

B e g r ü n d u n g

Zur Reg.-Entscheidung

Vom: 14. Nov. 1966

Az.: 421-521-N¹/13

zum Änderungsplan vom 14. Juni 1966 zu dem am 23. Oktober 1962 als
Satzung beschlossenen Bebauungsplan XIV -Hausen-.

Das im Bebauungsplan XIV -Hausen- als bebaubar ausgewiesene Grund-
stück Pl. Nr. 691 (Löffler) kann in seinem derzeitigen Zuschnitt
nicht wie eingeplant selbständig mit einem Wohnhaus bebaut werden.
Durch die Verschmelzung mit dem Grundstück Pl. Nr. 692 zu einem
Baugrundstück kann es jedoch in die vorgesehene eineinhalbgeschossi-
ge Bauweise mit einbezogen werden. Das Grundstück Pl. Nr. 692
(Rentel) ist mit einem Wohnhaus bereits bebaut.

In der geänderten Fassung des Bebauungsplanes XIV -Hausen- wird das
Grundstück Pl. Nr. 691 mit dem Nachbargrundstück Pl. Nr. 692 als
ein Baugrundstück ausgewiesen. Auf diesem Grundstück ist an das
vorhandene Bauwerk Rentel ein Anbau in der gleichen eineinhalbge-
schossigen Bauform, unter Beachtung des 3,00 m Bauwiches zum
Grundstück Pl. Nr. 690 eingeplant.

Die anderen im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke erfahren
in der baulichen Ausnutzbarkeit keine Veränderung.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unver-
ändert.

Bad Dürkheim, den 12. Oktober 1966
Stadtverwaltung
In Vertretung:

Kunze
1. Beigeordneter

Kunze

des Bebauungsplans XIV -Häuser- der Stadt Bad Dürkheim.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, dessen Grenzen wie folgt verlaufen:

Im Norden entlang der Westgrenze des Herzogweiher, folgt der Südgrenze des Herzogweiher bis zum Grundstück Pl.Nr. 644, schließt dieses ein und verläuft ab dort an der Nordseite der Neugasse bis zum Eingang des Friedhofes Grethen, springt dann nach Süden auf die Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 663 vor, verläuft dann in südlicher Richtung in einem parallelen Abstand von etwa 60 bis 70 m südlich des Prof.-Dillinger-Weges bis zur Nordostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 709/2 im Haseneck. Hier knickt die Grenze nach Osten bis zum Fußpfad zur Klosterruine Limburg ab, folgt diesem Fußpfad nach Südwesten bei Durchschneidung der Grundstücke Pl.Nrn. 713/1 und 714 bis zu einem Punkt auf dem südöstlichen Grundstücksteil Pl.Nr. 715, schwenkt dann nach Westen auf eine Länge von ca. 80 m auf einen Punkt im südlichen Grundstücksteil des Grundstücks Pl.Nr. 720/3 ein. Von hieraus knickt die Bebauungsplangebietsgrenze nach Norden ab, folgt der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 722, schwenkt dann entlang der Nordgrenze dieses Grundstücks nach Westen aus bis zum Fußpfad zum Fünfguldenberg, folgt diesem Fußpfad an der Ostgrenze in nördlicher Richtung auf eine Länge von etwa 170 m bis Fortsetzung im Verlauf der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 726, knickt dann scharf nach Westen ab und führt entlang der Waldgrenze bis zur Einmündung in den Klausentaler Weg auf der Höhe der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 744, folgt dieser und der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 743 nach Nordwesten, unter Einschluß des Fußpfades zum Schlangenweiher, schwenkt dann nach Nordosten entlang der Südwestgrenze der Grundstücke Pl.Nrn. 799/2, 799, 798, 797 und 796 ein, verläuft an der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 796 auf eine Tiefe von etwa 45 m nach Norden. Von hieraus verläuft die Bebauungsplangebietsgrenze über die Grundstücke Pl.Nrn. 795, 794 und 793 nach Nordosten, springt etwa 10 m nach Norden vor und durchschneidet dann die Grundstücke Pl.Nrn. 792, 791/2, 791 und 790, springt dann wiederum

etwa 8 m nach Norden vor, verläuft durch das Grundstück Pl.Nr. 798/1 auf eine Tiefe von etwa 30 m, biegt dann zum Triefenpfad ab und folgt diesem nach Osten an seiner Nordkante im Verlauf der Gemeindegrenze bis auf eine Länge von etwa 140 m, folgt der westlichen Gemeindegrenze nach Norden bis zur künftigen B 37 und verläuft an der Südkante dieser Trasse nach Nordosten bis zum Ausgangspunkt an der Nordwestecke des Herzogweiher.

