

4961

4903

4905

4906  
2

4906  
3

4907

4908

4909

4911

4912

4912  
2

4961  
2

4961  
8

4961  
9 GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE  
FÜR HÖHERE SCHULEN

4961  
3

4961  
4

4961  
5

4961  
6

4961  
10

4933  
20

4961  
11

5000

4999

4998/3  
4998/2

4998

4997

4996

4996  
5

4499

4996

4996  
3

4996

4996

4996

4995

4993

4992

4998  
7

8 GARAGEN

8 GARAGEN

8 GARAGEN

4960/8

QUESTRASSE

800

Dreieckstr.  
VERLÄNGERTE JAHNSTR.

TRIFTWEG

5958

4958  
2

4958  
3

4958  
4

4958  
5

4958  
6

4958  
7

4958  
8

4958  
9

4958  
10

4958  
11

4958  
12

4958  
13

4958  
14

4958  
15

4958  
16

4958  
17

4958  
18

4958  
19

4958  
20

4958  
21

4958  
22

4958  
23

4958  
24

4958  
25

4958  
26

4958  
27

4958  
28

4958  
29

4958  
30

4958  
31

4958  
32

4958  
33

4958  
34

4958  
35

4958  
36

4958  
37

4958  
38

4958  
39

4958  
40

4958  
41

4958  
42

4958  
43

4958  
44

4958  
45

4958  
46

4958  
47

4958  
48

4958  
49

4958  
50

4958  
51

4958  
