

STADT BAD DÜRKHEIM

BP - „FRONHOF I“

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 20.03.01



(Handwritten signature)
(Theo Hoffmann)
1. Beigeordneter

Planstand: 10.10.2000/ 21.11..2000/ 30.01.2001

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
 - 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137).
 - 1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - 1.3 **Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
 - 1.4 **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 01.01.1999.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fronhof I“ ist im Lageplan mit schwarzem, unterbrochenem Band begrenzt.

Die Umgrenzung beginnt an der Südostecke des nördlichen Teils des Grundstücks Plan-Nr. 1824/2 (Straße „Am Rathaus“). Von dort aus verläuft sie entlang der Ostgrenze des Grundstücks nach Norden bis zur Südwestecke des Grundstücks Plan-Nr. 1886/10. Hier knickt sie nach Osten ab und verläuft entlang den Südgrenzen der Grundstücke Plan-Nrn. 1886/10, 1890/2 und 1891/3 bis sie auf die Westgrenze des Grundstücks Plan-Nr. 1894/4 trifft. Hier biegt sie nach Süden ab und folgt der Westgrenze des Grundstücks bis zur Südspitze. Hier biegt sie nach Osten ab und folgt der Südgrenze der Plan-Nr. 1895/6 bis zur Nordostecke des Grundstücks Plan-Nr. 1895/3. Hier knickt sie nach Süden ab und folgt der West- und Südgrenze des Grundstücks. Sie verläuft weiter entlang den Südgrenzen der Grundstücke Plan-Nrn. 1895/3, 1895/4 und 1895. Nach ca. 100 m knickt die Grenze rechtwinklig ab und quert den Gleiskörper Plan-Nr. 1776/124 bis sie auf die Nordwestecke der Plan-Nr. 1776/104 trifft und verläuft weiter entlang der West- und Südgrenze des v.g. Grundstücks. Sie folgt weiter der Südgrenze der Plan-Nr. 1776/103 bis zur Südostecke des Grundstücks. Ab hier verläuft sie weiter entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Plan-Nr. 1776/87 nach Südosten bis in Höhe der Südwestecke des Grundstücks Plan-Nr. 1935/3. Hier knickt sie nach Osten ab, quert geradlinig die Plan-Nr. 1776/87 und folgt der Südgrenze des Grundstücks Plan-Nr. 1935/3 bis zur Südostecke. Ab hier quert sie in gleicher Linie weiter die Grundstücke Plan-Nrn. 2064/10, 2064/13 und 2064/14 zur Westgrenze der Plan-Nr. 8392 und folgt dieser ca. 110 m nach Nordosten. Dort knickt sie im rechten Winkel nach Südosten ab und quert die Plan-Nr. 8392 zur Nordspitze der Plan-Nr. 8395. Hier biegt sie nach Süden ab und folgt der Ostgrenze des Grundstücks. Sie quert die Plan-Nr. 8390 und folgt weiter der Ost- und Südgrenze der Plan-Nr. 8348. An der Südwestecke quert sie im rechten Winkel die Plan-Nrn. 8347 und 8346. Sie folgt der Westgrenze der Plan-Nr. 8346 nach Norden bis zur Südostecke des Grundstücks Plan-Nr. 1776/91. Hier knickt sie nach Westen ab und folgt der Südgrenze des v.g. Grundstücks. Ab der Südwestecke verläuft sie ca. 35 m entlang der Westgrenze nach Norden. Hier knickt sie nach Westen ab, quert das Grundstück Plan-Nr. 1776/124 (Gleiskörper) und verläuft zur Südostecke der Plan-Nr. 2076. Ab hier verläuft sie weiter nach Norden und Westen entlang der Ost- und Nordgrenze der Plan-Nr. 2076. An der Nordwestecke der Plan-Nr. 2076 quert sie die Plan-Nr. 1642/2 zur

