

Stadt Bad Dürkheim

Textteil
zum Bebauungsplan

„ Fronhof II“

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F.v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132),
zul. geänd. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509).
- 1.4 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** i.d.F.v. 24.11.1998 (GVBl. S.
365) zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47)

2. Geltungsbereich

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan vom 03.08.2011 /
27.10.2011 / 14.02.2012 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere Teile, die auf dem Lageplan als Teilgeltungsbereiche 1 – 8 dargestellt sind.

Teilgeltungsbereich 1 umfasst das geplante Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Fronhof II mit seinen Bauflächen sowie seinen öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Teilgeltungsbereiche 2 - 8 umfassen Flächen auf denen im Vorgriff auf die Bau-
maßnahmen erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind (CEF -
Maßnahmen).

3. Inkrafttreten

Sämtliche seither gültigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich (Teilgeltungsbereiche 1 - 8) 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 Nutzungsschablonen im Lageplan.

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan.

Die im WA gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen 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 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen im Lageplan.

Bei Gewerbebetrieben sind nur solche zulässig, die i.S. des § 6 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO).

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO und § 1 (9) BauNVO).

1.5 Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

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

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

1.6 **Flächen für private offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Offene Stellplätze (ST), überdachte Stellplätze (CP) und Garagen (GA) sind, wenn nichts anderes festgesetzt ist, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sind für **ST, CP und GA** gesonderte Flächen festgesetzt, so sind diese Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in diesen Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

Im **MI** sind **Tiefgaragen (TG)** allgemein zulässig.

Im Gebiet **WA 5/ 5.1** sind offene Stellplätze (ST), überdachte Stellplätze (CP) und Garagen (GA) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen (**GA**) im Einfahrtsbereich ein Abstand von mindestens 1,00 m und an allen anderen Seiten ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Mit überdachten Stellplätzen (**CP**) ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen allseitig ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl**

(§ 19 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**

(§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen.

2.3 **Baumassenzahl**

(§ 21 BauNVO)

Baumassenzahl entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

2.4 **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 BauNVO)

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

2.5 **Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

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

2.5.1 **Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen werden gemessen über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt.

- maximale **Firsthöhe (FHmax)** als Oberkante des Firstabschlusses.

- maximale **Traufhöhe (THmax)** als Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

- maximale **Sockelhöhe (SHmax)** als Oberkante Rohfußboden.

- maximale **Gebäudehöhe (GBHmax)** als Oberkante Firstabschluss bei Satteldächern und Oberkante Attika bei Flächdächern.

2.5.2 **Unterer Bezugspunkt**

Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

Bei der Feststellung der Gebäudehöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und der jeweiligen Gebäudehöhe (Ziffer 2.5.1) gemessen.

Die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Lageplan mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Von der Verkehrsfläche zurückliegende Grundstücke

Bei den von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegenden Grundstücken wird bei der Feststellung der Gebäudehöhen die Differenz zwischen der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und der jeweiligen Gebäudehöhe (Ziffer 2.5.1) gemessen.

Im Bereich der Hinterliegergrundstücke an der Wasserhohl

In dem im Lageplan mit UB (Unterer Bezugspunkt) gekennzeichneten Bereich, wird bei der Feststellung der Gebäudehöhen die Differenz zwischen der im Baufenster eingetragenen unteren Bezugshöhe über NN und der jeweiligen Gebäudehöhe (Ziffer 2.5.1) gemessen.

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 K** - abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Sondertyp „**Kettenhaus**“:

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, wenn diese innerhalb des Baufensters verläuft.

Zur westlichen Grundstücksgrenze ist der erforderliche seitliche Grenzabstand einzuhalten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche
(Baugrenzen, Baulinien)**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend Eintrag im Lageplan

5. **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei **Satteldächern** sind die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptgebäude und der Garagen einzuhalten.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

In den durch entsprechenden Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Einzelgebäude maximal 2 Wohnungen zulässig bei mindestens 200 qm Grundstücksfläche/ Wohnung.

Bei Doppelhäusern und Kettenhäusern in den Bereichen **WA 2** und **WA 3** sowie **WR 2** bei mindestens 100 qm Grundstücksfläche/ Wohnung.

