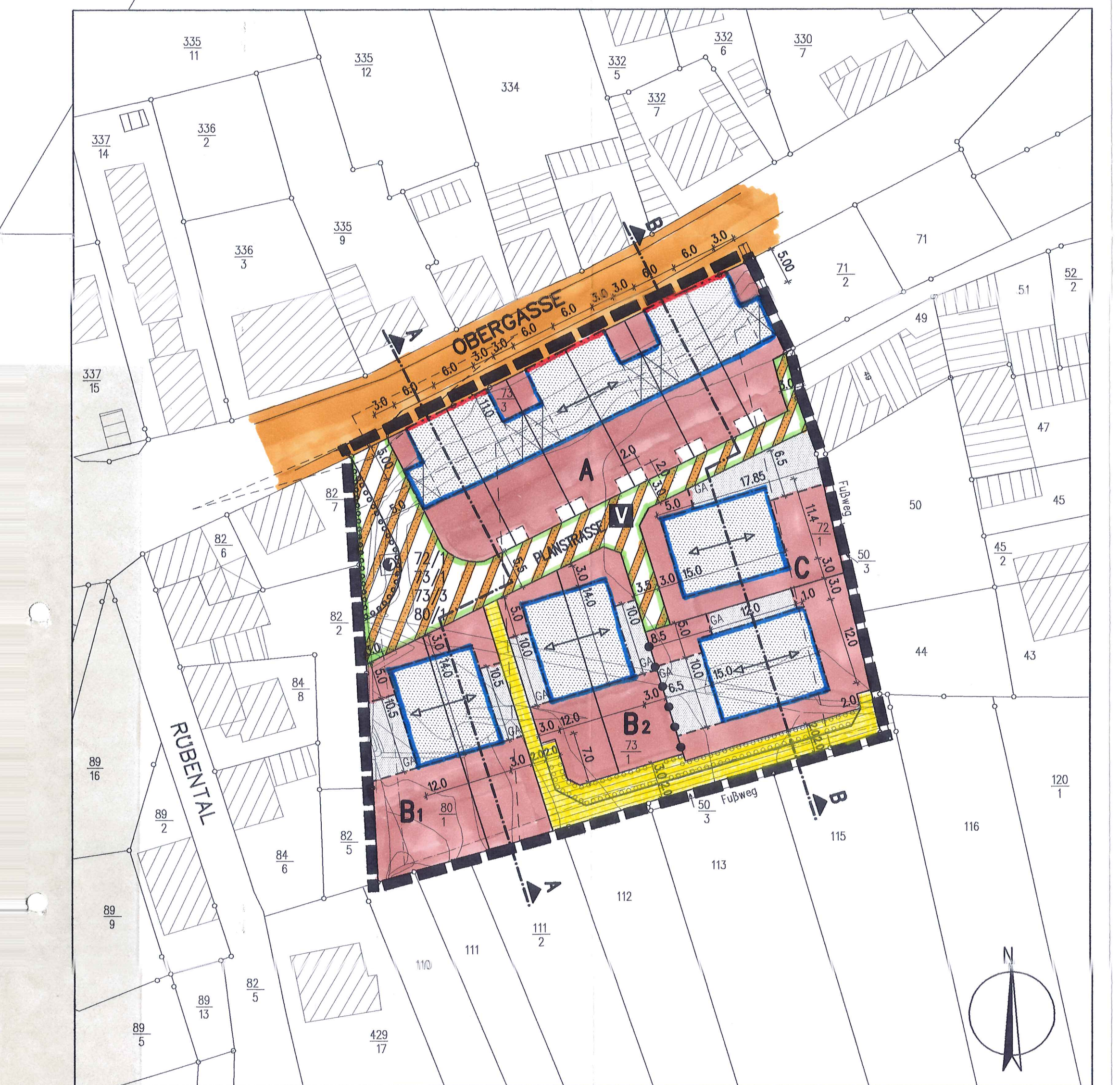


# Stadt Bad Dürkheim, Gemeinde Seebach vorhabenbezogener Bebauungsplan "In den vorderen Kastaniengärten" (Flurstück 72/1, 73/1, 73/3, 80/1)