Südostecke der Plan-Nr. 1850/2 und folgt der Ostgrenze der Plan-Nr. 1850/2 bis zur Nordostecke. Ab hier verläuft sie weiter nach Westen entlang der Nordgrenze der Plan-Nr. 1850/2. An der Nordwestecke der Plan-Nr. 1850/2 verläuft sie ca. 11 m weiter nach Norden entlang der Westgrenze der Plan-Nr. 1881/1. Dort knickt sie nach Westen ab und quert geradlinig die Plan-Nr. 1824/2 zur Nordostecke der Plan-Nr. 1804. Ab hier verläuft sie entlang der Nordseite der Plan-Nr. 1804 bis sie auf die Südostecke der Plan-Nr. 1795/1 trifft. Hier knickt sie wieder nach Norden ab und verläuft entlang der Ostseite der Grundstücke Plan-Nrn. 1795/1, 1798/7, 1793/2, 1793/1, 1793/8, 1789/6 und 1789/8. An der Nordostecke der Plan-Nr. 1789/8 knickt sie ab und verläuft entlang deren Nord- und Westseite. An der Südwestecke folgt sie der West und Nordgrenze der Plan-Nr. 1789/6 bis sie auf die Westgrenze der Plan-Nr. 1780/13 ("Wasserhohl") stößt. Sie folgt der Ostgrenze des Grundstücks nach Norden zur Südostecke der Plan-Nr. 1776/34. Hier knickt sie ab und folgt der Südgrenze der Plan-Nr. 1776/34 gradlinig bis sie auf die Ostgrenze der Plan-Nr. 1742/11. Ab hier folgt sie den Ostgrenzen der Plan-Nrn. 1742/11, 1776/37, 1776/75 und 1776/121 nach Norden. Ab der Nordwestecke dieses Grundstücks folgt sie der Südgrenze der Plan-Nr. 1776/124 ca. 19 m nach Osten. An diesem Messpunkt springt sie im rechten Winkel zur Südgrenze der Plan-Nr. 1776/114. Sie folgt der Südgrenze der Plan-Nr. 1776/114 ca. 175 m nach Osten. Hier quert sie geradlinig die Plan-Nr. 1776/114 nach Norden und gelangt zu ihrem Ausgangspunkt zurück.

3. **Inkrafttreten**

Sämtliche seither gültigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

B SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 WR – Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

(§ 4 (3) 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

1.3 MI - Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Die im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

Die im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten - außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).

1.4 Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mülltonnenschränke, Geräteräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 Flächen für private Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen (**Ga**), überdachte Stellplätze (**CP**) und Tiefgaragen (**TG**) sind im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sowie in den Teilgebieten **MI 2**, **WR 3** und **WR 4** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzliche auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Sind im Lageplan Bereiche für offene Stellplätze (**ST**) abgegrenzt, so sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in diesen Bereichen zulässig.

In den Teilbereichen **WR 4** sind die notwendigen privaten Stellplätze als offene Stellplätze (**ST**) auf den Baugrundstücken unzulässig.

Mit Garagen (**GA**) und überdachten Stellplätzen (**CP**) ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen für Begrünungsmaßnahmen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 (2) 1 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

2.1.1 Erhöhung der Grundflächenzahl

Bei der Errichtung von erdüberdeckten Tiefgaragen ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 **Geschossflächenzahl**

(§ 16 (2) 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan. Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 (2) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (4) LBauO entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

2.4 **Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhen entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan in Verbindung mit den Schemaschnitten in der Lageplanlegende.

2.4.1 **Unterer Bezugspunkt**

Bei der Feststellung der Gebäudehöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der zugehörigen Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und dem zugehörigen oberen Bezugspunkt gemessen.

Die zugehörige Straßenoberfläche ist im Lageplan mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

2.4.2 **Obere Bezugspunkte**

- Firsthöhe (**FH**) als Höchstwert:
Oberkante des Firstabschlusses.