7. **Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

7.1 **Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner 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 **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung dem Gehen, Radfahren sowie dem Kfz-Verkehr. Die innerhalb dieser Fläche im Lageplan dargestellten öffentlichen Stellplätze gelten als unverbindliche Darstellung.

8. **Hauptversorgungsleitungen**

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH entsprechend Eintrag im Lageplan.

9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

- 9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage - **Stadtteilpark** - zwischen Gebietsgrenze im Süden (Haidfeldweg) und der Grenze zum Gebiet Fronhof I im Norden. Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage - **Grüne Pufferzone zur Bahnlinie** - im Osten.
Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 9.3 **Öffentliche Kinderspielplätze** am südlichen Ende des Stadtteilparks (Spielfläche 1) und am südlichen Ende der östlichen Pufferzone entlang der Bahnlinie (Spielfläche 2).
- 9.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage – **Grünverbindung nördlich Haidfeldweg** – entlang des nördlichen Randes des Haidfeldweges, zwischen Stadtteilpark und Pufferzone zur Bahnlinie im Osten.
Die öffentliche Grünfläche ist gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 M1

Flächen und Maßnahmen für Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (S).

Öffentliche Flächen

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

Private Grundstücksflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen von privaten Gebäuden, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, zu versickern sowie in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach und Freiflächen ist auf den privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von mindestens $8 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten.

Für Regenereignisse, die den Bemessungsregen überschreiten, ist ein geordneter Überlauf an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche herzustellen.

Die Versickerungswerte können allerdings auf den Einzelgrundstücken erheblich abweichen. Auf Antrag kann bei nachgewiesener und von der Stadt genehmigter funktionierender Versickerung oder/ und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers daher im Einzelfall das geforderte Rückhaltevolumen entsprechend verringert werden.

10.2 M2

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 wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten werden und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren:

Schotterrasen
für Kfz-Stellplätze, ggf. Feuerwehruzufahrten

Rasengittersteine
für stärker frequentierte Kfz-Stellplätze

Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen
für Plätze, Höfe und Wege

Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker
für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Hofflächen

Beton- und Asphaltdecken
nur für stark befahrene Straßen und Plätze sowie Radwege.

10.3 M 3

Öffentliche Grünfläche „Stadtteilpark“ / „Grünverbindung nördl. Haidfeldweg“

Die Flächen werden gemäß der Abgrenzung im Lageplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Abzüglich der Fläche für Wege stehen diese Bereiche für den Ausgleich im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung und als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Verfügung. Bodenverdichtung ist zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

10.4 M 4

Öffentliche Grünfläche „Nördliche Pufferzone“ (entlang Zufahrt B 271/ Fronhofallee) und „Östliche Pufferzone“ (entlang der Bahnlinie) sowie nördlicher Rand der Spielfläche 2

Die Flächen sind gemäß der Abgrenzung im Lageplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Abzüglich der Fläche für Wege stehen diese Bereiche für den Ausgleich im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung und als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Verfügung.

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

Die Fläche dient zudem in Teilbereichen für Aufwertungsmaßnahmen in Bezug auf die Herstellung von Neststandorten für Steinschmätzer und Haubenlerche sowie in Bezug auf Lebensräume für Mauereidechsen.

Die Ausgleichsfläche (östliche und nördliche Randzone) soll nach Anlage der Versickerungsbecken als ausgedehnte, lückig bewachsene Gras-/Krautfläche mit vereinzelt niedrigen Gehölzen sowie trockenen, vegetationslosen, sandig-kiesigen Bereichen mit lockerem, grabbarem Bodensubstrat nebst drei Steinriegeln (je 10 m Länge, 2 m Breite, 1,5 m Höhe, 1 m in das Erdreich eingebunden) oder wahlweise sechs Steinhäufen oder Trockenmauerabschnitten gestaltet werden.

10.5 M 5**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes
(planexterne Maßnahmen)**

Aufgrund der Eingriffe durch die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fronhof II“ sind Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

Die erforderlichen Einzelmaßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Sie dienen dem Vollaussgleich für Eingriffe im Baugebiet insbesondere in die Schutzgüter Boden und Klima/ Luft.

