B E B A U U N G S P L A N

der Innenentwicklung
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„In den Bachgärten“

in der

Stadt Bad Dürkheim

Stand: Satzungsexemplar

Auftraggeber:

Rudolf Schwerdt
Hinterbergstraße 63
67098 Bad Dürkheim

Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG
(haftungsbeschränkt)
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Stadt Bad Dürkheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 5

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 7

Teil E

- Begründung _____ Seite 11

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
- Bestandsaufnahme

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“

gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der

Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Teil B
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A, B und C sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Im **Mischgebiet (MI), Bereiche A, B und C,** sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO und

allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO

- Räume und Gebäude für freie Berufe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ, siehe Nutzungsschablone Planteil A) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den **Bereichen A, B und C** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (a)

Im **Bereich A** sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in abweichender Bauweise zulässig, die unter Einhaltung der Baugrenzen an die Grundstücksgrenzen herangebaut bzw. mit Grenzbebauung errichtet werden dürfen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung für offene Bauweise.

3.2 Offene Bauweise (o)

In den **Bereichen B und C** sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Unterer Bezugspunkt für die max. First- und Wandhöhe

Für die **Bereiche A und B** ist die Oberkante des bestehenden südlichen Kanaldeckels in der Gartenstraße minus 0,5 m (s. Darstellung im Planteil A) unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Gebäude.

Der so vorgegebene untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Für den **Bereich C** ist die Höhenlage des nächstgelegenen Gehwegrandes der Hinterbergstraße unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an ihn angrenzenden Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt wird im **Bereich C** ermittelt an jeder Stelle der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung maßgebender Straße. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe (WH)** der Gebäude in dem o.g. Bereich beziehen.

4.2 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

4.3 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss, gemessen an jedem Punkt der Wand. Die max. Wandhöhe (WH max.) ist für Dachaufbauten (z.B. Giebeln, Zwerchhäuser, Gauben etc.) nicht bindend.

4.4 Folgende maximale Firsthöhen (FH max.) und maximale Wandhöhen (WH max.) sind zulässig:

	Bereich A	Bereich B	Bereich C
Max. Firsthöhe (FH max.)	12,00 m	12,00 m	10,00 m
Max. Wandhöhe (WH max.)	7,00 m	7,00 m	6,50 m

5. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 6 aufgeführt.

5.2 In den **Bereichen A und B** sind die Längsachsen der Gebäude entsprechend der festgesetzten Stellung auszubilden. Geringfügige Abweichungen bis zu 5° sind zulässig. Von der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgenommen.

6. Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

6.1 Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandenen baulichen Anlagen, die die im Bebauungsplan maximal festgelegte Grundflächenzahl überschreiten, können ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden.

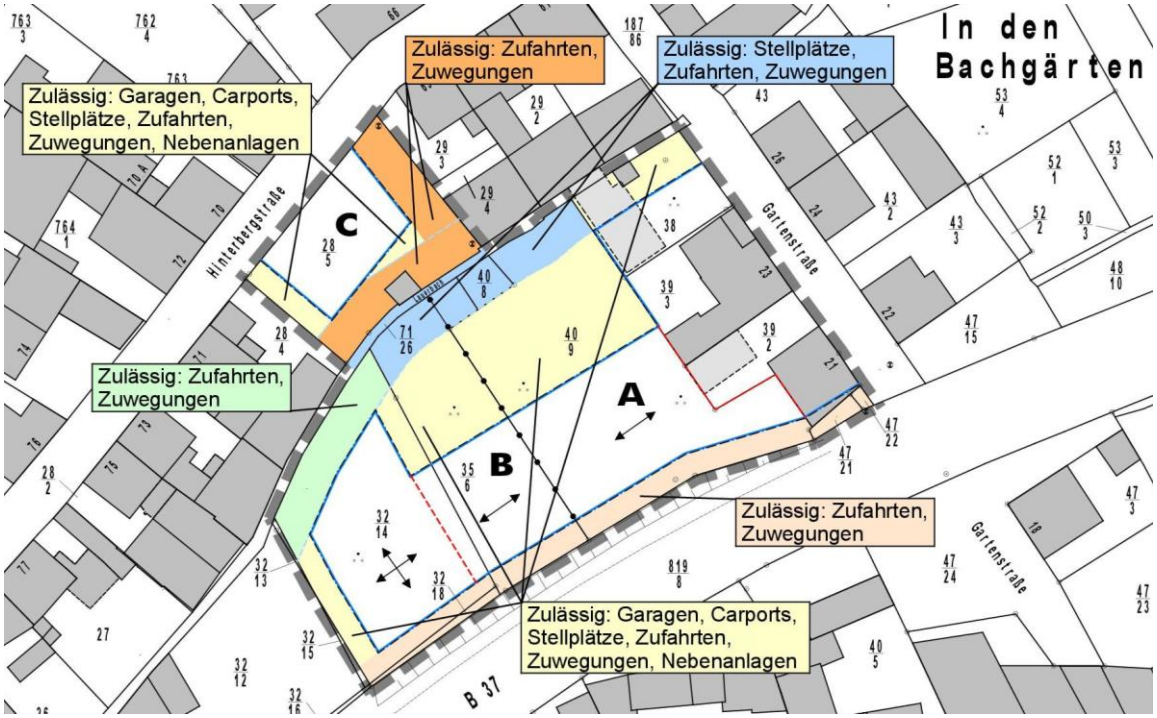
6.2 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, dürfen ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.

6.3 In den **Bereichen A, B und C** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s. Skizze, gelb markierte Flächen): Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. Bsp. Gartenlauben, Geräteräume, Mülltonnenstellplätze), Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Verteilerkästen), nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Nebenanlagen (z. Bsp. Terrassen, Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³) und Zuwegungen.