- Traufhöhe (**TH**) als Höchstwert, bzw. Mindest-/Höchstwert:
Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

- Sockelhöhe (**SH**) als Höchstwert:
Oberkante Rohfußboden.

3. **Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

3.1 **o - offene Bauweise**

(§ 22 (2) BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 **b1 E - abweichende Bauweise**

(§ 22 (4) BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 17 m zulässig.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- 3.3 **b2 E/D - abweichende Bauweise**
(§ 22 (4) BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 17 m zulässig.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.4 **b3 H - abweichende Bauweise**
(§ 22 (4) BauNVO)
Es sind nur Hausgruppen zulässig.
Die Hausgruppen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten.
- 3.5 **b4 S - abweichende Bauweise**
(§ 22 (4) BauNVO)
Sondertyp „Hofbauweise“:
Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen, Baulinien)**
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Entsprechend Eintrag im Lageplan

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagenzeilen sind einzuhalten.

Dachflächen (einzeln und in ihrer Summe) mit maximal einem Drittel der Fläche der Hauptdachfläche können eine andere Ausrichtung aufweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)
In den durch entsprechenden Eintrag im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig bei mindestens 200 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit.
Bei Hausgruppen in den Bereichen WA 3, WA 4, WA 5 sowie WR 3 bei mindestens 75 qm Grundstücksfläche/ Wohneinheit.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

7.1 Verkehrsflächen allgemeine Zweckbestimmung
Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fußweg, Radweg und Verkehrsgrün sowie Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

der öffentlichen Erschließungsflächen, wird als unverbindliche Eintragung im Lageplan dargestellt.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen, Radfahren sowie dem Kfz-Verkehr.

8. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung der Saar Ferngas entsprechend Eintrag im Lageplan.

9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

9.1 Zentraler Grünzug (Stadtteilpark) zwischen Gebietsgrenze im Süden und der Bahnlinie im Norden.

Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig Fläche für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

9.2 Öffentliche Kinderspielplätze am nördlichen und südlichen Ende des Stadtteilparks.

9.3 Grüne Pufferzone zur Bahnlinie im Norden und Nordosten.

Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig Fläche für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Flächen und Maßnahmen für Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Die im Lageplan entsprechend bezeichneten Flächen, dienen der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen. Das nicht in den geplanten Seitenräumen der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuhaltende bzw. zu versickernde Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen privater Gebäude, Wege, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen bzw. zu versickern.
(s. auch Ziffer C 2. Abdichtung von Kellern).

10.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert ist bei Wegen und

Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muß entsprechend wasser-durchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten und eine Grund-wasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren:

- Schotterrasen (Abflussbeiwert 0,2-0,3)
für Kfz-Stellplätze, ggf. Feuerwehrezufahrten
- Rasengittersteine (Abflußwert 0,4-0,5)
für stärker frequentierte Kfz-Stellplätze
- Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert 0,7)
für Plätze, Höfe und Wege
- Verbundpflaster, Plattenbeläge mit Kantenlänge < 16 cm, Klinker
(Abflussbeiwert 0,8) für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Hofflächen
- Beton- und Asphaltdecken (Abflussbeiwert 0,9)
nur für stark befahrene Straßen und Plätze, Radwege sowie Hofflächen
bei Gefahr der Bodenkontamination.

10.3 Maßnahmen im Bereich des geplanten Anschlusses an die B 271

Auf den mit „I“ bezeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die bestehende Vegetation zu erhalten. Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Beeinträchtigungen insbesondere durch Erd- und Bauarbeiten sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Bodenverdichtung ist zu vermeiden. Zusätzlich zur bestehenden Vegetation sind 2 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die mit „II“ bezeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die mit „III“ bezeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Wiese anzulegen und extensiv zu gestalten. Zusätzlich sind 17 Hochstamm-Obstbäume, 990 m² Feldgehölz aus groß- und mittelkronigen Laubbäumen sowie Sträuchern, 2.790 m² Hecken aus Sträuchern und Heistern sowie 8 großkronige Laubbäume anzupflanzen. Es sind Gehölzarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Die mit „IV“ bezeichnete „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