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

Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen M 5.1 – M 5.43

Gemarkung	Flurstück-Nr.	Fläche in m ²	Status	Zielzustand
Leistadt				
M 5.1	1161 Lage innerhalb VSG	580	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Rebfläche /Obstanlage in Extensivgrünland
M 5.2	1162/3 Lage innerhalb VSG	532	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivgrünland, Pflege und Erhalt von Hochstämmen
M 5.3	1595 Lage innerhalb VSG	920	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Acker in Extensivgrünland
M 5.4	401/1 Lage innerhalb VSG	1.877	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Obstanlage in Extensivgrünland
M 5.5	543/3 Lage innerhalb VSG	1.240	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland
M 5.6	563/3 Lage innerhalb VSG	740	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivgrünland, Pflege und Erhalt von Hochstämmen
M 5.7	573 Lage innerhalb VSG	680	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland
M 5.8	594/6 Lage innerhalb VSG	2.878	Bereits im Ökokonto gemeldet	Umwandlung Obstanlage in Extensivgrünland
M 5.9	596/3 Lage innerhalb VSG	1.824	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivgrünland
M 5.10	573/4 Lage innerhalb VSG	540	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland
M 5.11	609 Lage innerhalb VSG	650	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland
M 5.12	1184/2 Lage innerhalb VSG	450	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland, Pflege und Erhalt von Sträuchern
M 5.13	1430/7 Lage innerhalb VSG	888	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.14	1505/3 Lage innerhalb VSG	53	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland
M 5.15	1505/4 Lage innerhalb VSG	757	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland

Hardenburg				
M 5.16	280 tlw.	1.030	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivweide, im Ziegenbeweidungskonzept
M 5.17	291/8 tlw.	950	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivweide, im Ziegenbeweidungskonzept
Bad Dürkheim				
M 5.18	3213/2 Lage innerhalb VSG	1.400	Bereits im Ökokonto gemeldet	Extensivgrünland
M 5.19	4270	1.170	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.20	3391/3	1.420	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.21	3139/3 Lage innerhalb VSG	2.430	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.22	3135 Lage innerhalb VSG	1.940	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.23	3133/6 Lage innerhalb VSG	2.590	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.24	3141/3 Lage innerhalb VSG	1.420	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.25	2811 Lage innerhalb VSG	6.130	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.26	3310/9 Lage innerhalb VSG	920	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.27	3308/8 Lage innerhalb VSG	1.590	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.28	3017 Lage innerhalb VSG	1.170	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Obstanlage in Extensivgrünland
M 5.29	3059/4 Lage innerhalb VSG	4.100	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Obstanlage in Extensivgrünland
M 5.30	3111 Lage innerhalb VSG	2.390	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.31	3111/4 Lage innerhalb VSG	1.920	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland

M 5.32	3111/13 Lage inner- halb VSG	2.380	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.33	3111/15 Lage inner- halb VSG	1.580	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.34	2860 Lage inner- halb VSG	1.470	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.35	2868/2 Lage inner- halb VSG	3.023	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.36	2920/4 Lage inner- halb VSG	920	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.37	2920/5 Lage inner- halb VSG	920	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.38	2920/6 Lage inner- halb VSG	1.039	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.39	2919/2 Lage inner- halb VSG	680	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.40	2919/4 Lage inner- halb VSG	680	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.41	2935/8 Lage inner- halb VSG	480	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
M 5.42	2935/7 Lage inner- halb VSG	2.249	Landwirtschaftliche Fläche	Extensivgrünland
Ungstein				
M 5.43	3675	1.640	Landwirtschaftliche Fläche	Umwandlung Rebfläche in Extensivgrünland

Den Baumaßnahmen vorgezogene (CEF-continuous ecological functionality-measures) Maßnahmen

10.6 M 6

Ausweichlebensräume für Mauereidechsen

Optimierung von Ausweichlebensräumen für Eidechsen nördlich der Zufahrt von der B 271 zum Gebiet Fronhof I und östlich der Bahnlinie (den Baumaßnahmen vorgezogen) auf einem Teilbereich des Flurstücks 8395.