In den **Bereichen A und B** sind auf den Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und B 37 (s. Skizze, rosa markierte Fläche) nur Zufahrten und Zuwegungen zulässig und innerhalb des im Planteil A gekennzeichneten Randstreifens „Lauerbach“ (s. Skizze, blau markierte Fläche) nur Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Im **Bereich B** sind innerhalb des im Planteil A gekennzeichneten Randstreifens „Lauerbach“ (s. Skizze, grün markierte Fläche) nur Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Im **Bereich C** sind innerhalb des im Planteil A gekennzeichneten Randstreifens „Lauerbach“ und auf den Grundstücksflächen zwischen nordöstlicher Baugrenze und Geltungsbereich (s. Skizze, orange markierte Fläche) nur Zufahrten und Zuwegungen zulässig.



7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in den **Bereichen A und B** an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B 37

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“:

- eingefasster Graben Lauerbach (Gewässer III. Ordnung)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Für die erstmalige Herstellung von Stellplätzen und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

9.2 Die erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte Februar außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

10. Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den **Bereichen A und B** haben die der B 37 zugewandten Fassaden von geplanten Bauvorhaben (s. Anhang C der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung; Fassaden mit roten Pegelsymbolen) ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 45$dB der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten vorgesehen werden; Fassaden mit Büroräumen u.ä. haben dort ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 40$ dB der Außenbauteile einzuhalten.

An allen weiteren Fassaden (s. Anhang C der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung; Fassaden mit orangenen Pegelsymbolen) der geplanten Bauvorhaben in den **Bereichen A und B** ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 40$ dB der Außenbauteile gem. DIN 4109, Tabelle 8 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten vorgesehen werden; Fassaden mit Büroräumen u.ä. haben dort ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 35$ dB der Außenbauteile einzuhalten.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem.§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C
Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Teil C
Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die Bereiche A, B und C sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Dachform, Dachneigungen

Zulässige Dachformen i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Wandhöhe):

- in den **Bereichen A und C** Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° für Hauptbaukörper
- im **Bereich B** Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° für zur B 37 giebelständige Hauptbaukörper; Walm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° für zur B 37 traufständige Hauptbaukörper
- in **allen Bereichen** Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss von untergeordneten Anbauten und untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen
- in **allen Bereichen** als oberer Abschluss von untergeordneten Anbauten und untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 45° und Tonnendächer zulässig
- in **allen Bereichen** Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig

2. Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie sind zulässig und bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 37 durch z.B. Solar- und Fotovoltaikanlagen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Die Dächer sind mit einer Deckung aus Ton-, Betondachziegeln in roter bis rotbrauner Färbung auszuführen. Zulässig sind Rot- und Rotbrauntöne im Farbspektrum Naturrot und dunkler. Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50 % der sie umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

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).

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone von 20 m parallel der B 37 nicht errichtet werden. In einem Bereich von 20 m – 40 m bedürfen sie der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 37 durch z.B. Beleuchtung ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D
Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Teil D
Empfehlungen und Hinweise

1. Notwendige Anzahl von Stellplätzen: es gilt die Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 19.03.2004.

2. Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.

3. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.

4. Es wird empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung der Bauvorhaben mit Wohnungen / Ferienwohnungen gem. VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

5. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie - Speyer rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück (objektbezogene Baugrunduntersuchungen) empfohlen.

7. Die Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html) stellt das Plangebiet als Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden dar. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

8. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

9. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

10. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

11. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation (Gartenstraße und Hinterbergstraße) zugeführt.

Bei Bau- und Erweiterungsmaßnahmen sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigter Flächen (Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen)

a) bei geeignetem Untergrund vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden (überschüssiges Niederschlagswasser kann dem Graben (Lauerbach) zugeführt werden) und/oder

b) mittels Zisternen gesammelt und zur Wiederverwertung gebracht werden.

12. Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim (zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985) Zone III.

- Verboten nach der Rechtsverordnung des HQSG sind Bodeneingriffe (Bohrungen, Schürfungen, Baugruben usw.) über 3 m Tiefe.
- Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M 20 sind in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser muss breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Die Ver- und Gebote der Rechtsverordnungen sind zu beachten.
- Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmen (Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH) ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.
- Die Ver- und Entsorgung hat durch die öffentliche Wasserversorgung bzw. Entsorgung zu erfolgen.

13. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der B 37 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Bundesstraße aufgestellt wurde. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen kann auch nicht aus der Zustimmung seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer zur Reduzierung der Bauverbotszone parallel der Bundesstraße 37 hergeleitet werden.

Schadensersatzforderungen aufgrund von Emissionen, die auf den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Bundesstraße 37 zurückzuführen sind, werden vom Straßenbaulastträger nicht anerkannt.

14. Im Untergrund des südöstlichen bzw. östlichen Baugeländes stehen den Angaben der geologischen Übersichtskarte zufolge (GÜK 300) oberflächennah Mergel und Tonmergel des Tertiär an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wird vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.
Das nördliche und westliche Planungsgelände liegt innerhalb der Isenachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen feinkörniger und eventuell auch zum Teil organischer Fluss- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

15. Der B 37 und ihren Bestandteilen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Standsicherheit der Bundesstraße ist jederzeit zu gewährleisten. Das Lichtraumprofil der Bundesstraße ist dauerhaft freizuhalten. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 37 (durch z.B. Solaranlagen, Beleuchtung) ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E
Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Teil E
Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 24.05.2016 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bad Dürkheim, den ___.___._____

_____

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

1. Verfahren

Der Bebauungsplan „In den Bachgärten“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstmals aufgestellt. Ein in Teilbereichen bebautes Gebiet soll vom Bestand her geordnet und weiterentwickelt werden.

