 - Wandhöhen sind als Schnittpunkt der äußeren aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Dachhaut zu messen. Bei Versparungen in der Fassade können bis zu einem Drittel der Fassadenbreite auch Wandhöhen bis zu 6,5 m zugelassen werden. Als Firsthöhe gilt die Oberkante des Firstabschlusses.
 - Überbauern Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 22-23 BauNVO, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - Die Überschreitung der Baugrenze ist um die Hälfte des Maßes des jeweiligen Dachüberstandes zulässig. Vordächer dürfen die Baugrenze um maximal 1,5 m bei einer Breite von maximal 2,0 m überschreiten. Terrassen dürfen die östliche Baugrenze um maximal 2,5 m überschreiten.
 - Umgrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen
 - Hauptfriesrichtung
 - Nebengebäude in Form von Zwerchhäusern sind zulässig
 - Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt für Einzelhäuser 600 m²
 - Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand zur Straßengrenze von mindestens 5 Metern einhalten.
 - Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Die Anzahl der Wohnungen ist mit zwei pro Gebäude als Höchstzahl in der Nutzungsschablone geregelt.
 - Verkehrsräume sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßengrenzen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - VG Verkehrsgrün
 - G Gehweg
 - W Wirtschaftsweg
 - R Radweg
 - MZ Mehrzweckfläche zur Erschließung der Waage und der Bestandsgrundstücke
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 - Einfahrtsbereich
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Für sämtliche Bepflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten gemäß Pflanzenauswahlhilfe zu verwenden. Pro angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzenauswahlhilfe zu pflanzen.
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets



Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an der West- und Nordseite der Gebäude entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Ost- und Südseite der Gebäude sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 vom November 1989 zu erfüllen (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe mittels der Bauunterlagen auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (dF _{ext} = dF _{int})	
	nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Büroräume und einwirkendes
I	48	48
II	45	45
III	42	42
IV	40	40

10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Privatgrundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie die Rückenstützen der Borde zu dulden, ohne dass diese in der Planzeichnung dargestellt sind.

11 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Anlage von Mäulen zur Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der privaten Grundstücke über die belebte Bodenebene zu versickern. Ein Notüberlauf an den Kanal der Flurbereinigung ist zulässig.

12 Maße und sonstige Planzeichen

Sichtdreiecke: Der Bereich gemäß Planzeichnung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Gelände nicht überschreiten.

Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Dürkheim belastete Fläche für den Regenwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geltungsbereichsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßangaben

- Nachrichtliche Übernahmen**
- RUB Regenüberlaufbecken unterirdisch
 - Unterirdische Leitungen
 - SFG Saarfertgas-Hochdruckleitung
 - NG Niederdruck-Gasleitung
 - Kanal Entwässerungskanal

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 LBAuO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

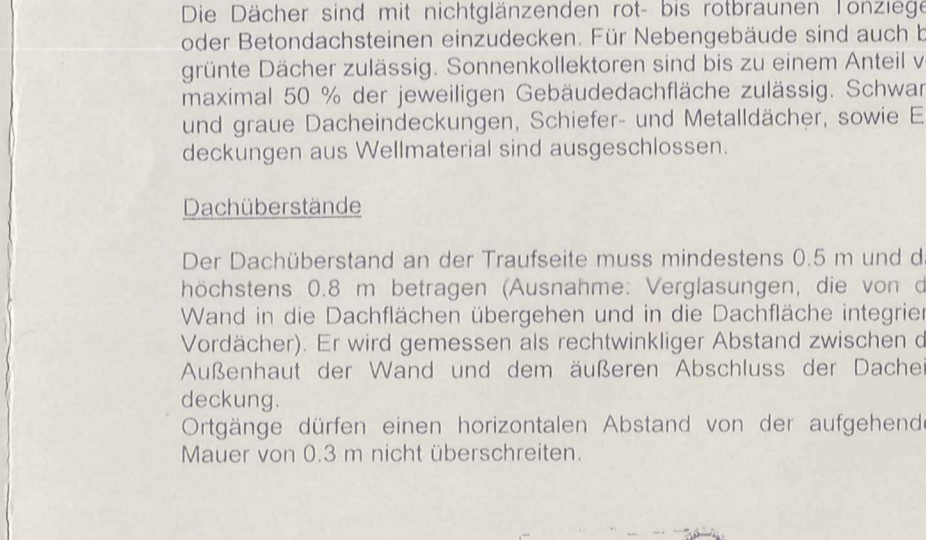
13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform / Dachneigung
Als Sonderform über in der Nutzungsschablone festgesetzten Krüppelwalmdächer und Satteldächer sind auch aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind für Doppelhäuser nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn beide Haushalten die gleiche Ausführung aufweisen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Dächer sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen wie z.B. Vordächer nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in die Nutzungsschablone. Wird für ein Doppelhaus ein gemeinsamer Baumtrag mit einheitlicher Dachneigung eingerichtet, so gilt die Spanne von 38° bis 45° als zulässig.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Gauben sind als Sattel-, Schiepp- oder Krüppelwalmdachgauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Art Gaube zulässig. Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Traufbreite betragen. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht über mehrere Dachgeschosse ragen. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoss im Dach, sind deren Unterkanten auf einer Höhe anzuordnen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacheindeckung
Die Dächer sind mit nichtglänzenden rot- bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude sind auch begrütete Dächer zulässig. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Gebäudedachfläche zulässig. Schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer, sowie Eindeckungen aus Wellmetall sind ausgeschlossen.

Dachüberstände
Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 0,5 m und darf höchstens 0,8 m betragen (Ausnahme: Vergäuerungen, die von der Wand in die Dachfläche übergehen und in die Dachfläche integrierte Vordächer). Er wird gemessen als rechtwinkliger Abstand zwischen der Außenhaut der Wand und dem äußeren Abschluss der Dacheindeckung. Ortsgänge dürfen einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Mauer von 0,3 m nicht überschreiten.



Kneistock
Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kneistocks, senkrecht gemessen an der Außenwand, von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dacheindeckung, höchstens 1,2 m betragen. Bei Versparungen in der Fassade können bis zu einem Drittel der Fassadenbreite (bei Anwendung der Regelung zur Wandhöhe) größere Kneistockhöhen zugelassen werden.

Fassadenmaterialien und -farben
Fassaden sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk in Sandstein auszuführen. Bei Putzfassaden sind grobstrukturierte Dekor- und Modellerputze nicht zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen, Marmorplatten, Spaltsteinen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig. Glasierte oder sonstige glänzende Materialien sind auch als Teilverkleidungen unzulässig. Helle Holzverkleidungen sind an untergeordneten Gebäudeteilen, Dachüberständen und an Nebengebäuden erlaubt.

14 Einfriedungen, Abgrabungen und deren Gestaltung
Einfriedungen sind als Hecken, Holzzaune oder beidseitig bewachsene Flechtzäune zulässig. Darüber hinaus dürfen als Einfriedungen auch Mauern als Sockel oder selbstständige Mauern in Sandstein oder Putzfassung errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten (siehe dazu auch Regelungen zu Sichtdreiecken). An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten ausschließlich die Zufassungsvorgaben der LBAuO und des Nachbarrechts. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen gegenüber dem Straßenraum nicht mit Toren abgegrenzt werden. Im Bereich von Terrassen dürfen bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze auch massive, verputzte Mauerabschnitte bis zu einer mittleren Höhe von 2,0 m bei einer Länge von bis zu 4,0 m ab Gebäudekante errichtet werden. Mäulertentensplätze sind straßenseitig in die Einfriedungen zu integrieren und der direkten Sicht von der Straße zu entziehen.

Glassassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

Werbeanlagen
Es sind nur Werbeanlagen an Gebäuden zulässig. Sie müssen auf die Einrichtung selbst hinweisen und an der Stelle der Beleuchtung angebracht sein. Ihre Orientierung zum Außenbereich ist unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Größe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Satellitenempfangsanlagen
Satellitenempfangsanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie wieder vom angrenzenden Straßenraum noch bei der Ansicht des Ortsrandes von Osten her sichtbar sind.

15 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Gebäude

Darstellung der möglichen Bebauung mit Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

17 Textliche Hinweise

Ergänzend zu den Festsetzungen über die Versickerung von Niederschlagswasser soll anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und zur Brauchwassererzeugung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an die Versickerungsmulde ist vorzuziehen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sind zu beachten. Demnach ist jeder, bei den Bauarbeiten zulage kommende archaische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Kleine Pfaffenstraße 10, 87346 Speyer zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich unverändert zu belassen. Gegenstände sind gegen Verfall zu sichern.