Die Maßnahmenfläche wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und ist als Teilgeltungsbereich Bestandteil des Geamtgeltungsbereichs Bebauungsplan Fronhof II.

Die Fläche ist fachgerecht unter besonderen tierökologischen Gesichtspunkten zu pflegen.

Entwicklung von sonnenexponierten, dauerhaft freizuhaltenden vegetationsarmen Bereichen im Wechsel mit Gras-/Krautvegetation auf ca. 1.500 m². Des Weiteren sind lockeres, sandiges Bodensubstrat (für die Eiablage) und zwei besonnte Steinriegel aus

Bruchsteinen (je 10 m Länge, 2 m Breite, 1,5 m Höhe, 1 m in das Erdreich eingebunden) mit einer Kantenlänge von ca. 10 cm einzubringen.

Die Funktion der Lebensraumelemente muss durch Kontrollen (Monitoring) überprüft und durch dauerhafte Pflege/ ggf. Ausbesserungen gewährleistet werden.

10.7 M 7

Umsiedlung von Mauereidechsenindividuen

Umsiedlung von 5-10 Eidechsenindividuen aus dem Zentrum des BP-Gebietes in die mit M 6 geschaffenen Ausweichlebensräume (den Baumaßnahmen vorgezogen).

10.8 M 8.1 – M 8.9

Optimierte Lebensräume für Haubenlerche und Steinschmätzer

Schaffung von optimierten Lebensräumen für Haubenlerche und Steinschmätzer im angrenzenden Vogelschutzgebiet und im Dürkheimer Bruch im Umfeld des Gewerbegebietes „Bruch“ auf dem Flurstücken 3016/2, 3052/5, 3052/12, 3257, 3544/1, 3545/3, 3392, 3421, 3421/2 (den Baumaßnahmen vorgezogen).

Die Maßnahmenflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und sind als Teilgelungsbereiche Bestandteil des Gesamtgelungsbereichs Bebauungsplan Fronhof II.

Die Flächen sind fachgerecht unter besonderen tierökologischen Gesichtspunkten zu pflegen.

Die Flächen werden als Ausgleich für den Lebensraumverlust für Haubenlerche und Steinschmätzer angelegt. Sie sollen – zeitlich dem Eingriff vorgeschaltet – als ausgedehnte, lückig bewachsene Gras-/ Krautfläche mit vereinzelt niedrigen Gehölzen sowie trockenen, vegetationslosen, sandig-kiesigen Bereichen nebst drei Steinriegeln (je 10 m Länge, 2 m Breite, 1,5 m Höhe) oder wahlweise sechs Steinhaufen gestaltet sein, um als Lebensraum für Steinschmätzer und Haubenlerche zu dienen. Die Qualität der neu angelegten Lebensräume muss durch dauerhafte Pflege gewährleistet sein und durch Kontrollen überprüft werden, ggf. müssen Nachbesserungen durchgeführt werden.

Tabellarische Übersicht der Einzelmaßnahmen M 8.1 – M 8.9

Gemarkung	Flurstück-Nr.	Fläche in m²	Status	Zielzustand
Bad Dürkheim				
M 8.1	3544/1	2.782	Landwirtschaftliche Flächen; diese sollen als vorgezogene Maßnahmen insbesondere dem <u>Artenschutz</u> dienen	Umwandlung von Rebflächen in Extensivgrünland mit besonderen Habitat-elementen (siehe Kap. 2.2.4.4)
M 8.2	3545/3	1.233		
M 8.3	3392	2.590	Landwirtschaftliche Fläche; diese soll als vorgezogene Maßnahme insbesondere dem <u>Artenschutz</u> dienen	Umwandlung Weide in Extensivgrünland mit besond. Habitatelementen (siehe Kap. 2.2.4.4)
M 8.4	3421	1.260	Landwirtschaftliche Flächen; diese sollen als vorgezogene Maßnahmen insbesondere dem <u>Artenschutz</u> dienen	Umwandlung von Rebflächen in Extensivgrünland mit besonderen Habitat-elementen (siehe Kap. 2.2.4.4)
M 8.5	3421/2	1.260		
M 8.6	3016/2 Lage innerhalb VSG	1.117	Landwirtschaftliche Flächen; diese sollen als vorgezogene Maßnahmen insbesondere dem <u>Artenschutz</u> dienen	Umwandlung von Obstanlagen in Extensivgrünland mit besonderen Habitat-elementen (siehe Kap. 2.2.4.4)
M 8.7	3052/5 Lage innerhalb VSG	1.420		
M 8.8	3052/12 Lage innerhalb VSG	1.410		
M 8.9	3257 Lage innerhalb VSG	2.660		