Die mit „V“ bezeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Wiese anzulegen und extensiv zu gestalten. Zusätzlich sind 6 Hochstamm-Obstbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Maßnahmen auf der mit „V“ bezeichneten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dient dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet (Umlegungsgebiet). Die Kompensation der Eingriffe durch den Bau des Anschlusses an die B 271 n erfolgt auf den mit „I“ bis „IV“ bezeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

10.4 Anlage von Trockenmauern (T)

Auf den Öffentlichen Grünflächen sind Trockenmauern zu errichten. Das Material der wegfallenden Trockenmauern ist zu sichern und für die Anlage neuer zu verwenden. Insgesamt sind 1.000 lfm Trockenmauern anzulegen.

Die Anlage von Trockenmauern dient dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet (Umlegungsgebiet).

10.5 **Anlage von Steinhaufen (H)**

Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Bereich des Anschlusses an die B 271 sind Steinhaufen anzulegen. Das Material der durch den Bau des Anschlusses an die B 271 n wegfallenden Steinhaufen ist zu sichern und für die Anlage der neuen zu verwenden. Insgesamt sind 120 m² Steinhaufen anzulegen.

Die Anlage von Steinhaufen dient dem Ausgleich der Eingriffe durch den Bau des Anschlusses an die B 271 n.

10.6 **Ersatzmaßnahmen im „Dürkheimer Bruch“**

Im „Dürkheimer Bruch“ sind Ackerflächen, die sich im Besitz der Stadt Bad Dürkheim befinden, in Grünland umzuwandeln. Dies geschieht durch Heugrasansaat, also durch das Ausbringen von Mähgut von ausgewählten Wiesenflächen aus der näheren Umgebung. Die Flächen sind als Mähwiesen extensiv zu nutzen. Als „Zweitmahd“ kann eine extensive Beweidung mit Schafen in Form der Wanderschäfferei unter Zuhilfenahme mobiler Netzzäune zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Einrichtung von dauerhaften Weiden oder Koppeln sowie die Errichtung von Weideunterständen. Das Ausbringen von Dünger - auch von organischem Dünger - sowie Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

Insgesamt sind im Bereich VI. Gewanne und XIII. Gewanne 44.640 m² Ackerflächen in Grünland umzuwandeln. Es handelt sich dabei um die Grundstücke mit den Nummern 3063, 3068/2, 3114/2, 3115/2, 3115/3 (teilweise), 3115/4 (teilweise), 3115/5, 3116, 3116/3 (teilweise), 3116/4, 3116/5, 3116/8, 3117/3, 3117/4, 3117/6, 3117/7, 3118/6, 3121, 3121/3, 3121/6, 3121/7, 3121/10 und 3123/2 (teilweise).

Von den insgesamt 44.640 m² Ackerfläche, die in Grünland umzuwandeln sind, dienen 36.260 m² dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet (Umlegungsgebiet) und 8.380 m² der Kompensation der Eingriffe durch den Bau des Anschlusses an die B 271 n.

11. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 (1) 21 BauGB).

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Saar Ferngas zu belasten.

12. **Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm** (§ 9 (1) 24 BauGB)

12.1 **L 1: Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Anbindung zur B 271.**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Gradienten der vorgelagerten Straße zu errichten. Die Schalldämmung der Wand muss den durch die Wand gehenden, A – bewerteten Schall um mindestens 25 dB vermindern. Die der Straße zugewandte Seite der Wand ist hochabsorbierend auszubilden.

12.2 **L 2: Passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Anbindung zur B 271.**

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen oberhalb des 1. Obergeschosses sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten entsprechend den festgesetzten Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

In den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen oberhalb des 1. Obergeschosses sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, soweit die Räume ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassadenseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

12.3 L 3: Passive Lärmschutzmaßnahmen im Bahnhofsbereich

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten entsprechend den festgesetzten Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

In den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, soweit die Räume ausschließlich Fenster an der gekennzeichneten Fassadenseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

13.1 Begrünung des Straßenraums

An den im Lageplan durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten im Straßenraum sind straßenbegleitend Einzelbäume zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste und entsprechend der Plandarstellung zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 10 m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche mit einer niederen Bepflanzung oder Ansaat vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt soll mindestens 2 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich.

Die Begrünung des Straßenraums dient dem Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet (Umlegungsgebiet).

13.2 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind unter Einbeziehung der bestehenden Vegetation naturnah zu gestalten. Bodenverdichtung ist zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

Bestehende einheimische Gehölze sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die im Bereich der Versickerungsflächen vorhandenen alten Obstbäume. Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Beeinträchtigungen insbesondere durch Erd- und Bauarbeiten sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Bei Neuanpflanzung von Bäumen soll der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baummittelpunkt mindestens 2 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Boden) zum Schutz der Leitungen erforderlich.

Die Maßnahmen auf den Pflanzgebotsflächen 1-3 dienen dem Ausgleich der Eingriffe

im Baugebiet (Umlegungsgebiet). Die Kompensation der Eingriffe durch den Bau des Anschlusses an die B 271 n erfolgt auf der Pflanzgebotsfläche 4.

13.3 Pflanzgebot (PG) 1

Auf den mit dem Pflanzgebot 1 belegten Öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

13.4 Pflanzgebot (PG) 2

Die mit dem Pflanzgebot 2 belegte Öffentliche Grünfläche entlang des Bahngeländes ist als Obstwiese anzulegen. Die bestehenden Obstbäume und sonstigen Gehölze sind zu erhalten. Auf Erdbewegungen im Traufbereich der Obstbäume ist zu verzichten. Zusätzlich ist pro angefangene 150 m² ein Hochstamm-Obstbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Obstbäume sind bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

13.5 Pflanzgebot (PG) 3

Auf den mit dem Pflanzgebot 3 belegten Öffentlichen Grünflächen (Erdwälle) sind Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen.

13.6 Pflanzgebot (PG) 4

Auf der mit dem Pflanzgebot 4 belegten Öffentlichen Grünfläche (Erdwall) ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen.

13.7 Pflanzbindung (PB)

An den im Lageplan durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten.

14. Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 (2) BauGB)

14.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen.

14.3 Geplante Geländehöhen

Geplante Geländehöhen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Bei der Feststellung der geplanten Geländehöhen wird an jedem Punkt der Geländeoberfläche die Differenz zwischen der zugehörigen Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze (senkrecht zur Straßenfassade am jeweiligen Punkt) und der Oberkante des geplanten Geländes gemessen.

Die zugehörige Straßenoberfläche ist im Lageplan mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (1) und (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Innerhalb des Baugebietes sind für die Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Neigung von 38° – 45° zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung entsprechend Schemaschnitt zu errichten. Wird für eine Hausgruppe/ ein Doppelhaus ein gemeinsamer Bauantrag mit einheitlicher Neigung eingereicht, so gilt eine Spannweite von 38° - 45° als zulässig.
Sonderdachformen sind entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone zulässig.
Die Schemaschnitte in der Lageplanlegende sind zu beachten.

1.1.2 Garagen(GA) und überdachte Stellplätze(CP) sind in die Hauptbaukörper zu integrieren oder bei eigenständigen Baukörpern in ihrer Dachform und Dachneigung dem Hauptbaukörper anzugleichen.
Nebenanlagen wie Mülltonnenschränke und Geräteräume sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach (3° - 6°) auszuführen.

1.1.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen.

1.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Dachneigung, Dachfarbe und Deckung einheitlich zu gestalten.

1.1.5 Garagen und dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzugleichen.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden an der Grundstücksgrenze, haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der angrenzenden baulichen Anlage, falls vorhanden, anzugleichen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2.2 Dachaufbauten

Bei Satteldächern ab 35° sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der Gebäudelänge, gemessen im Dachbereich, zulässig.

