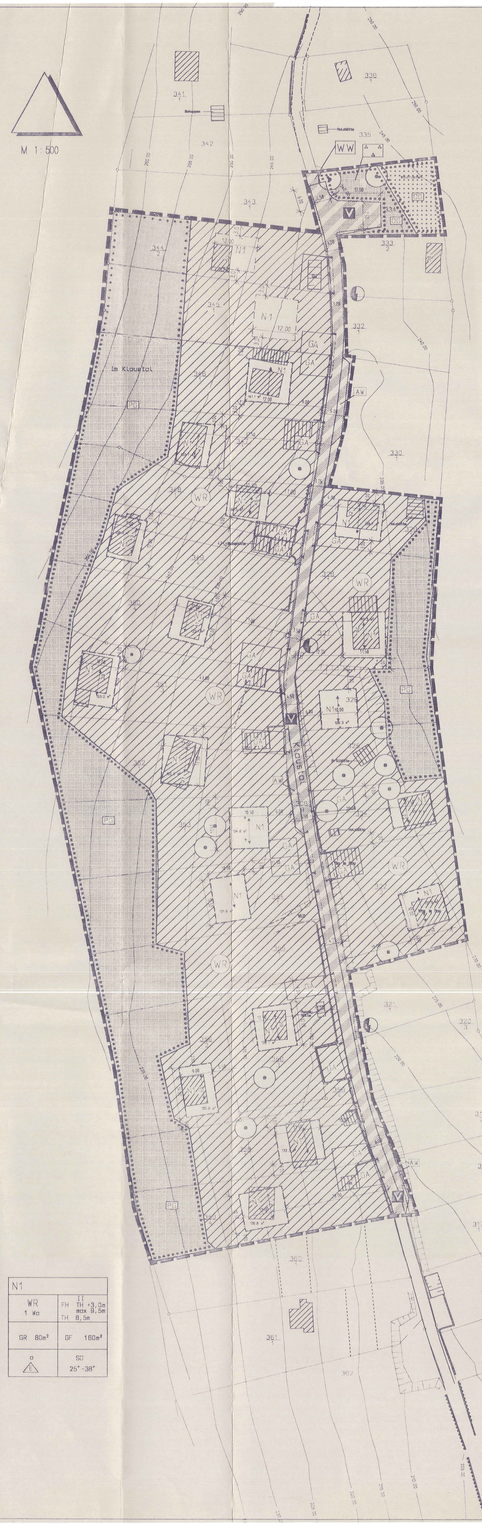
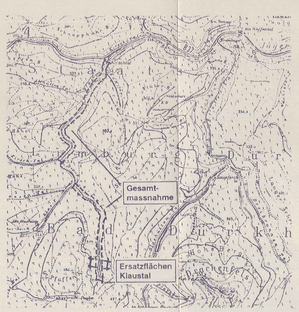
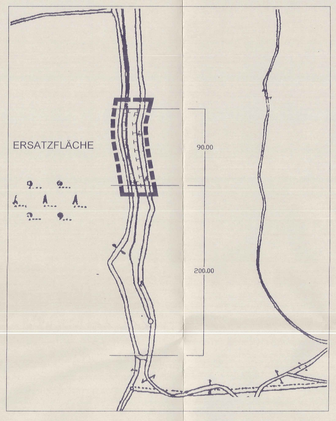


ÜBERSICHTSLAGEPLAN "KIRSCHTAL/DRECKTAL"



ERGÄNZENDER GELTUNGSBEREICH ZUM BEBAUUNGSPLAN „KLAUSTAL“



RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) (für den Änderungsbereich)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrAndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) (für den restlichen Geltungsbereich)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO1990) (für den gesamten Geltungsbereich)
  vom 27. Januar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) (für den gesamten Geltungsbereich)
  vom 18. Dezember 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO1999) (für den gesamten Geltungsbereich)
  In der Fassung vom 24. November 1998, in Kraft seit dem 10.01.1999.

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GF 160 m² Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
160 m² Geschoßfläche (Hauptgebäude)

GR 80 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
80 m² Grundfläche (Hauptgebäude)

TH 6,5 m Max. Traufhöhe talseits 6,5 m,
Traufhöhe über bestehendem, gewachsenem Gelände

FH 9,5 m Max. Firsthöhe (§ 16 BauNVO) 9,5 m;
Zulässige Traufhöhe zuzüglich 3,0 m

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung

Baugrenze

Überbaubare Fläche (Hauptgebäude) und nicht überbaubare Fläche

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

AW — Ausweiche

WW — Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

1.5 Flächen für Ver- und Entsorgung § 9(1)12, 14 und (6) BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

ÖG — Öffentliche Grünfläche (Waldfläche / Parkanlage)