1.1 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

MI-Gebiet (Bereiche A, B und C): 3.119 m² x 0,8 (GRZ inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 2.495 m²

1.2 Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist gegeben, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (trifft für vorliegenden Bebauungsplan zu, siehe Teil E Ziffer 1.1). Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen
- Auslegung nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 20.000 m². Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gegeben.
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren

1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	14.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	23.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am	23.07.2015
Auslegung (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	28.07.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	11.09.2015
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am	08.03.2016
Erneute Auslegung des Planentwurfs sowie erneute Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	04.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am	24.05.2016
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	24.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

2. Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bad Dürkheims zwischen der B 37, der Gartenstraße und Hinterbergstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3.147 m². Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 28/5, 32/14, 32/18, 35/6, 40/8, 40/9, 38, 39/3, 39/2, 47/21 und 47/22 und teilweise das Grundstück Fl.-Nr. 71/26. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem.§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Planungsrechtliche Situation / Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

3.1.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze.

3.1.2 Verhältnis zum Regionalplan

Der neue Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist seit 15.12.2014 rechtskräftig und listet die Stadt Bad Dürkheim als Mittelzentrum auf, die u.a. als „Siedlungsbereich Wohnen“ über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen soll. Die Stadt Bad Dürkheim liegt größtenteils in einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet selbst wird als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

3.1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Plangebietes zwischen der Gartenstraße, B 37 und dem eingefassten Graben Lauerbach (Gewässer III. Ordnung) liegende Freifläche wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 3. Änderung (Bekanntmachung vom 15.03.2012) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ dargestellt. Diese ursprüngliche Planungsabsicht wird aufgegeben. Die übrigen Plangebietsflächen sind als bestehende gemischte Bauflächen (M) gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst, indem das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird.

3.2 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes

Im Norden, Osten und Westen grenzt Bebauung entlang der Hinterbergstraße bzw. der Gartenstraße an. Im Süden verläuft die B 37 mit gegenüberliegender einseitiger Bebauung.

Das Gelände fällt mit geringer Neigung von Südost bzw. Nordwest in Richtung Lauerbach.

Der Geltungsbereich wird durch den Lauerbach gequert, ein im Plangebiet als eine „naturferne mit hohen Steinmauern eingefasste“ zu bezeichnende Rinne.

Im Plangebiet selbst befinden sich entlang der Gartenstraße zwei zweigeschossige Wohngebäude mit Walmdach mit Wohnnutzung, Geschäfts- und Büroräume sowie Räume für das Beherbergungsgewerbe. Die dahinter liegende Freifläche wird derzeit als Rasenfläche, Zier- und Nutzgarten genutzt. Im nordöstlichen Plangebietsbereich wurde zuletzt eine Nebenanlage/Garage erbaut, deren Zufahrt über die Hinterbergstraße (Fl.-Nr. 28/5) erfolgt.

In angrenzender Umgebung befinden sich unterschiedliche Baustrukturen in zumeist dichter Bebauung mit mischgebietsspezifischen Nutzungen / Dienstleistungen (u.a. Wohnen, Weingut, Weinstube, Fahrschule, Mediendesign).

4. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters.

Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

5. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt mittel- bis langfristig die innerstädtische Bebauung entlang der B 37 zu schließen (maßgeblicher Beitrag zur Stadt- und Straßenbildgestaltung). Hierfür wurden bereits Bebauungspläne aufgestellt und durchgeführt.

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt mit vorliegenden B-Plan einen weiteren Lückenschluss innerhalb der Straßenrandbebauung herbeizuführen.

Des Weiteren ist innerhalb des Plangebietes eine Vinothek (Weinverkauf) mit angrenzender Terrasse mit darüberliegender Wohnung und Ferienwohnung, ein Neubau einer Gerätehalle (Weinbau) mit darüberliegender Wohnung und deren erforderlichen Stellplätze und Zufahrt geplant.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs „In den Bachgärten“ ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Im Zuge dessen, wird auch der Bereich C in den Geltungsbereich miteinbezogen und überplant, womit auch hier Randbedingungen für künftige Bauaktivitäten in diesem Plangebietsbereich vorgegeben werden können.

Die verkehrstechnische Erschließung der Bereiche A und B erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt abgehend von der Hinterbergstraße über das Grundstück Fl.-Nr. 28/5 und vorhandener Bachüberquerung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ soll innenstädtischer Wohnraum i. S. einer Nachverdichtung geschaffen, Arbeitsplätze erhalten und das Tourismusangebot der Stadt Bad Dürkheim gesichert sowie ein maßgeblicher Beitrag zur Stadt- und Straßenbildgestaltung geleistet werden.

6. Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 2.495 m² - hiervon bereits versiegelt ca. 525 m²) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt (s. Ziffer 7 der Begründung und Anlage zum Bebauungsplan). Das Ergebnis des Fachgutachtens wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung inkl. Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und Bewertung naturschutzfachlicher Planungsgrundlagen

Eine heterogene Biotopstruktur weist nur das Teilgebiet im Norden auf, das von unterschiedlichen Gehölzen, einer Rasenfläche sowie von Staudenbeeten gegliedert wird. Der Teilbereich im Norden wird von der südlich gelegenen Rasenfläche durch den Lauerbach getrennt.

Der Lauerbach ist als eine stark begradigte und naturferne Rinne zu definieren, die in einer Betonrinne fließt und im Bereich des Plangebietes von hohen Steinmauern eingefasst wird.

Gehölzstrukturen sind sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der unmittelbaren Umgebung, vorrangig entlang der B 37 vorhanden. Die Gehölzbestände im Plangebiet werden von Einzelbäumen und -sträucher gebildet.