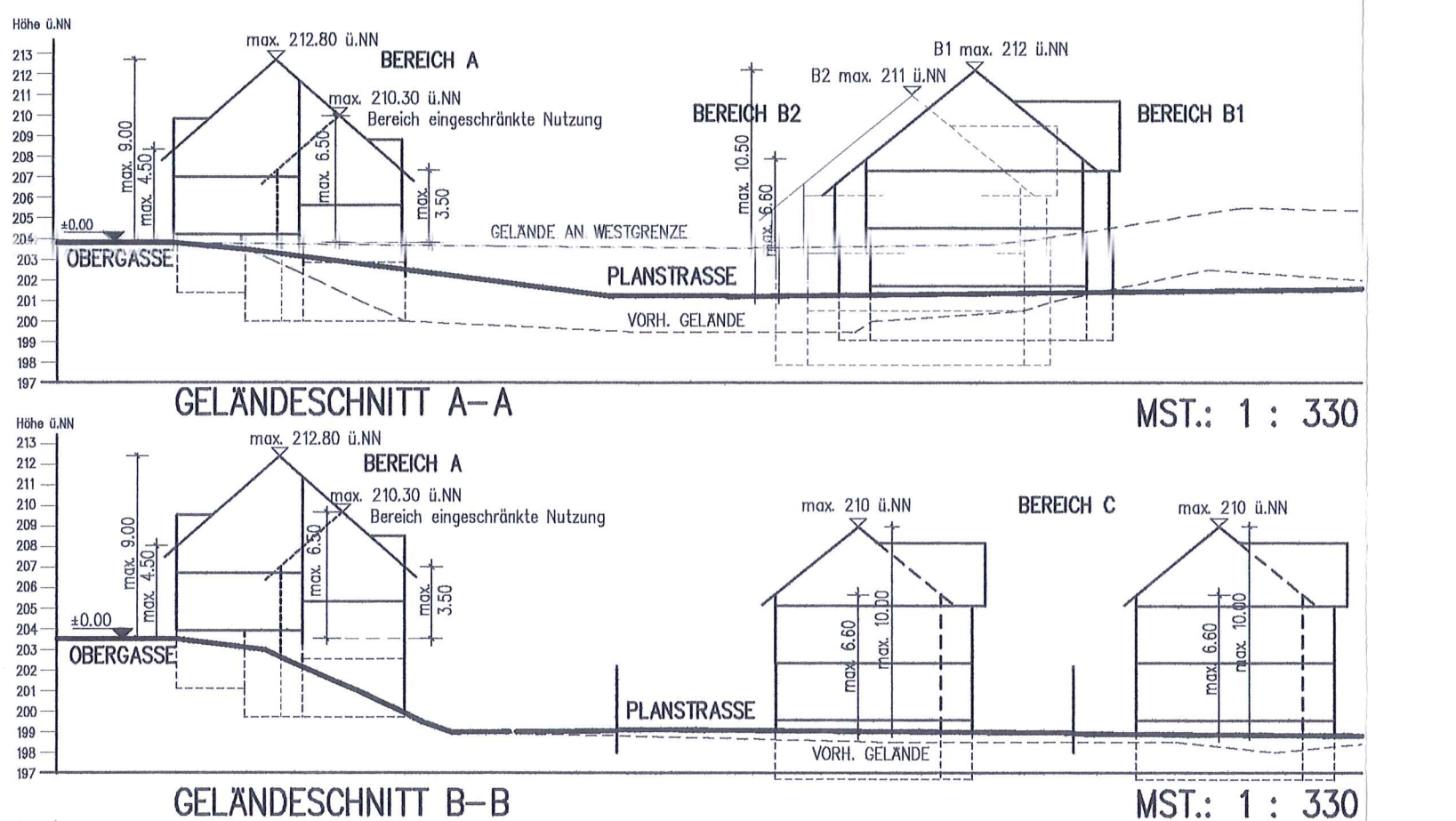
A		B1/B2		C	
WR	II	WR	II	WR	II
0,4/200	g	0,4/220	o $\triangle$	0,3/300	o $\triangle$
40°	SD	40°-45°	SD	40°-45°	SD
Maß der baulichen Nutzung II o $\triangle$ 4 H = 4,50 FH = 9,00		Maß der baulichen Nutzung II o $\triangle$ 4 H = 4,50 FH = 9,00		Maß der baulichen Nutzung II o $\triangle$ 4 H = 4,50 FH = 9,00	