PG — Private Grünfläche (Waldsaum / Waldflächen)

1.7 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Zu erhaltende Bäume

1.8 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5(2)9 und (4), § 9(1)18 und (6) BauGB)

Flächen für Wald

1.9 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

25° - 38° Dachneigungen mit Mindest- und Maximalneigung
25° - 38° (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15,0 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1- Gebietsart / Zahl der zulässigen Wohnungen

2 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
Traufhöhe, berg-/talseits und Firsthöhe

3 – Grundfläche mit Flächenangabe

4 – Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß

5 - Bauweise

6 – Dachform und Dachneigung

1	2
3	4
5	6

3.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

1125/9 — Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

Stützmauer

Trockenmauern

4.0 HINWEISE

4.1 Vermassung

Alle Maße sind in Meter angegeben.

4.2 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Katerwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Bad Dürkheim

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WR (reines Wohngebiet; § 3 BauNVO)
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet (**WR**) bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 3 Abs. 2 BauNVO (zul. nur Wohngebäude).
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Satzung).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; und § 20 BauNVO)

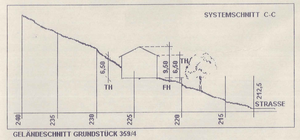
2.1 Grundfläche
Die festgesetzte absolute Grundfläche darf nicht überschritten werden; sie muß innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen liegen. Flächen der Dachüberstände inkl. der Dachrinne von mehr als 0,70 m sind auf die festgesetzte, absolute Grundfläche anzurechnen.
Die festgesetzten Grundflächen dürfen für Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 40,0 m² überschritten werden.
Zufahrten und Zuwegungen sowie Terrassen sind nicht auf die max. zul. Grundfläche anzurechnen.

2.2 Geschoßfläche
Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, daß bei der Berechnung der tatsächlichen Geschoßflächen Aufenthaltsräume (i. S. § 43 LBauO) sowie darüber hinaus Nebenräume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet sind, in allen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen sind.

2.3 Gebäudehöhe
Die zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Festsetzung maximaler Traufe und Firsthöhen
Die Traufhöhe der Gebäudeseite, die der Erschließungstraße zugewandt ist, wird mit maximal 6,5 m über dem bestehenden, heutigen Gelände im Mittel der Gebäudelänge festgesetzt (zulässige Traufhöhe der Vorderseite)
Die rückwärtige Traufhöhe darf absolut nicht höher liegen als die zulässige Traufhöhe der **Vorderseite**.
Definiert ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.
Die maximal zulässige Firsthöhe darf maximal 3,0 m über den zulässigen Traufhöhen liegen.

SYSTEMSKIZZE:

Schnitt



GELÄNDESCHNITT GRUNDSTÜCK 359/4

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Bei Garagen muß der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1,5 m betragen und zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung offen gehalten werden. Ein geringerer Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie ist nur dann, wenn die Geländeverhältnisse dies unbedingt erfordern, ausnahmsweise zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke allgemein zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung, unzulässig sind.

5. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

6. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

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

Regenwasserversickerung
Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten.

Trockenmauern
Die im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Trockenmauern sind zu erhalten.

Ersatzmassnahme

Auf den zum Bebauungsplan "Klaustal" gekennzeichneten Ersatzflächen sind die Fichten zu entnehmen und zu verwerten. Der Nadelholzanflug und -jungwuchs ist in den folgenden 10 Jahren regelmäßig zu entnehmen. Vorhandenes Schnittgut aus der Holzwirtschaft ist gänzlich aus dem Tälraum zu entfernen. Vorhandene und schon verrottende stärkere Stammstücke können auf der Fläche verbleiben.

Nach Entnahme der Fichten sind 20 Erlen und Eschen, als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, zu pflanzen. Sie sind gegen Wildverbiss zu schützen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr 25b BauGB).

Die Gehölzbestände innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bestände sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
Bäume mit einem Stammumfang > 50 cm (gemessen in 1m Höhe) sind auch ohne zeichnerische Festsetzungen innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke zu erhalten. Falls durch die Anordnung der Baukörper oder durch die Baumaßnahmen solche Einzelbäume beeinträchtigt oder beseitigt werden, ist jeder betroffene Einzelbaum durch einen Hochstamm gemäß Pflanzliste zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a+b BauGB und § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Den Eingriffen durch die Herstellung bzw. Erweiterung öffentlicher Erschließungsflächen werden 20 % und den Eingriffen für mögliche Neubebauungen auf den privaten Grundstücksflächen werden 80 % (aufgeteilt zu gleichen Teilen) der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmasnahmen zugeordnet.