10.9 Zuordnung der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (Teilgeltungsbereich 1)

Von der Gesamtfläche des Teilgeltungsbereichs 1 sind im Bebauungsplan 28,4% als öffentliche Flächen und 71,6% als private Bauflächen ausgewiesen.

Die Aufteilung der quantitativ ermittelten Eingriffe zwischen öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücken wird nachfolgend beschrieben:

- Die Gesamtgröße der versiegelten Flächen lässt sich für die öffentlichen Flächen aus den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und für die privaten Baugrundstücke als Produkt aus Grundstücksgröße und GRZ ermitteln. Zur Quantifizierung des Eingriffs ist jedoch lediglich die zusätzliche versiegelte Fläche, die Netto-neuversiegelung, relevant. Diese erhält man als Differenz der oben genannten Gesamt-/Bruttoversiegelung und der Flächen, die bereits versiegelt sind. Die bestehenden Wegeflächen werden dabei von der Bruttoversiegelung der Flächen abgezogen (s. Kapitel 4.3 des Umweltberichts).
- Die Eingriffe durch die Beseitigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen werden entsprechend des Anteils der öffentlichen Flächen und der privaten Bauflächen an der Gesamtfläche des Umlegungsgebiets aufgeteilt. Eine Aufsplittung der wegfallenden Biotopstrukturen entsprechend ihrer Lage auf den geplanten öffentlichen Flächen und den geplanten privaten Bauflächen wird nicht vorgenommen, da dies zu rein zufälligen Ergebnissen führen würde.
- Wie im Umweltbericht beschrieben wurden die aufgeführten Maßnahmen aufgrund der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Klima/ Luft“ sowie das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ notwendig. Die Eingriffe in das Schutzgut „Klima/ Luft“ können, wie dort weiter beschrieben im „Huckepackverfahren“ mit den Schutzgütern „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ mit ausgeglichen werden. Für die weiteren betrachteten Schutzgüter werden somit keine gesonderten Maßnahmen nötig, so dass in der vorliegenden Aufschlüsselung nur die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ berücksichtigt sind. Bei den für Haubenlerche und Steinschmätzer genannten Ausgleichsflächen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere handelt es sich um Teilflächen aus den beim Schutzgut Boden berücksichtigten Flächen, die mit besonderen Maßnahmen für die genannten Tierarten belegt sind.

Bilanzierung für die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen)

Die Bilanzierung für die öffentlichen Flächen ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tab. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die öffentlichen Flächen des Baugebiets.

Eingriff		Ausgleich	
BODEN Nettoneuersiegelung durch Anlage von Verkehrsflächen führt zum Verlust von Bodenfunktionen	27.733 m ²	Verbesserung der Bodenfunktion durch: - ruderaler Saum in Pufferstreifen/ Ost- und Nordrand - Gehölzflächen Skateranlage/ Ballspielwiese - Pflanzflächen im Stadtteilpark - planexterne Maßnahmen	2.618 m ² 2.162 m ² 2.470 m ² <u>22.712,05 m²</u> 29.962,05 m ²
ARTEN UND BIOTOPE Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen		Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum Pflanzung von Hecken im Stadtteilpark Anlage von Steinhäufen Externe Maßnahmen für Haubenlerche und Steinschmätzer Externe Maßnahmen für Zauneidechse	124 St. 1.435 m ² 1 St. 4.468 m ² 426 m ²

Bilanzierung für die privaten Baugrundstücke

Die Bilanzierung für die privaten Baugrundstücke ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die privaten Baugrundstücke.

Eingriff		Ausgleich	
BODEN Nettoneuersiegelung durch Anlage von Verkehrsflächen führt zum Verlust von Bodenfunktionen	70.400 m ²	Verbesserung der Bodenfunktion durch: - Flächen für Anpflanzungen auf Baugrundstücken - Baumquartiere auf den Baugrundstücken - planexterne Maßnahmen	995 m ² 11.650 m ² <u>57.259,95 m²</u> 69.904,95 m ²
ARTEN UND BIOTOPE Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen		Pflanzung von Einzelbäumen auf Baugrundstücken Anlage von Steinhäufen Externe Maßnahmen für Haubenlerche und Steinschmätzer Externe Maßnahmen für Zauneidechse	489 St. 5 St. 11.264 m ² 1.074 m ²

11. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB).

GR/ LR1:

Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Creos Deutschland GmbH zu belastende Fläche.

LR2:

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Dürkheim.

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 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lärmeinwirkung der B 271 und der DB-Strecke Neustadt-Bad Dürkheim östlich des Planungsgebietes sowie der K 7 südlich des Planungsgebietes auf das Plangebiet, ist für Bauvorhaben innerhalb der im Lageplan für einzelne Baufenster dargestellten Lärmpegelbereiche III, IV und V die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (1989), Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5 - im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Dieser Nachweis ist nicht erforderlich, sofern eine Lärmreduzierung durch Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude/ Gebäudeteile) auf mindestens Lärmpegelbereich II aufgezeigt wird.

Auf den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern oder den Einsatz von kontrollierten Wohnungslüftungen mit Wärmerückgewinnung wird hingewiesen, sodass auch bei geschlossenen Fenstern ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Luftwechsel sichergestellt ist.

Im Lageplan wurden einzelne Baufenster entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche (Tagwerte in dB(A), gemäß DIN 4109 lt. Gutachten des Ing. Büro Genest, Stand 27.06.2008) gekennzeichnet.

LPB V	-	Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)
LPB IV	-	Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)
LPB III	-	Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)

Auf das Gutachten des Ing. Büro Genest, Stand 27.06.2008 wird verwiesen.

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 Pflanzenliste und entsprechend der Plandarstellung zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 10 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche mit einer niederen Bepflanzung oder Ansaat vorzusehen. Bodenverdichtung ist zu vermeiden. Die Flächen und Gehölze sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

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 im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer Lage entlang den Erschließungsstraßen entsprechend der Grundstücksaufteilung unter Beibehaltung des gestalterischen Grundprinzips verschiebbar.

13.2 **Begrünung der privaten Baugrundstücke**

Die Freiflächen 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 sind Laubbäume entsprechend der Plandarstellung zu pflanzen. Weitere Gehölze sind in den übrigen Grundstücksbereichen vorzusehen.

Insgesamt sind in den Bereichen **WR, WA und MI pro angefangene 400 qm**, im Bereich **GEE pro 800 qm** Grundstücksfläche, ein Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden.

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

14. **Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)

14.1 **Öffentliche Verkehrsflächen**

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

15. **Bauverbots-/ Baubeschränkungszone** (§ 9 (6) BauGB)

Entlang der K 7 bzw. des geplanten Astes der B 271 ist die Bauverbotszone entsprechend § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz und § 22 (1) Landesstraßengesetz (Abstand von 20m bei Bundesstraßen und 15m bei Kreisstraßen vom befestigten Straßenrand) zu beachten.

In der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone sind Hochbauten aller Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

Zur Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (20m – 40m bei Bundesstraßen und 15m – 30m bei Kreisstraßen), bedarf es der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 88 (1) und (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 (1) 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

- 1.1.1 Innerhalb des Baugebietes sind in den Bereichen **WR 1/ WR 1.1 und WR 2 sowie WA 1/ WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 4** für die Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Doppelhäuser und Kettenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung von 42° entsprechend Schemaschnitt zu errichten.