1.2 Die Grenzen sind in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in blauer Farbe dargestellt.

2 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

2.1 Das Teilgebiet nördlich der Isenach bis an die geplante Umgehungsstraße der B 37 steht einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 der BauNuVO vom 26. 6. 1962 (BGBl. S. 429) und einer gärtnerischen Nutzung in der bisherigen Art zur Verfügung.

2.2 Das übrige Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme der in der zeichnerischen Darstellung dargestellten Grundstücke für den Gemeinbedarf und die Grünflächen für Kinderspielplätze ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNuVO vom 26. 6. 1962 (BGBl. S. 429).

2.3 In dem unter 2.1 genannten Gebiet sind auch Vorhaben im Sinne des § 4 der BauNuVO zulässig.

2.4 Die Pflicht zur Errichtung von Garagen und Einstellplätzen ergibt sich aus den Vorschriften der RGaO vom 17. 2. 1939 in der Fassung vom 13. 9. 1944 und der LBO von Rheinland-Pfalz vom 15. 11. 1961.

2.5 Die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die Zahl der zulässigen Geschosse ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Bezug auf Bauart, Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, daß es die einheitliche Gestaltung des Orts- oder Straßenbildes nicht stört.

- 3.2 Wohnungen von Mehrfamilienhäusern sind mit Balkonen oder Loggien zu versehen.
- 3.3 Die Dachneigung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans. Dachgaupen sind nur bei über 50° Dächer als Einzel- oder Schleppegaupen zulässig. Schleppegaupen dürfen nicht breiter als die Hälfte der Trauflänge sein.
- 3.4 Das Versetzen der Dachflächen innerhalb der Häusergruppen ist möglich.
- 3.5 Zur Dachdeckung darf nur dunkelfarbiges Material verwendet werden.

4 Gestaltung der Außenanlagen

- 4.1 Das Vorland zwischen Straße und Gebäude (Vorgarten) aller Grundstücke ist einzufriedigen und gartenmäßig anzulegen. Für mehrere zusammenhängende Grundstücke kann auch die Anlage eines Grünstreifens vor den Häusern zugelassen werden. Die Einfriedigungen sind in Gestaltung und Material jeweils den Nachbareinfriedigungen anzupassen und bedürfen der Genehmigung der Stadtverwaltung Bad Dürkheim.
- 4.2 Die Unterbringung von Müllgefäßen außerhalb der Gebäude darf das Straßenbild nicht stören und soll in Müllboxen erfolgen.

Bad Dürkheim, den 3. Juni 1965
Stadtverwaltung

Mraugkin
Bürgermeister

~~Genehmigt~~

~~mit BE. vom~~

~~26. 1. 1966~~

~~Az. 421 - 521 -~~

~~N 1/13~~

~~Neustadt an der Weinstraße,~~

~~den~~

~~26. 1. 1966~~

~~Bezirksregierung der Pfalz~~

~~Im Auftrag~~

~~Dr. J. WIRTH~~

~~gestrichen auf Grund der BE N 3.2.1966
Az. 421-521 - N 1/13 Keller~~

zum Bebauungsplan XIV -Häusen- der Stadt Bad DürkheimZweck des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Gemarkungsteil der Stadt Bad Dürkheim. Hieran schließt sich die Gemeinde Hardenburg, insbesondere mit ihrer Ortserweiterung unmittelbar an.

Das Bebauungsplangebiet war bis zum Kriegsende nur schwach besiedelt. Seit 1948 entstanden in diesem Gebiet verschiedene Neubauten, weil es sich gut für eine Wohnbebauung eignet. Die weitere bauliche Entwicklung und die sehr regen Bauabsichten in diesem Gebiet zusammen mit der dringend notwendigen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen machten die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält als Endergebnis der städtebaulichen Überlegungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung und regelt die bauliche Nutzung in seinem Geltungsbereich. Aufgrund der vorhandenen Bebauung konnte nur eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen werden.