Für die Eingriffe werden als Ausgleichsmaßnahme in einer Größenordnung von 289 ökologischen Werteinheiten Abbuchungen vom Ökokonto der Aufwertungen im Kirchtal/Drecktal vorgenommen.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit Sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abböschungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden, ebenso gegebenenfalls erforderliche Stützmauern.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugundstücke sind Geländeunterschiede aufgrund notwendiger Abgrabungen oder Aufschüttungen zu böschen und einzugrünen, bzw. dürfen durch Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe in Natursteinmauerwerk oder Trockenmauer abgefangen werden.

9. Ausnahmen zu den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB

Ausnahmsweise können Abweichungen von den Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (I., 2.1 – 2.3)
- Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen (I., 3.)
- Aufschüttungen und Stützmauern (I., 8.)
- Private Grünflächen (I., 6.)
- Dachgestaltung (II., 1. – 2.)
- Einfriedungen (II., 3.)

zugelassen werden, sofern und in dem Umfang, als die abweichende Bebauung am Stichtag 01.01.1998 nachweislich Bestand hatte.
Die nach dieser Ziffer genehmigten baulichen Anlagen dürfen nur bei Einhaltung aller sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wesentlich erweitert oder geändert werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden; Nebengebäude und Garagen können auch mit Pultdächern versehen werden. Zur Dacheindeckung sind Dachsteine in nichtglänzenden roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden. Dachbegrünungen und Solardächer sind zulässig. Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Dachneigung ist symetrisch auszuführen.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Erschließungstraße sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

C. HINWEISE - Nicht Bestandteil der Textfestsetzungen -

Bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sowie der Gestaltung der Grundstücksflächen und sonstigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zu beachten.

1.0 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächen-wasser ist gem Landeswassergesetz (LWG) einer Versickerung zuzuführen oder für eine Wiederverwendung zu sammeln.
Das Fassungsvermögen der Schachtanlagen muß mindestens 4 m³ pro 100 m² Dachfläche, das der Mulden 20 m³ pro 100 m² Dachfläche betragen. Die Ausbildung von Sickerschachtanlagen ist jedoch nicht zulässig.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist den vorhandenen Gräben/Mulden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zuzuleiten.
Zur Minimierung der Niederschlagswässer wird die Nutzung als Brauchwasser empfohlen.

2.0 WALDABSTAND
Da durch die Bebauung ein Waldabstand von 30,0 m im Plangebiet "Klaustal" nicht in jedem Fall realisiert werden kann, haben die betroffenen Eigentümer der bebauten bzw. zu bebauenden Grundstücke gegenüber den Waldbesitzern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzugehen, die den Waldbesitzer von einer erhöhten Verkehrssicherheitspflicht freistellt.

3.0 SICHERHEITSABSTAND ZU BESTEHENDEN LEITUNGEN
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu den bestehenden Leitungen der Pfalzwerke AG einzuhalten.

4.0 HINWEIS AUF DEN LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAG PFLANZLISTE/AUSWAHLLISTE

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Castanea sativa	Eskastanie
Fagus silvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume 3. Ordnung + Sträucher 1. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pyrus pyraster	Holzbirne

Sträucher 2. Ordnung:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten

Weitere heimische Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB:

1. Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a BauGB i.V.m § 13 BauGB mit Schreiben vom: 17.02.2003 und 21.02.2003
   Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 24.03.2003
2. Beratung und Beschlussfassung über Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach Vorberatung im Bau- und Entwicklungsausschuss vom **08.05.2003** durch den Stadtrat am: 20.05.2003
3. Satzungsbeschluss des Änderungsplanes gemäß § 10 BauGB am: 20.05.2003
4. Mitteilung des Prüfungsergebnisses aus der Abwägung an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom: 27. MAI 2003
5. Inkrafttreten des Änderungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am: 13. JUN. 2003

Wolfgang Lotz
Bürgermeister

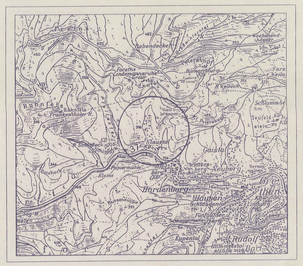
Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 03. JUN. 2003

Wolfgang Lotz
Bürgermeister

STADT BAD DÜRKHEIM

ÄNDERUNGSPLAN I "KLAUSTAL"

ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 215a BauGB
i.V.m § 13 BauGB (VEREINFACHTE ÄNDERUNG)



BEARBEITER:	STADTBAUAMT BAD DÜRKHEIM
BEARBEITUNGSSTAND:	Mai 2003