Wird für eine gesamte Kettenhauszeile/ ein Doppelhaus ein gemeinsamer Bauantrag mit einheitlicher Neigung eingereicht, so gilt eine Spanne von 38° - 45° für Doppelhäuser und für Kettenhäuser als zulässig.

In den Bereichen **WA 5/ WA 5.1** sind Zeltdächer mit einer Neigung von 25° - 35° sowie Staffeldachgeschosse zulässig. Bei der Ausbildung von Staffeldachgeschossen muss das Dachgeschoss allseitig einen Rücksprung von mindestens 2,00 m von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses aufweisen.

In den Bereichen **MI sowie WA 4.1** sind für die Hauptbaukörper Satteldächer und versetzte Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 35° zulässig. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung von 25° entsprechend Schemaschnitt zu errichten.

Wird für ein Doppelhaus ein gemeinsamer Bauantrag mit einheitlicher Neigung eingereicht, so gilt eine Spanne von 25° - 35° als zulässig.

In den Bereichen **GEE 1 und GEE 2** sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Die Schemaschnitte in der Lageplanlegende sind zu beachten.

- 1.1.2 **Garagen(GA) und überdachte Stellplätze(CP)** sind in ihrer Dachform und Dachneigung dem Hauptbaukörper anzugleichen oder in diesen zu integrieren.
- 1.1.3 **Tiefgaragen** sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen.
- 1.1.4 **Doppelhäuser** 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.
- 1.1.6 **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 In den Gebieten MI und WA 4.1 sind Dacheinschnitte bis zu einem Drittel der Gebäudelänge, gemessen in der Dachebene, zulässig.
Ansonsten sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

- 1.2.2 Dachaufbauten
Bei Satteldächern ab 35° sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.
Gauben sind in stehendem Format zu errichten.

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

In den Bereichen **WA 3** (Kettenhäuser) sind keine Dachaufbauten 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 bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen.
Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig

2. Einfriedungen (§ 88 (1) 3 LBauO)

2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

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

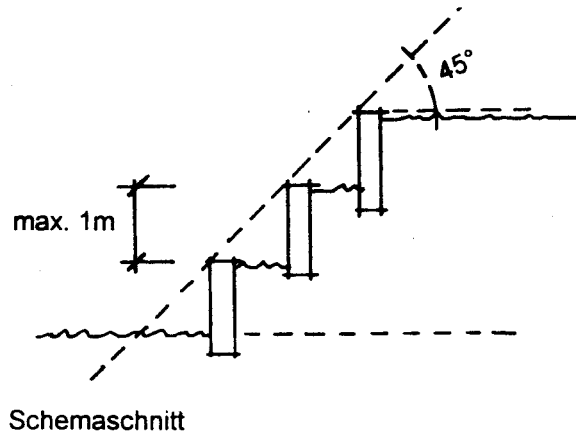
Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von 1,80 m - 2,00 m zwischen den Grundstücken als Hecke mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun oder als Sichtblende aus Holz oder als verputzte Mauer bis max. 4 m Länge zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 88 (1) 3 LBauO)

3.1 Ausgleich von Höhenunterschieden des Baugeländes

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

Sie sind jeweils ab einer Höhe von max. 1 m gemäß Schemaschnitt versetzt zu gestalten.



4. Ordnungswidrigkeiten

(§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer den im Sinne des § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

C. HINWEISE

1. Vorhandene Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH

Die im östlichen Gebietsteil vorhandene Gashochdruckleitung wird verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8,00 m, d.h. jeweils 4,00 m rechts und links der Leitungsachse. Detailplanungen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Der Verlauf der bestehenden Trasse und der geplanten Ersatztrasse sind nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

2. Abfall und Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

3. Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt nördlich des bestehenden Haidfeldweges vollständig in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH. Die Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebietes ist zu beachten. Danach sind Bodeneingriffe (Bohrungen, Schürfungen, Baugruben...) über 10 m Tiefe verboten. Geländeauffüll- bzw. Austauschmaterial darf nicht belastet sein. Ebenso dürfen die ZO - Werte der LAGA nicht überschritten werden.

4. Bodenfunde/ Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keltische Fürstengräber vermutet. Nach genauer Lokalisierung der eventuell vorhandenen Grabhügel und der Feststellung der Schutzwürdigkeit, werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Ausgrabungsstätte getroffen.