Allerdings waren gewerbliche Unternehmen, die seit langer Zeit dort ansässig sind, mit zu berücksichtigen. Daher wurde im Nordteil, im Anschluß an die geplante Ortsumgehung Hardenburg bei der Bundesstraße 37 ein Gewerbegebiet in einer Minimalgröße eingeplant, um die ansässigen Unternehmen ohne Störung des Wohngebietes belassen zu können.

Der im Entwurf fertiggestellte Flächennutzungsplan weist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der gewerblich genutzten Fläche aus.

Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung. Auf diese bodenordnenden Maßnahmen soll zunächst verzichtet werden, wenn und solange die Bauträger bereit und in der Lage sind, unmittelbar die im Bebauungsplan festgelegten Baugrundstücke zu bilden.

Zur Reg.-Entscheidung	
vom:	14. Nov. 1966
Az.:	421-521-N 1/13

Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen und sollen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

Für die erstmalige Herstellung der Straßen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gemäß der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18. 11. 1961.

Die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sind in das Eigentum der Stadt zu übertragen.

Versorgungsanlagen

Das Bebauungsplangebiet wird an das städtische Gas-, Wasser- und Stromversorgungsnetz angeschlossen.

Für den Anschluß der Grundstücke an die Versorgungsanlagen gelten die einzelnen allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke Bad Dürkheim.

Abwasserbehandlung

Zur Entwässerung der Grundstücke und zur Ableitung von Abwässern sind alle Bauwerke an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung ist geregelt in der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vom 14. Oktober 1953.

Bis zum Anschluß an die zentrale Kläranlage im Dürkheimer Bruch sind alle anfallenden Abwässer bei jedem einzelnen Anwesen in einer geschlossenen wasserdichten Grube von 20 000 l Mindestinhalt zu sammeln und auszufahren.

Die Abwasserleitungen sind so anzulegen, daß der Anschluß an eine spätere Ortskanalisation ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Ist bei Errichtung von Bauwerken die von den Wasseraufsichtsbehörden als Übergangslösung verlangte provisorische Kläranlage im Herzogweiher schon in Betrieb, so sind die Abwässer unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der notwendigen Einrichtungen dieser Kläranlage zuzuleiten.

Eine Versickerung der Abwässer ist nicht zulässig.

Für die Herstellung von Abwasseranlagen sind Beiträge nach der Satzung über die Erhebung von Kanalisationsbeiträgen an die Stadt Bad Dürkheim zu entrichten.

Treibstoff- und Heizöllagerung

überholt!

Da das gesamte Bebauungsgebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, bedarf jede Lagerung, Ansammlung und Beförderung mittels ortsfester Anlagen von Treibstoffen oder Öl gemäß § 24 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 101 Abs. 3 des Landeswassergesetzes vom 1. 8. 1960 (GVBl. S. 153) der Genehmigung der Bezirksregierung der Pfalz nach vorheriger Stellungnahme des Geologischen Landesamtes und des Staatlichen Quellenamtes solange, bis die in Vorbereitung befindliche Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes erfolgt ist. Mit ihrem Inkrafttreten sind dann die geltenden Auflagen zu berücksichtigen.

Falls Wasserschutzgebiete durch Bauwerke berührt werden, sind die geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten und falls notwendig, die einschlägigen Genehmigungen zu beantragen und die erteilten Auflagen für das Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen.

Kosten für die Erschließung und Versorgung

Soweit zu übersehen, werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplans der Stadt Bad Dürkheim nur die durch die Erschließungsbeiträge nicht gedeckten Kosten entstehen.

An tatsächlichen Gesamtkosten wurden überschläglich ermittelt:

Für die Erschließung	900.000,00 DM
Für die Entwässerung	800.000,00 DM
Für die Versorgung	400.000,00 DM.

Bad Dürkheim, den 3. Juni 1965
Stadtverwaltung


Bürgermeister