52

4958  
53

4958  
54

4958  
55

4958  
56

4958  
57

4958  
58

4958  
59

4958  
60

4958  
61

4958  
62

4958  
63

4958  
64

4958  
65

4958  
66

4958  
67

4958  
68

4958  
69

4958  
70

4958  
71

4958  
72

4958  
73

4958  
74

4958  
75

4958  
76

4958  
77

4958  
78

4958  
79

4958  
80

4958  
81

4958  
82

4958  
83

4958  
84

4958  
85

4958  
86

4958  
87

4958  
88

4958  
89

4958  
90

4958  
91

4958  
92

4958  
93

4958  
94

4958  
95

4958  
96

4958  
97

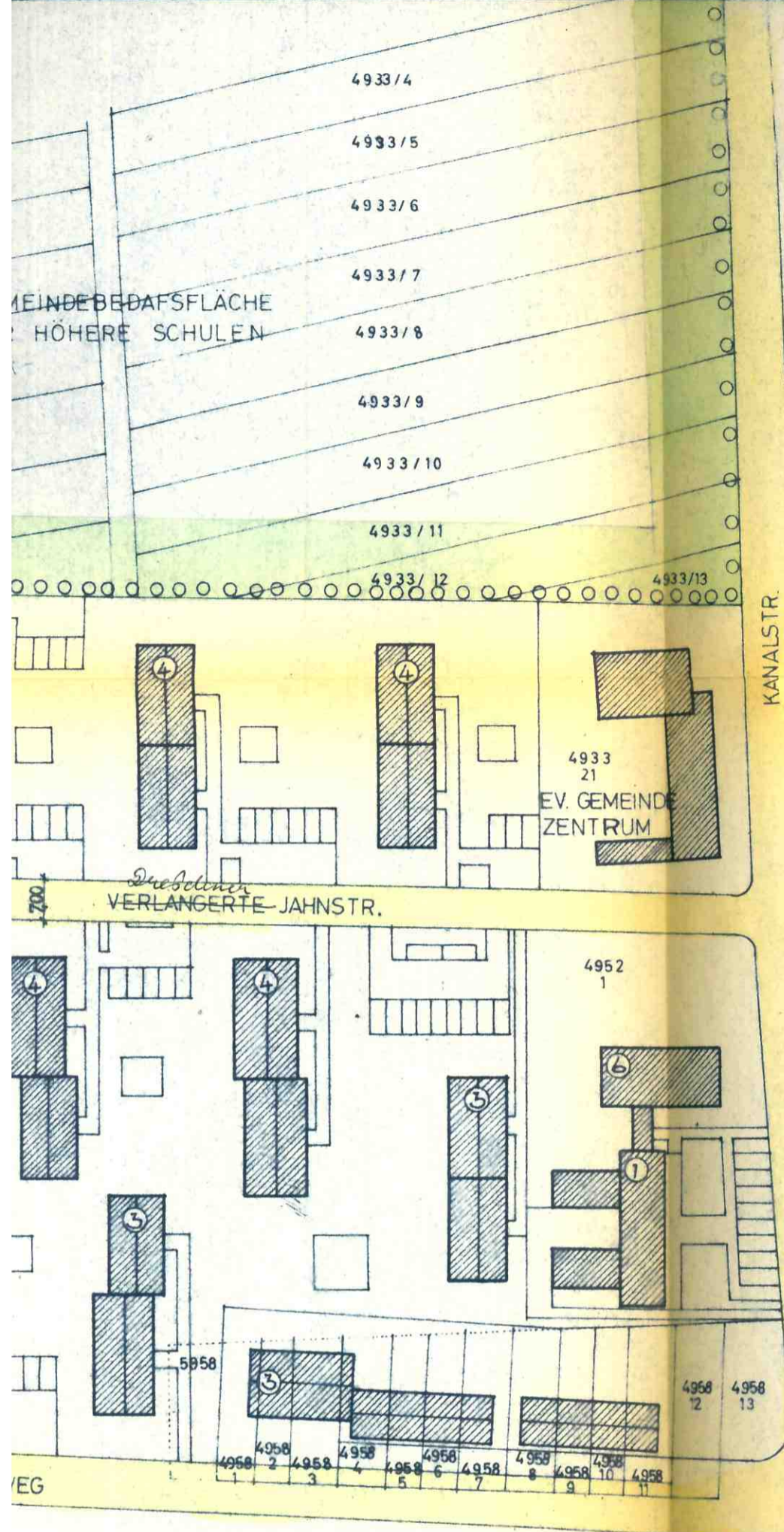
4958  
98

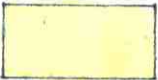
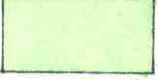






4958  
99

4958  
100

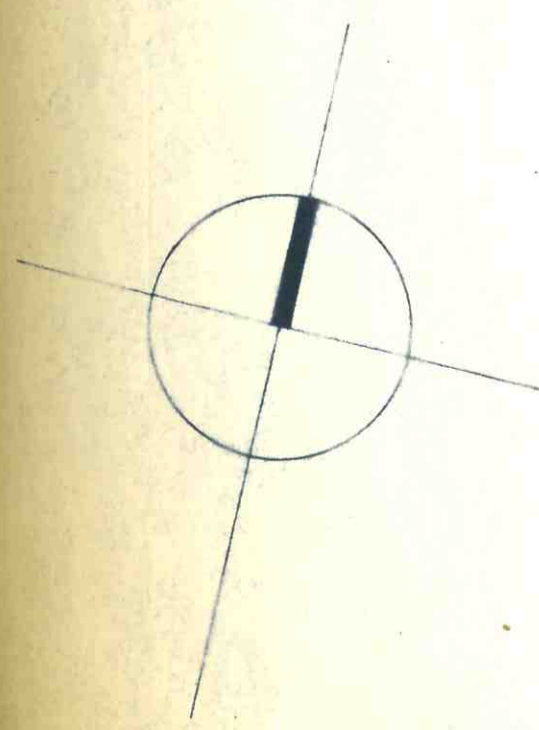






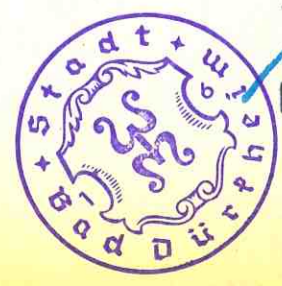
-  FLÄCHE D
-  FLÄCHE D
-  VORHANDE
-  VORHANDE
-  GEPLANTE
-  GEPLANTE
-  BEGRENZU
-  GRENZE D

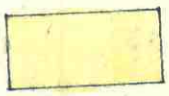
- ART UND MASS DER NU
- 3 GESCHOSSIGE BEBAU
- 4 " "
- 8 " "
- WOHNEINHEITEN (WE.)
- GEPLANTE IN GESCHOSSB
- ZU ERWARTENDE EINWO
- KFZ-STELLPLATZ (ST+G)