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 200 Geschossflächen  
 o  $\triangle$  4 Grundflächenzahl  
 II Maximale Zahl der Vollgeschosse  
 H = 4,50 Traufhöhe  
 FH = 9,00 Firsthöhe
- Sonstige Planzeichen**
- o offene Bauweise
  - $\triangle$  nur Einzelhäuser zulässig
  - $\triangle$  nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
  - g geschlossene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
  - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegleitgrün öffentlich incl. Parkplätze
  - Öffentliche Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität ungefähre Lage
  - Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von gewässertypischen Pflanzen
  - Fläche für Nebenanlagen
  - Fläche für Garagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtwinkel
  - eingeschränkte Nutzung siehe textliche Festsetzung Punkt B (horizontale Gliederung)
  - SD Satteldach
  - 40°-45° Dachneigung
  - $\triangle$  Firstrichtung für Hauptbaukörper

## Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Geschossfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.
- 1.2.1** Die maximale Geschossfläche ist die Summe der Flächen von Aufenthaltsräumen und als solche nutzbaren Räume in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Sie wird im Bereich A auf 200 m<sup>2</sup> im Bereich B1/2 auf 220 m<sup>2</sup> und im Bereich C auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 1.2.2** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bereich A und B1/2 0,4, im Bereich C 0,3.
- 1.2.3** Die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.
- 1.2.4** Im Bereich A wird die max. Traufhöhe auf 4,50 m im straßenseitigen und auf 3,50 m im rückwärtigen Bereich begrenzt. Die maximale Firsthöhe des Hauptdaches beträgt 9,00 m (max. 212,80 ü.NN). Die max. Firsthöhe im Bereich der eingeschränkten Nutzung beträgt 6,50 m (max. 210,30 ü.NN). Bezugspunkt der Höhe im Bereich A ist das Niveau 0,00 der Obergrasse senkrecht gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die gemeinsame Grenze der Haupthäuser. Im Bereich der eingeschränkten Nutzung ist die angebaute Grenze Bezugspunkt, bezogen zur Straßenbegrenzungslinie der Obergrasse. In den Bereichen B1/2 und C wird die max. Traufhöhe auf 6,60 m und die max. Firsthöhe im Bereich B1 auf 10,50 m (max. 212 ü.NN), im Bereich B2 auf 10,50 m (max. 211 ü.NN) und im Bereich C auf 10,00 m (max. 210 ü.NN) festgesetzt. In den Bereichen B1/2 und C ist der Bezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, bezogen auf die gemeinsame Grenze der Doppelhäuser, bzw. bei Einzelhäusern in Gebäudemitte. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante der Dachhaut.



## 2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22,23 BauNVO
- 2.1 Bauweise**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO  
 Im Bereich A an der Obergrasse wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In den Bereichen B1/2 und C des Bebauungsplanes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baumlinien bestimmt. Die Baugrenzen können maximal um 1,50 m überschritten werden, dies gilt jedoch nur bei einer max. Breite von 3,00 m für untergeordnete Bauteile wie Erker, Vordächer, Wintergärten, Treppen, usw. Balkone können die Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten.

## 3. Mindestbreite der Baugrundstücke

- § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
 Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf ein Maß von 9,00 m nicht unterschreiten.

## 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12,14 BauNVO  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Länge vorzusehen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die größer sind als 4 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich A sind Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt.

## 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Flächen sind als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten.

## 7. Bindungen von Bepflanzungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche, neben der Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist mit gewässertypischen Pflanzen zu bepflanzen. Ansonsten sind für die Begrünungen standortgerechte einheimische Gehölzarten zu verwenden.

## 8. Horizontale Gliederung

- § 9 Abs. 3 BauGB - § 1 Abs. 7 BauNVO  
 Im Bereich A an der Obergrasse sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen im Untergeschoß Wohnräume, im Erd- und Dachgeschoß nur Garagen und/oder Nebenräume zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz § 88 Abs. 1 Nr. 1

### 1.1 Dachgestaltung

- Im gesamten Planungsgebiet sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. In den Bereichen B1/2 und C sind auch Pultdächer auf Garagen zulässig, falls die Garagen direkt an das Haus angebaut sind, das Pultdach sich an die Hauswand lehnt und der First parallel zur Hausausseiwand verläuft. In den Bereichen B1/2 und C sind zudem noch begrünte Flachdächer auf Carports zulässig.