Gauben sind in stehendem Format zu errichten. Bei breiten Gauben sind Einzelfenster mit stehendem Format durch Pfosten abzutrennen.

Zum Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m und bei Gauben zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (gemessen in der Dachebene).

Pro Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig.

1.3 **Materialien im Dachbereich**

Satteldächer und Zeltdächer sind mit einer Deckung aus Ton- oder Betondachziegeln in roter bis rotbrauner Färbung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren) sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig

2. **Einfriedungen** (§ 86 (1) 3 LBauO)

2.1 **Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen aus Holz oder Stahlgitter sowie Mauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

2.2 **Sichtschutzeinrichtungen**

Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von 1,80 m - 2,00 m zwischen den Grundstücken als Hecke mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun oder als Sichtblende aus Holz oder als verputzte Mauer bis max. 4 m Länge zulässig.

3. **Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** (§ 86 (1) 3 LBauO)

3.1 **Begrünung der Baugrundstücke**

Die Freifläche auf den privaten Baugrundstücken sind zu begrünen.

Bodenverdichtung ist in diesen Bereichen zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

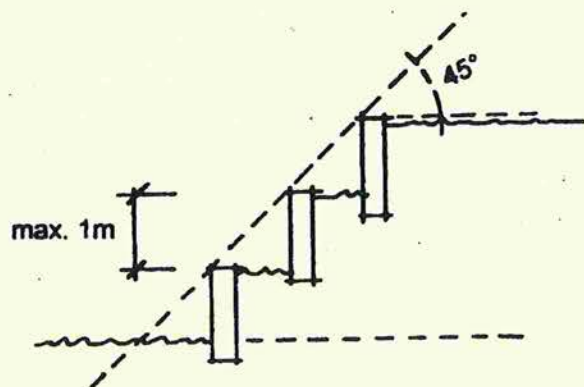
Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie an der Grenze des Baugebiets zum Bahnhof sind Laubbäume entsprechend der Pflandarstellung zu pflanzen. Weitere Gehölze sind in den übrigen Grundstücksbereichen vorzusehen. Insgesamt sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden.

Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung unter Beibehaltung des gestalterischen Grundprinzips verschiebbar.

3.2 **Ausgleich von Höhenunterschieden des Baugeländes**

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Baugeländes sind Konstruktionen aus Naturstein, Ortbeton, Mauersteinen oder Holz zulässig.

Sind sind jeweils nach einer Höhe von max. 1 m gemäß Schemaschnitt versetzt zu gestalten.



Schemaschnitt

4. **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer den im Sinne des § 86 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

C. Hinweise

1. **Vorhandene Gasleitung der Saar Ferngas**

Die im östlichen Gebietsteil vorhandene Gashochdruckleitung der Saar Ferngas wird verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,00m, d.h. jeweils 4,00m rechts und links der Leitungssachse. Detailplanungen sind mit der Saar Ferngas abzustimmen.

2. **Abdichtung von Kellern**

Im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das anfallende Niederschlagswasser von privaten Grundstücken zu nutzen oder auf diesen zu versickern. Aus diesem Grunde wird empfohlen, die Keller der Gebäude gegen drückendes Wasser abzudichten und die notwendigen Abstände von Sickeranlagen zur Nachbargrenze einzuhalten.

3. **Sicherung des natürlichen Oberbodens**

Natürlicher Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist gemäß DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu sichern.

4. **Geländemodellierung/Erdmassenausgleich**

Der anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen oder bei den Auffüllungen im Gebiet zu verwenden. Er ist mit dem natürlichen Oberboden zu überdecken.