Die weitere Vegetationsstruktur im Planungsgebiet wird von einer großen Rasenfläche gebildet, die nur sehr wenige Akzente in Form von einzelnen Sträuchern besitzt. Westlich der Rasenfläche befindet sich ein etwa 6,0 m breiter Bereich, der augenscheinlich als Lagerplatz für landwirtschaftliche Maschinen, Grünschnitt und als Nutzgarten herangezogen wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Entwicklungszone des Naturparks „Pfälzerwald“ (deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen). In etwa 200 m Entfernung westlich zum Plangebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401).
Flächen, welche nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind, sind im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Fazit der Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung:
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einzig für die Tiergruppe der Vögel anzunehmen. Für die übrigen planungsrelevanten Tiergruppen bzw. Pflanzen weist das Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen auf.
Bei den betroffenen weitverbreiteten Vogelarten handelt es sich überwiegend um solche, die einen gleichbleibenden bzw. zunehmenden Bestandstrend aufweisen und gut auf Veränderungen reagieren können. Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet und der näheren Umgebung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung nicht zu erwarten.
Da Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind, gehen vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Störungen sowie durch die Inanspruchnahme von möglichen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation aus.
Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar – siehe Teil B, bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 9.2) ist ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung von Individuen wildlebender Tiere, auszuschließen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
Artenschutzrechtliche Ausnahmen bzw. Befreiungen, weitere Vermeidungsmaßnahmen oder Prüfungen sind nicht geboten.
Die Realisierung des Vorhabens ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

8. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld der Planerstellung wurde eine Bestandsaufnahme (siehe Anlage Bestandsaufnahme) durchgeführt. Zu entnehmen sind hierbei die topgraphische Geländeaufnahme, Bauweise, Höhenentwicklung angrenzender Gebäude, Einfriedungen, Bauwerke der Abwasserentsorgung, Straßenrandbegrenzung etc. Ergänzt wurde die Bestandsaufnahme mit Begehungen und Fotodokumentationen.
Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurde die städtebauliche Konzeption erarbeitet, wobei die Ergebnisse der Bestandsanalyse (insbesondere Höhenentwicklung angrenzender Gebäude, Nutzung und Bauweise) sowie die mittel- bis langfristigen Planungsabsichten der Stadt Bad Dürkheim (s. Teil E, Ziffer 5) und des Vorhabenträgers (Bauvoranfrage mit Stand v. 29.09.2014) sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung) berücksichtigt wurden.

Mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) und den darin zulässigen Nutzungsarten wird der bisherigen Nutzung des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich und angrenzende Bereiche) entsprochen (s. Teil E, Ziffer 3.2) und lässt Spielraum für weitere MI-verträgliche Nutzungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bauweise baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse auf bzw. orientieren sich an den für ein Mischgebiet geltenden Obergrenzen der BauNVO 1990.
Mit festgesetzter Grundflächenzahl (0,6) wird die Obergrenze für ein Mischgebiet nach § 17 BauNVO übernommen. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 ermöglicht im Plangebiet die in der näheren Umgebung vorhandene 2-geschossige Bebauung.
Die für den Bereich A festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung. Für die Bereiche B und C wird eine offene Bauweise vorgeschrieben, womit in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden kann.
Auch die festgesetzten Gebäudehöhen bauen auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse auf, verbunden mit dem Ziel, das Ortsbild einerseits zu erhalten, andererseits aber auch fortzuentwickeln und den städtebaulichen Rahmen für die beabsichtigte Planung setzen zu können.
Für bisher unbebaute Flächen innerhalb der Teilbereiche A und B wird die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt und dienen der von der Stadt Bad Dürkheim beabsichtigten Straßenbildgestaltung B 37 und der Fassung innenliegender Freifläche.

Zusätzliche Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, mit Ausnahme der Randstreifen des Lauerbachs, des Bereiches zwischen straßenseitiger Baugrenze und B 37 und im Bereich des östlichen Bauwichs im Bereich C. Für die drei letztgenannten Bereiche werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

Dachneigungen, Dacheindeckungen werden nach einheitlichen Grundsätzen festgesetzt. Dachformen werden differenziert festgesetzt.

Weitere Details zur städtebaulichen Konzeption können Ziffer 11 der Begründung entnommen werden.

9. Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (über Hinterbergstraße und Gartenstraße) ist gesichert und wird nicht verändert. Die straßenrückwärtigen Grundstücksflächen der Bereiche A und B werden derzeit über Bereich C in Verbindung mit einer bestehenden Bachquerung bzw. mit einer bestehen Durchfahrt innerhalb der Straßenrandbebauung Gartenstraße an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden.
Zusätzliche Ein- und Ausfahrten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B 37 werden nicht entstehen. Sichergestellt wird dies durch entsprechende Festsetzung (siehe Textteil B, Ziffer 7) und Planeintrag.
Ver- und Entsorgungsleitungen können an vorhandene Leitungen im Bereich der Hinterbergstraße bzw. Gartenstraße angeschlossen werden.

10. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Durch die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straße können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 an den Fassaden innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse in den geplanten Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (erforderliche Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile, Belüftungseinrichtungen, etc.) festzulegen (siehe hierzu Teil B Textfestsetzung Ziffer 10 und Teil D „Empfehlungen und Hinweise“).

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 für MI-Gebiete in Höhe von 60 / 50 dB (A) tags / nachts werden an allen Fassaden während der Tageszeit mit etwa 6 - 9 dB (A) überschritten. In der Nacht werden die schalltechnischen Orientierungswerte an allen Immissionsorten (IO1 bis IO5) überschritten. Die Überschreitungen bewegen sich zwischen 9 dB (A) und 12 dB (A).