Jeder bei den Bauarbeiten zu Tage kommender archäologischer Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist, soweit möglich, unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Alle Erdarbeiten sind mit dem Amt rechtzeitig abzustimmen.

5. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich einschlägige DIN - Vorschriften zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

6. Bau von Brauchwasseranlagen

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Versorger und dem Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinwkV zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

7. Abdichtung von Kellern

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

8. Munitionsfunde

Jedermann hat bei Erdarbeiten auf einem privaten Grundstück, spätestens nach Abtrag des Oberbodens, den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, um das Grundstück auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Bei Munitionsfunden auch im weiteren Umfeld der im Bebauungsplan eingetragenen Gasleitung ist die Creos GmbH zu informieren.

9. Bahnanlagen

Öffentliche Flächen, bei denen die Gefahr besteht, dass Personen unbeabsichtigt in den Gleisbereich gelangen und Spielflächen oder Stellen an denen „illegale Überwege“ entstehen können, sind durch Zaun vom Gelände der DB AG abzugrenzen.

An die Bahnlinie angrenzend ist auf hochstämmige oder wuchernde Vegetation zu verzichten. Es wird auf das Regelwerk 1882 (Handbuch für Mitarbeiter der Landschaftspflege) verwiesen.

Dem Grundstück der DB AG darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Geländeoberflächenänderungen und feste Bauten sind mit aussagekräftigen Unterlagen gesondert zur Zustimmung vorzulegen.

Bei Arbeiten am Gleisbereich sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zur Festlegung dieser ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine Betriebs- und Bauanweisung zu beantragen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragssteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Der an der Bahnlinie befindliche Wirtschaftsweg ist abzugrenzen. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Eine Höhe von mindestens 1,50 m wird empfohlen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend in stand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Von festen Bauten ist zur Gleismitte ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

10. 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.

11. Sicherung des natürlichen Oberbodens

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

12. Pflanzenliste

Für Pflanzungen im Bearbeitungsgebiet 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
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus glabra	Bergulme
Mittelkronig:	Hochstamm-Obstbäume	alte u. landschaftstypische Sorten
	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus acuparia	Eberesche
Obstsorten:	Apfel: z.B. Freinsheimer Taffetapfel, Leistadter Rotapfel, Schwarzschilder Kohlapfel (Winter-Veilchenapfel), Winterstreifling (Strömling)	
	Birne: z.B. Ettenbirne (Eddebeer), Frankelbacher Mostbirne (Kelterbirne, Orsborner, 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:	Platanus hybrida	Platane
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde
	Aesculus carnea briotii	Blut-Rosskastanie
	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
	Acer platanoides	Spitzahorn (in Bereichen ohne Parkplätze)
Mittelkronig:	Prunus avium „Plena“	gefülltblühende Vogelkirsche
	Tilia cordata „Greenspire“	Stadt-Linde
	Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
	Acer platanoides „Olmsted“	Spitzahorn
	Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
	Cornus columna	Baumhasel

	Ginkgo biloba	Fächerbaum
	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Kleinkronig:	Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Spitzahorn
	Crataegus laevigata	Rotdorn
	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 mas	Kornelkirsche (vS)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (vS)
Corylus avellana	Hasel (vS)
Malus sylvestris	Wildapfel (vS)
Prunus avium	Vogelkirsche (Hei)
Prunus spinosa	Schlehe (vS)
Pyrus pyraeaster	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 verpflanzte, 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

Saatgutmischung

Für die Einsaat von Wiesenflächen ist Saatgut zu verwenden, das sich in seiner Zusammensetzung am Spektrum der mageren Glatthaferwiesen orientiert.

13. Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Bio- / Hausmülltonnen sollen sonnengeschützt, abseits der Wohnräume eingerichtet werden.

14. Radonprognose

Das Plangebiet liegt oberhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

15. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Plankonzeptes ist eine gesetzliche Bodenordnung erforderlich.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim,
Stuttgart, 03.08.2011 / 27.10.2011 / 14.02.2012

ARP/Schneider