### 1.2 Dachneigung

- Die zulässige Dachneigung wird im Bereich A auf 40°, im Bereich B1/2 bei Einzelhäusern auf 40-45° und bei Doppelhäusern auf 40° und im Bereich C auf 40-45° festgesetzt. Die Dachneigung von Satteldächern auf Garagen muß der des Hauptdaches entsprechen. Bei Pultdächern darf die Dachneigung maximal 10° weniger betragen. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

### 1.3 Dachüberstand

- Ein traufseitiger Dachüberstand von 50 - 100 cm ist zulässig, größere Dachüberstände sind bei Eingängen, Loggien und Terrassen möglich. Der Überstand am Ortsgang darf 20 - 60 cm betragen.

### 1.4 Dachaufbauten / Zwerchhäuser / Nebengiebel

- Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schleppl- und Dreiecksgauben zulässig. Satteldach- und Schlepplgauben dürfen eine maximale Breite von 2,50 m, Dreiecksgauben eine maximale Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf 50% der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Die verbleibenden 50% der Gebäudebreite müssen von Gauben und Zwerchhäusern frei bleiben. Der First des Hauptfirstes muß 0,5 m höher sein als der obere Abschluß der Gauben, Zwerchhäusern und Nebengiebeln.

### 1.5 Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung muß mit nicht glänzenden Ziegel- oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun erfolgen.

### 1.6 Putz- und Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Holzverkleidungen dürfen max. 30% der Fassade (incl. Fenster) verkleiden.

### 1.7 Farbgestaltung

- Bauliche Anlagen dürfen nicht flächhaft mit grell leuchtenden oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben gestaltet werden.

### 1.8 Einfriedungen

- Im Bereich der Grenzen zu öff. Straßen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bereich des Sichtwinkels sind Einfriedungen unzulässig. An den rückwärtigen und hinter der Gebäudelfucht befindlichen seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzlich sind Mauern als Sichtschutzwände zwischen den Terrassen zulässig, sofern sie nicht länger als 3,00 m und nicht höher als 2,00 m sind. Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Verbreterung, oder als natürliche bzw. geschnittene Hecken auszuführen. Für die Ausführung von Mauern gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden. (vgl. Punkte 1.6, 1.7)

### 1.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 90 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## III. Hinweise

- 1.1 Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) sind einzuhalten. Bei Erdarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit möglich unversehrt zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 1.2 Die Keller sind wasserdicht auszuführen.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 19.12.2000
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 11.01.2001
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 06.09.2000
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 27.10.2000 bis 28.11.2000.
- Beratung und Beschlussfassung über Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Absatz 2 am 19.12.2000
- Beschluss über den Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 19.12.2000
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 11.01.2001
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 17.01.2001
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von 22.01.2001 bis 21.02.2001.
- Beratung und Beschlussfassung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 27.03.2001
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am 27.03.2001
- Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 12.03.01
- Ausfertigung der Bebauungsplansatzung  
 Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses § 10 Absatz 3 BauGB

Bürgermeister 30.03.01  
 Bürgermeister 12.04.01

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 27. August 1997.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S.466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S.481).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPlfG) In der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S.36) zuletzt geändert durch Art. 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 04. Juni 1994 (GVBl. S.280).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung vom 24. November 1998.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBl. S.171) sowie der Landesbauordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmDVVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S.98) zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBl. S.171).
- Verordnung über Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZVO 90) In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanZVO 90 (BGBl.1991 S.58).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl.1991 S.11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBl. S.69) Bs 75-50.

**STADT BAD DÜRKHEIM**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"In den vorderen Kastaniengärten"**  
 Flurst.Nr. 72/1, 73/1, 73/3, 80/1

ARCHITEKT  
 Manfred Fischer  
 Im Kirchgarten 16  
 67150 Niederkirchen  
 Tel.: 06326 / 9681-0  
 Fax: 06326 / 968181

MASZSTAB  
 1:500

DATUM  
 09. Januar 2001

*2. Ausfertigung*

# Stadt Bad Dürkheim, Gemeinde Seebach vorhabenbezogener Bebauungsplan "In a"

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung  
200 Geschossflächen  
0.4 Grundflächenzahl  
II Maximale Zahl der Vollgeschosse  
TH = 4.50 Traufhöhe  
FH = 9.00 Firsthöhe