Außenbauteile schutzbedürftiger Räume haben den entsprechenden schalltechnischen Anforderungen zu genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Bei den Straßenverkehrsgeräuschen wird hierbei ein Zuschlag von 3 dB zugerechnet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die somit erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile für die geplanten Gebäude im Plangebiet (Bereiche A und B) sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung aufgeführt und in Teil B Textfestsetzung Ziffer 10 des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Entsprechend der schalltechnischen Berechnungen für den Tageszeitraum ergibt sich für die Immissionsorte 1 und 2 (s. Anhang C: Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. 4109; Fassaden mit roten Pegelbereichen) folgender Lärmpegelbereich nach DIN 4109:

LPB V - maßgeblicher Außenlärmpegel >70 – ≤75 dB(A)

Für die Immissionsorte 3, 4 und 5 (s. Anhang C: Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. 4109; Fassaden mit orangenen Pegelbereichen) ergibt sich folgender Lärmpegelbereich nach DIN 4109:

LPB IV - maßgeblicher Außenlärmpegel >65 – ≤70 dB(A)

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude, die Flächen der jeweiligen Außenbauteile (z.B. Fenster, Wände) und auch die Raumgröße der schutzbedürftigen Räume bestimmt sind.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ in der Stadt Bad Dürkheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

11. Planinhalte

11.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI).

In den Bereichen A, B und C sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dies entspricht einerseits der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebiets und der Eigenart der näheren Umgebung(s. Teil E, Ziffer 3.2), andererseits den mit der Planung verbundenen Zielen (s. Teil E, Ziffer 5).

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein in allen Bereichen des Mischgebietes ausgeschlossen, u. a. wegen ihres großen Flächenbedarfs, des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens und vor allem weil für die bestehende Wohnbebauung mit zusätzlichen Umweltbelastungen zu rechnen wäre.

Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem Mischgebiet allgemein zulässig (§ 13 BauNVO).

Mit dieser Baugebietsfestsetzung werden die vorhandenen mischgebietsspezifischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und angrenzender Bereiche aufgegriffen (s. Teil E, Ziffer 3.2), womit auch die Auswirkungen letztgenannter Bereiche auf das Plangebiet selbst berücksichtigt werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden eingehalten. Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, damit eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht wesentlich erschwert wird.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird im Bereich A eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unter Einhaltung der Baugrenzen an die Grundstücksgrenzen herangebaut bzw. mit Grenzbebauung errichtet werden. Damit wird die vorhandene Bebauung berücksichtigt und Sanierungsmaßnahmen (wie z. B. nachträgliche Wärmedämmung der Außenfassade) ermöglicht. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In den Bereichen B und C wird offene Bauweise festgesetzt. Mit Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes (teilweise in den Bereichen B und C per Baugrenze auf 5 m erweitert) erhält die angrenzende Bebauung eine über das Jahr gesehene längere Besonnung und die vorhandene Zufahrt (Bereich C) für die Grundstücksflächen (Bereiche A und B) wird berücksichtigt.

In den Bereichen A und C sind bei einer Bebauung weniger als 3 m Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit öffentlicher Verkehrsfläche (Gartenstraße und Hinterbergstraße) die entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (Abstandsflächen) einzuhalten.

Im Bereich des Lauerbachs werden die Baufelder mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ausgewiesen, womit ein Abstand zur vorhandenen rückwärtigen Bebauung entlang der Hinterbergstraße von ca. 6,50 m (Bereich B) und ca. 6,30 m (Bereich A) erreicht und der künftigen Belichtungssituation angrenzender Grundstücke ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Baugrenzen entlang der B 37 verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze.

Die Baufenster haben eine Tiefe von 16 m, 15 m und 12 m.

Der rückwärtige Bereich der von B 37, Gartenstraße und Hinterbergstraße umschlossenen Mischgebietsfläche wird von überbaubarer Grundstücksfläche ausgenommen. Damit soll eine von Hauptbaukörpern freigehaltene Fläche erreicht werden.

Die Grundstücksflächen sind gem. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Teil B, Ziffer 5, nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon werden in Teil B, Ziffer 6, aufgeführt.

Die Zulässigkeit bzw. Ausschluss der in Teil B, Ziffer 6 genannten baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient einerseits einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung eines Mischgebietes, gewährleistet andererseits einen ausreichenden Abstand zwischen vorhandener Bebauung und künftigen baulichen Anlagen.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn, erfassen den vorhandenen Bestand und tragen dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Für die bisher unbebaute Fläche des Bereichs A wird zudem die Stellung der baulichen Anlagen verbindlich vorgegeben; ebenso für den Bereich B. Die Vorgabe der Firstrichtung dient der Straßenraumgestaltung als städtebaulich gesetztes Ziel und der räumlichen Fassung der rückwärtigen Grundstücksflächen i.S. einer Hofbebauung.

11.4 Gebäudehöhen

Der Bauhöhen-Festsetzung ging eine detaillierte Bestandsaufnahme (s. Anlage Bestandsaufnahme) ergänzt mit Begehungen und Fotodokumentation und Auswertung der gestellten Bauvoranfrage voraus und wurde gem. dem Beschluss in Stadtratssitzung vom 14.07.2015 angepasst. In weiterer Planbearbeitung wurde die max. zulässige Wandhöhe in den Bereichen A und B von 8,00 m auf max. 7,00 m reduziert, um eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Bereiche sicherstellen zu können.

Der Bebauungsplan setzt für alle Bereiche die max. Höhe baulicher Anlagen fest mit Angaben der zulässigen max. Firsthöhe (FH) und der zulässigen max. Wandhöhe (WH). Diese am Bestand orientierten Festsetzungen gewährleisten das Einfügen von Neubauvorhaben in das Ortsbild.

Als unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) wird für die Bereiche A und B die Oberkante des bestehenden südlichen Kanaldeckels in der Gartenstraße (Einmündungsbereich Gartenstraße / B 37; -0,94 m örtliche Höhe minus 0,5 m) vorgegeben. Künftige Baukörper innerhalb der Bereiche A und B haben eine Firsthöhe von max. 12 m einzuhalten. Mit dem maßgebenden unteren Bezugspunkt kann eine Firsthöhe von max. +10.56 m örtliche Höhe realisiert werden (-0,94 m - 0,5 m + 12,0 m). Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände / Ortsbild gewährleistet, da künftige Bauvorhaben in ihrer Höhenentwicklung unterhalb der vorhandenen Gebäudehöhe direkt angrenzender Bebauung liegen (Bsp.: Hinterbergstraße 73: +11,59 m örtliche Höhe und Gartenstraße 21: +11,89 m örtliche Höhe; beide ermittelt unter Berücksichtigung des o.g. maßgebenden unteren Bezugspunkt).

Für den Bereich C werden max. 10,0 m Firsthöhe festgesetzt. Als unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) wird die Höhenlage des nächstgelegenen Gehwegrandes der Hinterbergstraße festgesetzt, sodass sich auch hier künftige Bauvorhaben in ihrer Höhenentwicklung in das Ortsbild einfügen werden.

11.5 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Für die Bereiche A und C werden Dachformen und Dachneigungen von Hauptbaukörper einheitlich festgelegt. Abweichend hiervon wird für den Bereich B für ein zur B 37 giebelständigen Hauptbaukörper als zulässige Dachform nur das Walmdach festgesetzt. Hiermit wird eine dominante Giebelseite (wie z.B. Giebelseite eines Gebäudes mit Satteldach) in Richtung angrenzender Bebauung der Hinterbergstraße vermieden und zugleich eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Bereiche sichergestellt. Ein zur B 37 traufständiger Hauptbaukörper kann mit Satteldach oder Walmdach ausgeführt werden. Dachformen und Dachneigungen von Carports, Garagen und Nebenanlagen werden für das Plangebiet einheitlich festgelegt. Im Übrigen dienen die Festlegungen gemeinsam mit den Festsetzungen über die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die überbaubaren Grundstücksflächen dem Ortsbild.

Dacheindeckungen und -aufbauten werden ebenfalls nach einheitlichen Grundsätzen festgelegt und spiegeln übliche Festsetzungen in Plangebieten der Stadt Bad Dürkheim wider. Des Weiteren tragen Dachneigung und Dacheindeckung sowie Farbe der Dacheindeckung der umgebenden historischen Bebauung und der Sanierungssatzung für diesen Bereich Rechnung und dienen der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes.

11.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Das Verbot der von der B 37 aus befahrbaren Mischgebietsfläche gewährleistet einen ungestörten Verkehrsfluss auf der B 37.

11.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen, da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. Teil E, Ziffer 6), der allgemeinen Umweltvorsorge und der Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG.

11.8 Bestehende Baurechte

Bestehende Baurechte werden unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan übernommen. Auch im Falle eines Untergangs, beispielsweise durch Brand, ist eine Neuerrichtung gemäß bestehender Baugenehmigung zulässig.

11.9 Erschließung / Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

Das Plangebiet wird über die Gartenstraße und Hinterbergstraße erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und bieten Anschlussmöglichkeiten. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld/ parallel zur Behördenbeteiligung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße sowie der Stadt Bad Dürkheim und der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH abgestimmt.

Zwischenzeitlich wurde von der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH geprüft, ob das derzeitige Abwasser-Kanalsystem das zusätzliche Abwasser aus dem Neubaugebiet schadlos abführen kann. Ebenso wurde geprüft, ob die nächstgelegene Regenentlastungsanlage den neuen Anforderungen genügt.
Lt. Auskunft der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH bleibt die Schmutzfracht-Belastung auf die untenliegenden Sonderbauwerke unverändert. Wegen der Hydraulischen Belastung des Kanals, der im Untersuchungsgebiet nur als DN250 verlegt ist, wird das Abhängen der Oberflächen-Entwässerung vom Kanal und die gedrosselte Ableitung in den Lauerbach ausdrücklich empfohlen, da hiermit das Gesamtnetz der Stadt entlastet wird. Eine detaillierte Berechnung hierzu ist lt. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH vom 01.02.2016 nicht erforderlich.

11.10 Empfehlungen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Daneben werden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das bestehende Straßensystem wird beibehalten. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Auch Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Mischgebietsausweisung und Beibehaltung bzw. Einschränkung der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld um das Plangebiet und im Plangebiet selbst befinden sich mischgebietsspezifische Nutzungen. Im Flächennutzungsplan werden die umliegenden Bereiche sowie der bereits bebaute Plangebietsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Gewerbliche Nutzungen haben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet einzuhalten - entsprechende Nachweise sind zu führen. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, wie vorliegend, ist über § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot zu prüfen. Ggf. sind in der Baugenehmigung Nutzungsmöglichkeiten des Vorhabens unter Umständen durch konkrete Regelungen zu beschränken und/oder maßgebliche Immissionsrichtwerte oder Beurteilungspegel als Grenzwerte festzulegen.
Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen (max. First- und Wandhöhe) wird eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände / Ortsbild gewährleistet und eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Bereiche sichergestellt. Zur Wahrung der Belichtungssituation angrenzender Grundstücke tragen zudem die Festsetzungen bzgl. überbaubarer Grundstücksfläche und einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Carports, Nebenanlagen etc. maßgeblich bei.
Für das Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.
Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung von Individuen wildlebender Tiere, auszuschließen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Artenschutzrechtliche Ausnahmen bzw. Befreiungen, weitere Vermeidungsmaßnahmen oder Prüfungen sind nicht geboten. Die Realisierung des Vorhabens ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

13. Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen bzw. erstellt und ausgewertet

- der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 1. Fortschreibung aus 1997
- Ausführliche Gespräche mit der Stadtverwaltung Bad Dürkheim und dem Vorhabenträger
- Ausführliches Gespräch mit den Anwohnern, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben haben
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Bestandsaufnahme und Analyse mit Auswertung der Bauvoranfrage
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
- Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
- Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

14. Abwägungsbedeutsame Belange

- Beitrag zur Umsetzung der mittel- bis langfristigen Planungsabsicht der Stadt Bad Dürkheim (Schließung der innerstädtischen Bebauung entlang der B 37)
- Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Stadt werden genutzt
- Vermeidung einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Verkehrszwecke
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Beitrag zur Stadtentwicklung durch zusätzliches Tourismusangebot
- Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Entwicklungsmöglichkeit des ortsansässigen Winzerhofs
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch
  a) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
  b) Festlegung der max. First- und Wandhöhe
  c) Festsetzung zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
  d) Auswertung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gestaltet
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen

15. Abwägungsvorgang zum Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme mit Bedenken ein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein; Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf wurden dabei nicht geäußert. Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und falls erforderlich hierfür Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

16. Abwägungsergebnis zu den gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 08.03.2015 die während der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.
Details können dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift entnommen werden.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Untere Wasserbehörde), der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH (Technischer Leiter und Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung) wurden zur Kenntnis genommen; weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Anmerkungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle WAB) zur allgemeinen Wasserwirtschaft werden berücksichtigt, indem im Planteil A die Baugrenze zum eingefassten Lauerbachgraben in einem Abstand von min. 5 m festgesetzt wird. Zwischenzeitlich wurde von der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH geprüft, ob das derzeitige Abwasser-Kanalsystem das zusätzliche Abwasser aus dem Neubaugebiet schadlos abführen kann. Ebenso wurde geprüft, ob die nächstgelegene Regenentlastungsanlage den neuen Anforderungen genügt. Eine Änderung/Ergänzung des Entwässerungskonzeptes ist nicht erforderlich. Die Ausführungen zum Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen; zurzeit liegen der Stadt Bad Dürkheim bzw. dem Eigentümer plangebietsbezogene Erkenntnisse bzgl. Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen nicht vor. Die Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim werden zur Kenntnis genommen; Ziffer 12 der Empfehlungen und Hinweise zum Bebauungsplan wurde entsprechend zu ergänzt.

Ziffer 14 der Empfehlungen und Hinweise wurde mit den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ergänzt. Nach wie vor wird die Empfehlung ausgesprochen, das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigter Flächen bei Bau- und Erweiterungsmaßnahmen bei geeignetem Untergrund vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen (überschüssiges Niederschlagswasser kann dem Graben (Lauerbach) zugeführt werden) und/oder mittels Zisternen zu sammeln und zur Wiederverwertung zu bringen. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück (objektbezogene Baugrunduntersuchungen) empfohlen (s. Ziffer 6 der Empfehlungen und Hinweise). Die Anmerkungen zu Boden und Baugrund werden zur Kenntnis genommen; weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Speyer wird beachtet. Zur Sicherstellung der Erschließung der Bereiche A und B über die Grundstücksfläche im Bereich C (auch mit landwirtschaftlichen Geräten) wurde im Bereich C die östliche Baugrenze mit einem 5 m Grenzabstand festgesetzt und für den Bereich zwischen östlicher Baugrenze und seitlicher Grundstückgrenze nur Zufahrten und Zuwegungen für zulässig erklärt; unzulässig sind demnach Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.
Die Reduzierung der Bauverbotszone wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist allerdings ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Baugrenze wurde demnach parallel zur B 37 mit einem Grenzabstand von 3 m festgesetzt.

Die Ausführung zu Werbeanlagen wurde als neue örtliche Bauvorschrift (Ziffer 4) in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
Das ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auch nicht aus Zustimmung seitens des LBM Speyer zur Reduzierung der Bauverbotszone parallel der Bundestraße 37 hergeleitet werden kann, wurde im Hinweis zum Immissionsschutz (Ziffer 13 der Empfehlungen und Hinweise) ergänzt; ebenso die Ausführungen zu Schadensersatzforderungen.
Weitere Anregungen des LBM Speyer wurden als neue Ziffer 15. in den Empfehlungen und Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, wird beachtet, indem Ziffer 5 der Empfehlungen und Hinweise entsprechend der Stellungnahme ergänzt wurde.

Zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan wurde von zwei Bürgern mit Schreiben vom 03.09.2015 umfangreich Stellung genommen. Zur Klärung des Sachverhaltes fand eine gemeinsame Besprechung am 11.11.2015 mit dem betroffenen Personen und Vertreter der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 – Stadtplanung einschließlich Raumordnung und des beauftragten Planungsbüros im Verwaltungsgebäude der Stadt Bad Dürkheim statt. Ergebnisse der Besprechung wurden in die Beschlussvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen und Beschlussvorschläge aus den Beteiligungsverfahren §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ eingearbeitet und mit Anmerkungen / Empfehlungen des Planungsbüros ergänzt.
Die abwägungsrelevanten Belange der betroffenen Personen wurden ermittelt / liegen vor. Die im Rahmen des Abwägungsprozesses vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplanänderungen und -ergänzungen (siehe nachfolgende Auflistung) tragen dem teilweise Rechnung bzw. berücksichtigen sie.

- Die Baugrenze entlang des Lauerbachs in den Bereichen A und B ist in einem 5 m-Grenzabstand festzusetzen.
- Zur Wahrung der Belichtungssituation angrenzender Grundstücke ist für den Bereich B
  1. die max. Wandhöhe von 8,00 m auf 7,00 m zu reduzieren,
  2. als zulässige Dachform für zur B 37 giebelständige Hauptbaukörper nur das Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festzusetzen,
  3. zwischen Baugrenze und Lauerbach (nördlicher Bereich Fl.-Nr. 32/14) nur Zufahrten und Zuwegungen für zulässig zu erklären.
- Im Bereich B sind für zur B 37 traufständige Hauptbaukörper die Dachformen Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Mischgebietsausweisung und Beibehaltung der bisherigen Nutzungen bzw. Ausschluss mischgebietsspezifischer Nutzungen nicht zu erwarten. Ggf. sind in der Baugenehmigung Nutzungsmöglichkeiten des Vorhabens unter Umständen durch konkrete Regelungen zu beschränken und/oder maßgebliche Immissionsrichtwerte oder Beurteilungspegel als Grenzwerte festzulegen (Klärung des Sachverhaltes kann im nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorgenommen werden, da dort Lösung möglich und sichergestellt ist).