Aufgrund der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser und der Nähe zum Verlauf der Isenach wird empfohlen, die Keller gegen drückendes Wasser abzudichten.

Auf den Schutz des Mutterbodens bei jeder Bau Tätigkeit wird hingewiesen (§ 202 BauGB).

Für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie des Entwässerungskanals entfernt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 76 LWG) erforderlich. Anlagen in diesem Sinne sind auch Einfriedungen und Veränderungen der Bodenoberfläche.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerfAndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
- vom 27. Januar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993).
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)
- vom 18. Dezember 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) 1999
- in der Fassung vom 24. November 1998; in Kraft seit dem 10.01.1999.

Pflanzenauswahlhilfe

Zur Anlage von Pflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend die in der folgenden Liste aufgeführten Pflanzen zu wählen.

Laubbäume für private Freizeitanlagen (Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14)

Großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus glabra	Bergulme
Mittelkronig:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Hochstamm-Obstbäume	Alte, landschaftstypische Sorten
Kleinkronig:	Acer platanoides „globosum“	Kugelahorn

Laubbäume für den Straßenraum (Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16)

Großkronig:	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia vulgaris „Argentea“	Kaiserlinde
	Ulmus glabra	Bergulme
Mittelkronig:	Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
	Tilia cordata „greenspire“	Stadt-Linde
Kleinkronig:	Acer platanoides „globosum“	Kugelahorn
	Crataegus x laevifolia	Apfel-Dorn
	Crataegus monogyna	Säulen-Dorn
	*Striata	
	Fraxinus ornus	Bilmenrose
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher für Hecken auf privaten Freizeitanlagen und Verkehrsgrün (mind. 2 x verpflanzte Sträucher (vS) bzw. mind. 2 x verpflanzte Heister (He)).

Acer campestre	Feldahorn (He)
Carpinus betulus	Hainbuche (He)
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel (vS)
Corylus avellana	Hasel (vS)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (vS)
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn (vS)
Malus sylvestris	Wildapfel (vS)
Prunus avium	Vogelkirsche (He)
Prunus spinosa	Schlehe (vS)
Pyrus pyrasier	Wildbirne (vS)
Rosa canina	Hundsrose (vS)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (vS)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (vS)

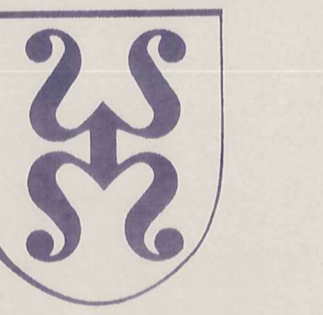
Hinweis: In der Nachbarschaft der Weinbergnutzung ist auf die Anpflanzung von stark wachsenden und großkronigen Bäumen sowie auf die Verwendung von Arten, die Vektoren von Schädlingen und Viren sein können, zu verzichten (Informationen dazu aus dem Landschaftsschutzamt im Mainz).

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB 14.10.2003
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB 20.11.2003
- Verzogenen Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt Nr. 17 vom 01.05.2003 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB 12.05.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 27.02.2003 bis 11.04.2003
- Beratung und Beschlussfassung über Anträge von der vorzogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 14.10.2003
- Beschluss über den Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 14.10.2003
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 48 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 20.11.2003
- Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 18.11.2003
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von 28.11.2003 bis 30.01.2004
- Für die Abgabe einer Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung bis 30.01.2004
- Beratung und Beschlussfassung über die, während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 11.05.2004
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 10 BauGB 11.05.2004
- Abhaltung des Prüfungsberichtes an die, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 14. MAI 2004
- Ausfertigung der Bebauungsplandarstellung 27. MAI 2004
- Krafttreten des Bebauungsplanes durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 BauGB 27. MAI 2004



Stadt Bad Dürkheim
Bebauungsplan „An der Waage“
im Stadtteil Ungstein



Änderungs- und Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan Altenbach-Riedwingert



Übersichtsplan

Planverfasser: Stadtbauamt Bad Dürkheim
Stand: Mai 2004

Ausfertigung