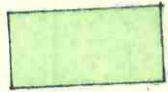
STADT BA  
BEBAUUNG  
KAPPE S

STADTVERWALTU  
BÜRGERMEIS

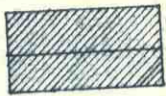




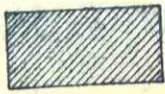
FLÄCHE DER VERKEHRSANLAGEN



FLÄCHE DER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF



VORHANDENE BEBAUUNG



VORHANDENE BEBAUUNG MIT FLACHDACH



GEPLANTE BEBAUUNG



GEPLANTE BEBAUUNG MIT FLACHDACH

BEGRENZUNG DES BEBAUUNGSGEBIETS

OOOOO GRENZE DER ÖFFENL. VORBEHALTSFLÄCHE

ART UND MASS DER NUTZUNG

3	GESCHOSSIGE BEBAUUNG	WA	GRZ 0,3	GFZ 0,9
4	"	WA	GRZ 0,3	GRZ 1,0
8	"	WA	GRZ 0,3	GFZ 1,0

WOHNEINHEITEN (WE) 217 WE.  
 GEPLANTE IN GESCHOSSBAUTEN 660 E.  
 ZU ERWARTENDE EINWOHNER 73  
 KFZ-STELLPLATZ (ST+G) GEPL

II. Fertigung

**Genehmigt**

mit RE. vom 15. 10. 1965  
 Az. 421 - 521 - N 1/22  
 Neustadt an der Weinstraße,  
 den 15. 10. 1965

Bezirksregierung der Pfalz  
 Im Auftrag



STADT BAD DÜRKHEIM  
 BEBAUUNGSPLAN XXXV

KAPPESGÄRTEN 1:1000

STADTVERWALTUNG 25. MAI 1965

BÜRGERMEISTER





~~§ 4 der Baunutzungsverordnung regelt die Zulässigkeit der Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes. Bei den Geschossbauten ist eine 30° Dachneigung vorgesehen. Das als Dominante herausgestellte Punkthaus mit acht Geschossen erhält ein Flachdach.~~ *gestr. Kee*

2.2 Die Grundstücke dürfen nur in der vorgesehenen Form bebaut werden. ~~(Die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern richten sich nach den §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Rheinland Pfalz.)~~ Als Mindestabstandsfläche sind auf der Straßenseite 5,00 m einzuhalten. *Kee*

~~2.3 Die Errichtung von industriellen Betrieben ist in diesem Gebiet nicht gestattet.~~ *Kee*

~~2.4 Bei Auftreten von Bodenfunden sind die VO. vom 6. 9. 1909 und die einschlägigen aufsichtsbehördlichen Weisungen zum Schutze kulturgeschichtlicher Altertümer zu beachten. Bauherren und Unternehmer sind verpflichtet, bei Antreffen solcher Bodenfunde unter Unberührtheit sofort Meldung an die örtliche Polizeibehörde zu erstatten.~~ *Kee*

#### 2.5 Einfriedigungen

Die evtl. straßenseitigen Einfriedigungen müssen in der ortsüblichen Form ausgeführt werden und dürfen das Gesamtbild nicht störend beeinflussen. Zu diesem Zweck ist ein Eingabeplan der unteren Baubehörde und dem Stadtplanungsamt Bad Dürkheim vorzulegen.

#### ~~2.6 Reklameeinrichtungen~~

~~Sie müssen stets durch die Behörde genehmigt werden und gelten nach den einschlägigen Bestimmungen.~~ *gestr. Kee*

#### ~~2.7 Abwasserbehandlung~~

~~Zur Entwässerung der Grundstücke und zur Ableitung von Abwässern sind alle Bauwerke an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung ist geregelt.~~ *Kee*

~~in der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vom 14. Oktober 1953. Als Übergangslösung sind bis zum Anschluß an den Schmutzwasserkanal alle anfallenden Abwässer nach DIN 4261 biologisch zu klären und mit dem Überlauf der Ausfaulgruben (Dreikammerfaulgrube) an den Regenwasserkanal anzuschließen. § 45 der Landesbauordnung ist dabei zu beachten. Für das Einleiten der geklärten Abwässer in den Vorfluter ist die wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen (§§ 2 und 8 WHG). Die Abwasserleitungen sind so anzulegen, daß ohne Schwierigkeit der Anschluß an den Schmutzwasserkanal nach Fertigstellung der städtischen Kläranlage erfolgen kann. In die Baueingabepläne ist die gesamte Hausentwässerung einschließlich Regenwasser- und der Flächenentwässerung einzutragen und dem Stadtbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Versickerung der Abwässer, Regenwasser und Oberflächenwasser ist nicht gestattet.~~

## 2.8 Wassergefährdende Stoffe

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe vorgesehen ist, muß dies gemäß § 24 LWG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Neustadt a.d. Weinstr.) angezeigt werden. Die Lagerung bedarf der Genehmigung durch die Bezirksregierung, da das gesamte Bebauungsgebiet im Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim liegt.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe in dem Bebauungsgebiet sind daher folgende Schutzvorkehrungen zu treffen:

Grundsätzlich hat die Lagerung von Heizöl in öldichten Betonwannen zu erfolgen, die beim Leckwerden des Behälters die gesamte Lagermenge fassen können.