Der Bau- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Dürkheim hat ursprünglich in seiner Sitzung vom 06.11.2014 beschlossen, für die Bebauung des Bereichs „In den Bachgärten“ nördlich der B 37 und südwestlich der Gartenstraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser B-Plan sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Während der weiteren B-Planbearbeitung konnte sich jedoch der Vorhabenträger

nicht auf eine konkrete Planung (Hochbaumaßnahme) festlegen. Demnach war eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.V.m. § 13a BauGB nicht mehr zielführend. Der Bebauungsplan als solcher, sollte die Randbedingungen für künftige Bauaktivitäten in dem Plangebietsbereich grundsätzlich regeln; die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wies darauf hin, dass es sich um einen solchen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Das weitere Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt.

Weitere Details zur Prüfung und Bewertung der o.g. Stellungnahme können der Beschlussvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen und Beschlussvorschläge aus den Beteiligungsverfahren §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ entnommen werden.

Zur Berücksichtigung und sachgerechten Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen waren Änderungen im Plan- und Textteil zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt -wie vorliegend-, ist er gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

17. Abwägungsvorgang zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein; eine mit Bedenken. Während der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein; Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf wurden dabei nicht geäußert. Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und falls erforderlich hierfür Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

18. Abwägungsergebnis zu den gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 24.05.2015 die während der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.
Details können dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift entnommen werden.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat keine Einwände zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer interpretiert die bauplanungsrechtliche Festsetzung Ziffer 6.3 dahingehend, dass parallel der B 37 auch Zufahrten und Zuwegungen zulässig sein sollen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Zufahrt zu verzichten.
Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Ziffer 6.3 regelt u.a. die Zulässigkeit von Zufahrten und Zuwegungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. Eine Zufahrt von der B 37 ist nach wie vor unzulässig. Die rechtliche Sicherung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) erfolgt per Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Ziffer 7 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung) i.V. mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung –

PlanZV (siehe Planurkunde). Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Speyer wurde zur Kenntnis genommen; weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Zum erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan wurden zwei Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben (Schreiben vom 12.04.2016 und 06.05.2016).
Die Sorge, dass ein weiteres Bauvorhaben in Bach-Auen dafür sorgen könnte, dass bei einem starken Regen noch mehr Wasser gestaut wird und dadurch noch größere Probleme in Kellern bzw. Tiefgaragen entstehen, wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.3 – Tiefbau, ist jedoch kein direkter oder indirekter Zusammenhang zwischen der Undichtigkeit der in Rede stehenden Tiefgarage und dem geplanten Bauvorhaben erkennbar. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Mit Schreiben vom 06.05.2016 wurden die von zwei Bürgern mit Schreiben vom 03.09.2015 i.R. der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken erneut erhoben und im Hinblick auf die zwischenzeitlich durchgeführten Plananpassungen/-änderungen ergänzt.
Die abwägungsrelevanten Belange der betroffenen Personen wurden ermittelt / liegen vor. Die im Rahmen des Abwägungsprozesses zum Planverfahrensschritt § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplanänderungen und -ergänzungen tragen den Belangen der Öffentlichkeit in ausreichendem Maß Rechnung:

- Die Baugrenze entlang des Lauerbachs in den Bereichen A und B ist mit einem mindestens 5 m-Grenzabstand festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grabenbreite des Lauerbachs wird dadurch ein Mindestabstand zwischen bestehender und möglicher Bebauung von 6,50 m gewährleistet.
- Zur Wahrung der Belichtungssituation angrenzender Grundstücke wurden zudem für den Bereich B textliche Festsetzungen modifiziert:
  1. Reduzierung der max. Wandhöhe von 8,00 m auf 7,00 m.
  2. Für ein zur B 37 traufständigen Hauptbaukörper ist als Dachform nur das Walmdach zulässig. Hiermit wird eine dominante Giebelseite (wie z.B. Giebelseite eines Gebäudes mit Satteldach) in Richtung des in Rede stehenden Grundstücks vermieden.
  3. Zwischen Baugrenze und Lauerbach (im Bereich zwischen des in Rede stehenden Grundstücks und möglicher Bebauung) sind nur Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Unzulässig sind demnach Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. Bsp. Gartenlauben, Geräteräume, Mülltonnenstellplätze), Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Verteilerkästen), nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Nebenanlagen (z. Bsp. Terrassen, Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³). Hiermit wird sichergestellt, dass der Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und dem in Rede stehenden Anwesen von baulichen Anlagen über Geländeoberfläche frei bleibt.
- Des Weiteren werden städtebauliche Anforderungen an gesundes Wohnen durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (und über dieses Maß hinaus) gewahrt. Eine Übertragung der Abstandsflächen auf das in Rede stehende Grundstück findet nicht statt. Die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz sind gewährleistet. Durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in vorliegender Form wird die Nachbarschaft in Ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 GG nicht auf Dauer beeinträchtigt. Eine Einsichtnahmemöglichkeit in das in Rede stehende Anwesen über das bestehende Maß hinaus ist auch nach einer Bebauung des Teilbereiches B nicht gegeben.

Die Stadt Bad Dürkheim ist nach wie vor der Auffassung, dass durch die umfangreiche Planänderung und Modifikationen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Belangen der Öffentlichkeit in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Bei der vorgenommenen Abwägung wurden sowohl die Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen berücksichtigt. Hierbei wurde was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist abgewogen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen; weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Weitere Details zur Prüfung und Bewertung der Stellungnahmen können der Beschlussvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen und Beschlussvorschläge aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ entnommen werden.

19. Satzungsexemplar

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 24.05.2016 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen
Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „In den Bachgärten“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bestandsaufnahme

Bestandsbeschreibung siehe Teil E; Ziffer 3.2