5. **Pflanzenliste**

Zur Bepflanzung des Bearbeitungsgebietes sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten zu verwenden:

Laubbäume für die Baugrundstücke und Öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt.,
Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.
Obstbäume: Hochstämme als zweijährige Veredelungen

Großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus glabra	Bergulme
Mittelkronig:	Hochstamm-Obstbäume	alte u. landschaftstypische Sorten
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche

	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus acuparia	Eberesche
Kleinkronig:	Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Spitzahorn

Obstsorten: Apfel: z.B. Freinsheimer Taffetapfel, Leistadter Rotapfel, Schwarzschilder Kohlapfel (Winter-Veilchenapfel), Winterstreifling (Strömling)
 Birne: z.B. Ettenbirne (Eddebeer), Frankelbacher Mostbirne (Kelterbirne, Orsbomer, Weinbirne), Seitersbirne, Veldenzer
 Kirsche: z.B. Bankhardtskirsche, Haumüllers Mitteldicke (Haumüller), Lamsheimer Kurzstiel, Meckenheimer Frühe Rote.

Laubbäume für die Begrünung des Straßenraums

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm für groß- und mittelkronige, 14-16 cm für kleinkronige

Großkronig:	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia vulgus „Argentea“	Kaiserlinde
Mittelkronig:	Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
	Tilia cordata „Greenspire“	Stadt-Linde
Kleinkronig:	Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Spitzahorn
	Crataegus x lavalleyi	Apfel-Dorn
	Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Dorn
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere

Sträucher und Heister für Hecken auf den Baugrundstücken und Öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher (vS) 60-100 cm bzw. mind 2 x verpflanzte Heister (Hei) 125-150 cm

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

Laubbäume auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm, Obstbäume als Hochstämme als zweijährige Veredelungen

Hochstamm-Obstbäume	nur alte, landschaftstypische Sorten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

6. Grünordnungsplan

Auf den parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Alle wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet und notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb.

Es wird eine Unterteilung in Maßnahmen die zum Ausgleich der Eingriffe im Umlegungsgebiet und solchen die zum Ausgleich der Eingriffe durch den geplanten Bau des Anschlusses an die B 271 notwendig sind vorgenommen.

Umlegungsgebiet:

- Begrünung des Straßenraums (Einzelbäume)
- Begrünung der Öffentlichen Grünflächen/ Verkehrsgrünflächen (Pflanzgebote 1 – 3)
- Maßnahme V im Bereich des Anschlusses an die B 271
- Anlage von Trockenmauern im Bereich der gepl. Öffentlichen Grünflächen
- Teilbereiche der Ersatzmaßnahmen im „Dürkheimer Bruch“ außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Anschluss an B 271:

- Begrünung Verkehrsgrünflächen im Anschlussbereich (Pflanzgebot 4)
- Maßnahmen I –IV im Bereich des gepl. Anschlusses
- Anlage von Steinhaufen im Bereich des gepl. Anschlusses
- Teilbereiche der Ersatzmaßnahmen im „Dürkheimer Bruch“ außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Flächen für die geplanten Ersatzmaßnahmen im „Dürkheimer Bruch“ befinden sich im Besitz der Stadt Bad Dürkheim.

8. Bodenfunde

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 sind zu beachten.

Jeder bei den Bauarbeiten zutagekommender archäologischer Fund ist unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich, unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Alle Erdarbeiten sind mit dem Amt rechtzeitig abzustimmen.

9. Ingenieurgeologie

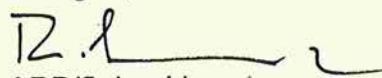
Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 durchzuführen.

Bei Böschungsanschnitten sind die Vorgaben der DIN 4084 zu berücksichtigen.

10. GRZ/ GFZ – Werte bei Hausgruppen

Die in die Nutzungsschablonen des Lageplans eingetragenen GRZ und GFZ – Werte werden im Bereich von Eckgrundstücken bei Hausgruppen teilweise unterschritten.

Aufgestellt,
Stuttgart, 10.10.2000/ 21.11.2000/ 30.01.2001


ARP/Schneider