Anstelle der Betonwannen können nach Maßgabe des zuständigen Heilquellenamtes auch doppelwandige Stahlbehälter mit selbsttätiger Leckanzeigevorrichtung verwendet werden.

Ölführende Leitungen außerhalb der Gebäude sind in Schutzrohren zu verlegen.

## 2.9 Empfangsantennen

Straßenseitige Antennen sind nicht zugelassen, sie müssen immer an der Rückseite des Hauses angebracht werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Sammelantenne auf dem Dach zulässig.

3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- X 3.1 ~~Die äußere Gestaltung der Wohnbauten ist bestimmt durch den~~ <sup>gestr.</sup>  
 X ~~funktionsgerechten Ablauf des Grundrisses. Festlegungen~~ <sup>Hel</sup>  
 X ~~dieser Art können daher nicht getroffen werden. Es wird~~  
 X ~~eine einheitliche materialgerechte Baugestaltung angestrebt.~~  
 Bauart, Bauform, Baustoff und Farbe sollen so beschaffen sein, daß die Harmonie dieses Siedlungsgebietes nicht beeinträchtigt wird.

4 Gestaltung der Außenanlagen:

- X 4.1 Das Vorland zwischen Straße und Bauwerk (5,00 m Streifen) ist, soweit es nicht für Abstellplätze und Garagen benötigt wird, als Grünfläche anzulegen. ~~Im allgemeinen soll~~ <sup>Hel</sup>  
 X ~~eine intensive Durchgrünung der Grundstücke angestrebt~~  
 X ~~werden, um einer Weiträumigkeit und Großzügigkeit der Gesamtanlage entgegenzukommen.~~
- 4.2 Entlang der Grenze der öffentlichen Vorbehaltsfläche für Schulen ist eine Grünanpflanzung anzulegen.
- 4.3 Die Unterbringung von Müllgefäßen außerhalb der Gebäude darf das Straßenbild nicht stören. ~~Zu diesem Zweck sind~~ <sup>Hel</sup>  
~~an entsprechenden Stellen Müllboxen aufzustellen.~~

Bad Dürkheim, den 25. Mai 1965

Stadtverwaltung



*Munzger*  
 Bürgermeister

## Genehmigt

mit RE. vom 15.10.1965

Az. 421 - 521 - N 1/22

Neustadt an der Weinstraße,  
den 15.10.1965

Bezirksregierung der Pfalz  
Im Auftrag



## II. Fertigung

Zur Reg.-Entscheidung

vom: 15.10.1965

Az.: 421-521-N 1/22

### Begründung

zum Bebauungsplan XXX "Cappesgrün" der Stadt Bad Dürkheim.

#### Zweck des Bebauungsplangebietes:

Bad Dürkheim war mit über 800 ha Weinbaufläche schon die größte weinbaubeherrschende Gemeinde Deutschlands, als die Einwohnerzahl nur halb so groß wie heute (15 000 Einwohner) war. Die Zunahme der Einwohner geht auf Zuzug infolge von Wohnungsneubauten zurück, da die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und die Weinbauflächen sich nicht vergrößerten. Der starke Zuzug Bad Dürkheim's als "ausgesprochen gute Wohnlage" erklärt sich durch die benachbarten Industrien in Ludwigshafen und Mannheim, in deren Randgebieten hygienisch einwandfreies Bauland eine Rarität geworden ist einerseits, und als attraktive Kur-, Fremdenverkehrs- und Kongressstadt mit all ihren Annehmlichkeiten in bevorzugter landschaftlicher Lage andererseits. Eine Strukturanalyse der Stadt Bad Dürkheim ergibt, daß sie ihre Lebensmöglichkeiten recht einseitig aus den landwirtschaftlichen Gegebenheiten und der noch nicht voll ausgeschöpften Stellung als Fremdenverkehrsgemeinde bezieht. Eine strukturelle Umschichtung wurde daher von Nöten und wurde mit der Feststellung des Bebauungsplanes XXX -Gewerbe- und Industriegebiet Bruch- eingeleitet. Diese neue Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes zieht zwangsläufig eine Verschärfung der Wohnungsmarktlage nach sich. Das im Bebauungsplan XI -Trift- ausgewiesene Bauland wird zur Zeit von einer Gesellschaft voll und ganz bebaut, und die dort erstellten 16 WE sind schon vergriffen. Bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim sind aber zur Zeit noch ca. 500 Wohnungssuchende registriert. Die Stadt Bad Dürkheim sieht sich aufgrund dieser Tatsache gezwungen, neues Bauland auszuweisen, um einem sich abzeichnenden Engpaß auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten.