### Sonstige Planzeichen

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △E+D nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- - - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- VI Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegleitgrün öffentlich incl. Parkplätze
- Öffentliche Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität ungefähre Lage
- Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von gewässertypischen Pflanzen
- Fläche für Nebenanlagen
- GA Fläche für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtwinkel
- eingeschränkte Nutzung siehe textliche Festsetzung Punkt 8 (horizontale Gliederung)
- SD Satteldach
- 40°-45° Dachneigung
- ←→ Firstrichtung für Hauptbaukörper

## Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäss § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO). Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäss § 3 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Geschossfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

1.2.1 Die maximale Geschossfläche ist die Summe der Flächen von Aufenthaltsräumen und als solch nutzbaren Räume in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Sie wird im Bereich A auf 200 m<sup>2</sup> im Bereich B1/2 auf und im Bereich C auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

1.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bereich A und B1/2 0.4, im Bereich C 0.3.

1.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

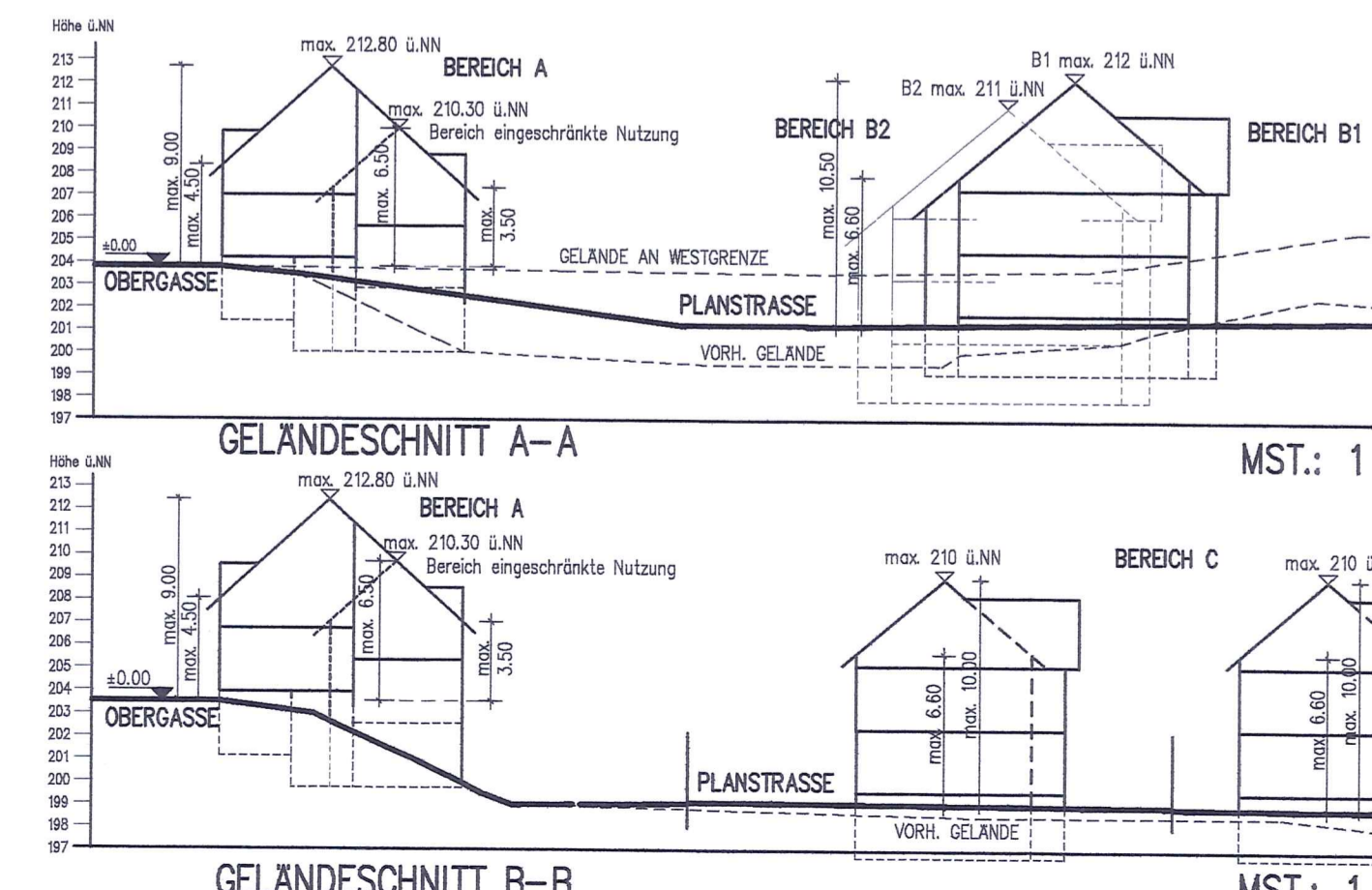
1.2.4 Im Bereich A wird die max. Traufhöhe auf 4.50 m im straßenseitigen und auf 3.50 m im rückwärtigen Bereich begrenzt. Die maximale Firsthöhe des Hauptdaches beträgt 9.00 m (max. 210.30 ü.NN). Der Bezugspunkt der Höhe im Bereich A ist das Niveau 0.00 der Obergasse senkrecht gemessen an der begrenzungsline, bezogen auf die gemeinsame Grenze der Haupthäuser. Im Bereich der eingeschränkten Nutzung wird die max. Traufhöhe auf 6.60 m und die max. Firsthöhe im Bereich B1 auf 10.50 m (max. 211 ü.NN) und im Bereich B2 auf 10.50 m (max. 211 ü.NN) und im Bereich C auf 10.00 m (max. 210 ü.NN) festgesetzt. In den Bereichen B1/2 und C ist der Bezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, gemeinsame Grenze der Doppelhäuser, bzw. bei Einzelhäuser in Gebäudemitte. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante der Dachhaut.



A		B1/B2		C	
WR	II	WR	II	WR	II
0.4/200	g	0.4/220	o △E+D	0.3/300	o △E
40°	SD	40°-45°	SD	40°-45°	SD
TH = 4.50	A FH = 9.00	TH = 6.60	B1 FH = 10.50	TH = 6.60	C FH = 10.00
Rückwertiger Bereich TH = 3.50	max. Höhe 210.30 ü.NN im Bereich eingeschränkter Nutzung FH = 6.50	B2 FH = 10.50	max. 211 ü.NN	max. 210 ü.NN	

### Füllschema

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grund-/Geschossflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	Dachform
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
	max. Höhe ü.NN



# eren Kastaniengärten" (Flurstück 72/1, 73/1, 73/3, 80/1)

## 2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – §§ 22,23 BauNVO

### 2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – § 22 BauNVO

Im Bereich A an der Obergasse wird die Bauweise als geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
In den Bereichen B1/2 und C des Bebauungsplanes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt.  
Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungs-schablonen.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.  
Die Baugrenzen können maximal um 1.50 m überschritten werden, dies gilt jedoch nur bei einer max. Breite von 3.00 m für untergeordnete Bauteile wie Erker, Vordächer, Wintergärten, Treppen, usw. Balkone können die Baugrenze um maximal 2.00 m überschreiten.

### 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgelegten Hauptfirste sind verbindlich. Nebenfirste/Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie im Bereich A eine Breite von 3.00 m und in den Bereichen B1/2 und C eine Breite von 50% der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

## 3. Mindestbreite der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf ein Maß von 9.00 m nicht unterschreiten.

## 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – §§ 12,14 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5.00 m Länge vorzusehen.  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die größer sind als 4 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im Bereich A sind Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt.

## 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Plandarstellung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Flächen sind als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten.

## 7. Bindungen von Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche, neben der Fläche für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser ist mit gewässertypischen Pflanzen zu bepflanzen.  
Ansonsten sind für die Begrünungen standortgerechte einheimische Gehölzarten zu verwenden.

## 8. Horizontale Gliederung

§ 9 Abs. 3 BauGB – § 1 Abs. 7 BauNVO

Im Bereich A an der Obergasse sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen im Untergeschoß Wohnräume, im Erd- und Dachgeschoß nur Garagen und/oder Nebenräume zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz § 88 Abs. 1 Nr. 1

### 1.1 Dachgestaltung

Im gesamten Planungsgebiet sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.  
In den Bereichen B1/2 und C sind auch Pultdächer auf Garagen zulässig, falls die Garagen direkt an das Haus angebaut sind, das Pultdach sich an die Hauswand anlehnt und der First parallel zur Hausausenwand verläuft.  
In den Bereichen B1/2 und C sind zudem noch begrünte Flachdächer auf Carports zulässig.

### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird im Bereich A auf 40°, im Bereich B1/2 bei Einzelhäusern auf 40–45° und bei Doppelhäusern auf 40° und im Bereich C auf 40–45° festgesetzt. Die Dachneigung von Satteldächern auf Garagen muß der des Hauptdaches entsprechen. Bei Pultdächern darf die Dachneigung maximal 10° weniger betragen.  
Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

### 1.3 Dachüberstand

Ein traufseitiger Dachüberstand von 50 – 100 cm ist zulässig, größere Dachüberstände sind bei Eingängen, Loggien und Terrassen möglich. Der Überstand am Ortsgang darf 20 – 60 cm betragen.

### 1.4 Dachaufbauten / Zwerchhäuser / Nebengiebel

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben zulässig. Satteldach- und Schleppgauben dürfen eine maximale Breite von 2.50 m, Dreiecksgauben eine maximale Breite von 4.00 m nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf 50% der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Die verbleibenden 50% der Gebäudebreite müssen von Gauben und Zwerchhäusern frei bleiben. Der First des Hauptfirstes muß 0.5 m höher sein als der obere Abschluß der Gauben, Zwerchhäusern und Nebengiebeln.

### 1.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muß mit nicht glänzenden Ziegel- oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun erfolgen.

### 1.6 Putz- und Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Holzverkleidungen dürfen max. 30% der Fassade (incl. Fenster) verkleiden.

### 1.7 Farbgestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grell leuchtenden oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölmalen gestaltet werden.

### 1.8 Einfriedungen

Im Bereich der Grenzen zu öff. Straßen sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0.80 m zulässig. Im Bereich des Sichtwinkels sind Einfriedungen unzulässig. An den rückwärtigen und hinter der Gebäudeflucht befindlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer max. Höhe von 1.80 m zulässig. Zusätzlich sind Mauern als Sichtschutzwände zwischen den Terrassen zulässig, sofern sie nicht länger als 3.00 m und nicht höher als 2.00 m sind.  
Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Verbreterung, oder als natürliche bzw. geschnittene Hecken auszuführen.  
Für die Ausführung von Mauern gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden. (vgl. Punkte 1.6, 1.7)



### 1.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 90 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## III. Hinweise

- Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff.) sind einzuhalten.  
Bei Erdarbeiten zutage kommende archäologischen Funde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit möglich unversehrt zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- Die Keller sind wasserdicht auszuführen.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 19.12.2000
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 11.01.2001
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 06.09.2000
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 27.10.2000 bis 28.11.2000.
- Beratung und Beschlussfassung über Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Absatz 2 am 19.12.2000
- Beschluss über den Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 19.12.2000
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 11.01.2001
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 17.01.2001
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von 22.01.2001 bis 21.02.2001.
- Beratung und Beschlussfassung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB am 27.03.2001
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am 27.03.2001
- Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB **12.03.01**
- Ausfertigung der Bebauungsplansatzung  
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt  
  
Bürgermeister **30.03.01**
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses § 10 Absatz 3 BauGB  
  
Bürgermeister **12.04.01**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 27. August 1997.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – BauNVO In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) In der Fassung vom 12. März 1987 ( BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.481).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPfG) In der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. I S.36) zuletzt geändert durch Art. 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 04. Juni 1994 (BVBl. S.280).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung vom 24. November 1998.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GmO) In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBl. S.171) sowie der Landesbauordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S.98) zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBl. S.171).
- Verordnung über Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl.1991 S.58).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl.1991 S.11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBl. S.69) Bs 75–50.

## STADT BAD DÜRKHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"In den vorderen Kastaniengärten"  
Flurst.Nr. 72/1, 73/1, 73/3, 80/1

2. B. Ausfertigung

### ARCHITEKT

Manfred Fischer  
Im Kirchgarten 16  
67150 Niederkirchen  
Tel.: 06326 / 9681-0  
Fax.: 06326 / 968181

### MASZSTAB

1:500

### DATUM

09. Januar  
2001

Ausgegeben