Ökonomische Gesichtspunkte waren maßgebend für die Wahl des neuen Baulandes. Es galt ein Gelände auszuweisen, das

1. bei einem Minimum an Aufwand einen konzentrierten Wohnungsbedarf decken kann,
2. sich harmonisch in das Stadtbild einfügt,
3. verkehrsmäßig gut erschlossen ist und eine günstige Kommunikation zum Stadtkern hat.

Diese Überlegungen waren ausschlaggebend, das Siedlungsgebiet in der Trift nun durch den Bebauungsplan XXV -Kappesgärten- zu erweitern. Das vom Bebauungsplan erfaßte Teilstück ist bisher unbebaut. Um das Gelände baulich zu nutzen, die Bebauung zu regeln, zu ordnen und das Baugeschehen bestimmen zu können, mußte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Er enthält als Endergebnis die rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung und regelt die bauliche Nutzung in seinem Geltungsbereich.

#### Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da sich das gesamte Gelände einschließlich der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen in einer Hand befindet und alle jetzigen Grundstückseigentümer schriftlich ihre Verkaufsbereitschaft bekundet haben.

#### Erschließung:

Die Erschließungsanlagen sind entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen und sollen spätestens bis zur Fertigstellung der Bauten benutzbar sein. Da im Zuge der Bebauung "In der Trift" die Haupterschließungsstraßen schon erstellt werden, stellt die Erweiterung der verlängerten Jahnstraße als einziger Straßenzug kein Problem dar. Wie eingangs erwähnt wird hier durch ein Minimum an Aufwand ein Maximum an erschlossenem Bauland erzielt.

Das Bebauungsplangebiet wird an das städtische Wasser- und Stromversorgungsnetz angeschlossen. Für den Anschluß der Grundstücke an die Versorgungsanlagen gelten die einzelnen allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke Bad Dürkheim.

Zur Entwässerung der Grundstücke und zur Ableitung von Abwässern sind alle Bauten an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Näheres hierzu im Textteil 2.6.

#### Kosten für Erschließung und Versorgung:

An Gesamtkosten wurden überschlägig ermittelt:

Erschließung	50.000,00 DM
Kanalisation	70.000,00 DM
Versorgung	15.000,00 DM.



Bad Dürkheim, den 25. Mai 1965

Stadtverwaltung

Bürgermeister

## S a t z u n g

über den Bebauungsplan XXXV -Kappesgärten- der Stadt  
Bad Dürkheim

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (Selbstverwaltungsge-  
setz für Rheinland-Pfalz, Teil A i.d.F. vom 25. 9. 1964,  
GVBl. S. 145) und der §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes  
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) hat der Stadtrat der Stadt  
Bad Dürkheim in seiner Sitzung vom 25. Mai 1965 nachstehende  
Satzung über den Bebauungsplan XXXV -Kappesgärten- beschlossen,  
die nach Genehmigung der Bezirksregierung der Pfalz in Neustadt  
an der Weinstraße mit Regierungsentschließung vom  
Nr. hiermit bekanntgemacht wird.

### § 1

- 1) Für das Gebiet Kappesgärten wird ein Bebauungsplan erlassen,  
der aus folgenden Teilen besteht:
  1. Begründung,
  2. zeichnerische Darstellung,
  3. Textteil.
- 2) Diese Teile sind als Anlagen beigelegt und gelten als  
Bestandteile dieser Satzung.
- 3) Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist in der zeichne-  
rischen Darstellung blau umrandet und im Textteil be-  
schrieben.

### § 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung rechtsver-  
bindlich.

Bad Dürkheim, den 25. Mai 1965

Stadtverwaltung



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister