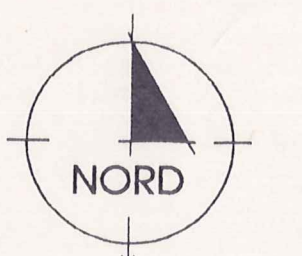


Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 12. Juni 1998 angezeigt.  
 Mit der Erklärung vom 09. Sep. 1998 Az.: 12/98/1234 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
 Bad Dürkheim, den 09. Sep. 1998  
 Kreisverwaltung Bad Dürkheim



**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufstellungsbeschluss im Stadtrat nach Vorbereitung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.03.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.03.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.10.1997
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	von: 03.12.1997 bis: 07.01.1998
5. Beratung und Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat nach Vorbereitung im Bau- und Entwicklungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.02.1998
6. Beschluss über den Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.02.1998
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.1998
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.1998
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von: 16.02.1998 bis: 16.03.1998
10. Beratung und Beschlussfassung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.1998
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses an diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.06.98
12. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB	28.04.1998
13. Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB	12. Juni 1998
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Nichtgeltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	09. Sep. 1998
15. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung	14.09.98

Bürgermeister

Bürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.  
 Hinweis:  
 Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln in der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist unbeachtlich, wenn die Verletzung von Form- und Verfahrensvorschriften des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres bzw. bei Mängeln der Abwägung innerhalb 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird (§ 215 BauGB).

N 1	N 2	N 3	N 4	N 5	N 6	N 7	N 8	N 9
WR TH <sub>0</sub> = 5,5m FH <sub>0</sub> = 9,0m (CG-Straßen)	WR TH <sub>0</sub> = 5,5m FH <sub>0</sub> = 10,0m	WR TH <sub>0</sub> = 5,5m FH <sub>0</sub> = 10,0m	WR TH <sub>0</sub> = 5,5m FH <sub>0</sub> = 10,0m	WR TH <sub>0</sub> = 5,0m FH <sub>0</sub> = 6,0m	WR TH <sub>0</sub> = 3,2m FH <sub>0</sub> = 6,0m	WR TH <sub>0</sub> = 3,2m FH <sub>0</sub> = 6,0m	WR TH <sub>0</sub> = 3,2m FH <sub>0</sub> = 6,0m	WR TH <sub>0</sub> = 3,2m FH <sub>0</sub> = 6,0m
0,3	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2	0,4	0,35	0,3

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)  
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19, Jhg. 1995)

**A. ZEICHENERKLÄRUNG**

**1.0 FESTSETZUNGEN**

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) als

TH<sub>0</sub> = 3,2 m -maximale Traufhöhe über Straßenoberkante, hier z.B. 3,2 m  
 FH<sub>0</sub> = 6,0 m -maximale Firsthöhe über Straßenoberkante, hier z.B. 6,0 m  
 TH<sub>0</sub> = 5,5 m -maximale Traufhöhe über Geländeoberfläche, hier z.B. 5,5 m  
 FH<sub>0</sub> = 10,0 m -maximale Firsthöhe über Geländeoberfläche, hier z.B. 10,0 m

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier z.B. 0,3  
 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier z.B. 0,6

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bauweise

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrüchtigung)

**1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze

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

Verkehrsflächen  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität  
 Trafostation der Pfalzwerke AG Ludwigshafen

**1.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Elektrofreileitung mit Schutzbleif

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

private Grünflächen

**1.9 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

Waldflächen

**1.10 Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 bzw. § 15 Abs. 5 BauNVO)

**2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**

3.0 Vermessung, z.B. 3,0 Meter  
 Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2
3	4

1 - Gebietsart  
 2 - Höhe baulicher Anlagen  
 3 - Grundflächenzahl  
 4 - Geschosflächenzahl  
 5 - Bauweise

**3.0 KENNZEICHNUNGEN (Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)**

Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummern

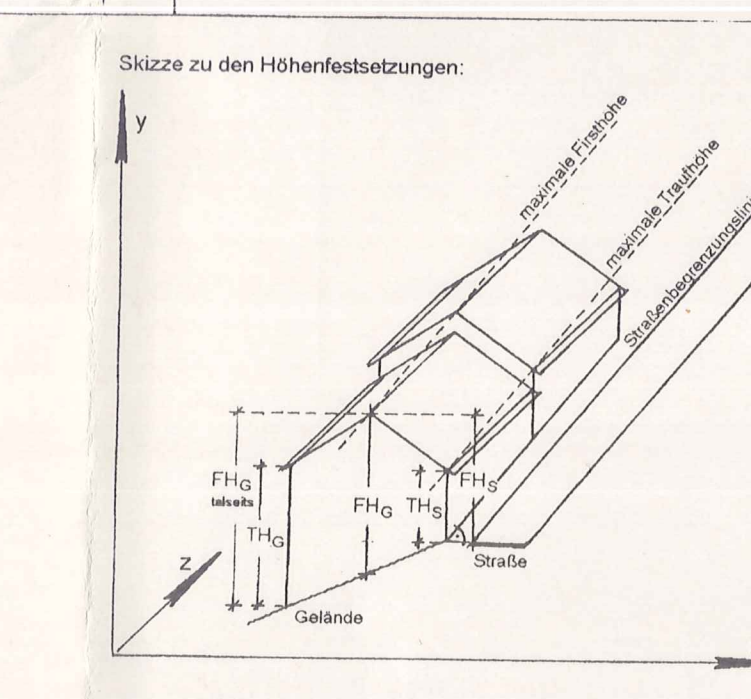
Bestehende Hauptgebäude  
 Bestehende sonstige bauliche Anlagen

Gittermast der Elektrofreileitung  
 Betonmast der Elektrofreileitung

**4.0 HINWEISE**

**4.1 VERMESSUNG**  
 Alle Maße sind in Meter angegeben.

**4.2 KARTENGRUNDLAGE**  
 Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Bad Dürkheim.



Die Bezugshöhen „Straßenoberkante“ und „Geländeoberfläche“ werden folgendermaßen definiert:  
 Als Straßenoberkante (S) wird die Höhe der Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt, zu messen ist auf der Straßenbegrenzungslinie rechtwinklig zur Gebäudeseite. Als Geländeoberfläche (G) wird die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche bestimmt.  
 Auf der Grundlage des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

**1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone.

**1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird bei Einzelhausbebauung die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen, bei Doppelhausbebauung und Hausgruppen auf eine Wohnung beschränkt.

**2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**2.1 Dachform und Dachneigung**  
 Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich als Satteldächer oder versetzte Pultdächer auszubilden, diese müssen auf beiden Seiten der Firstlinie jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen. Zur Dachneigung sind rot- oder rotbrauntonige Materialien zu verwenden.

**C. HINWEISE**

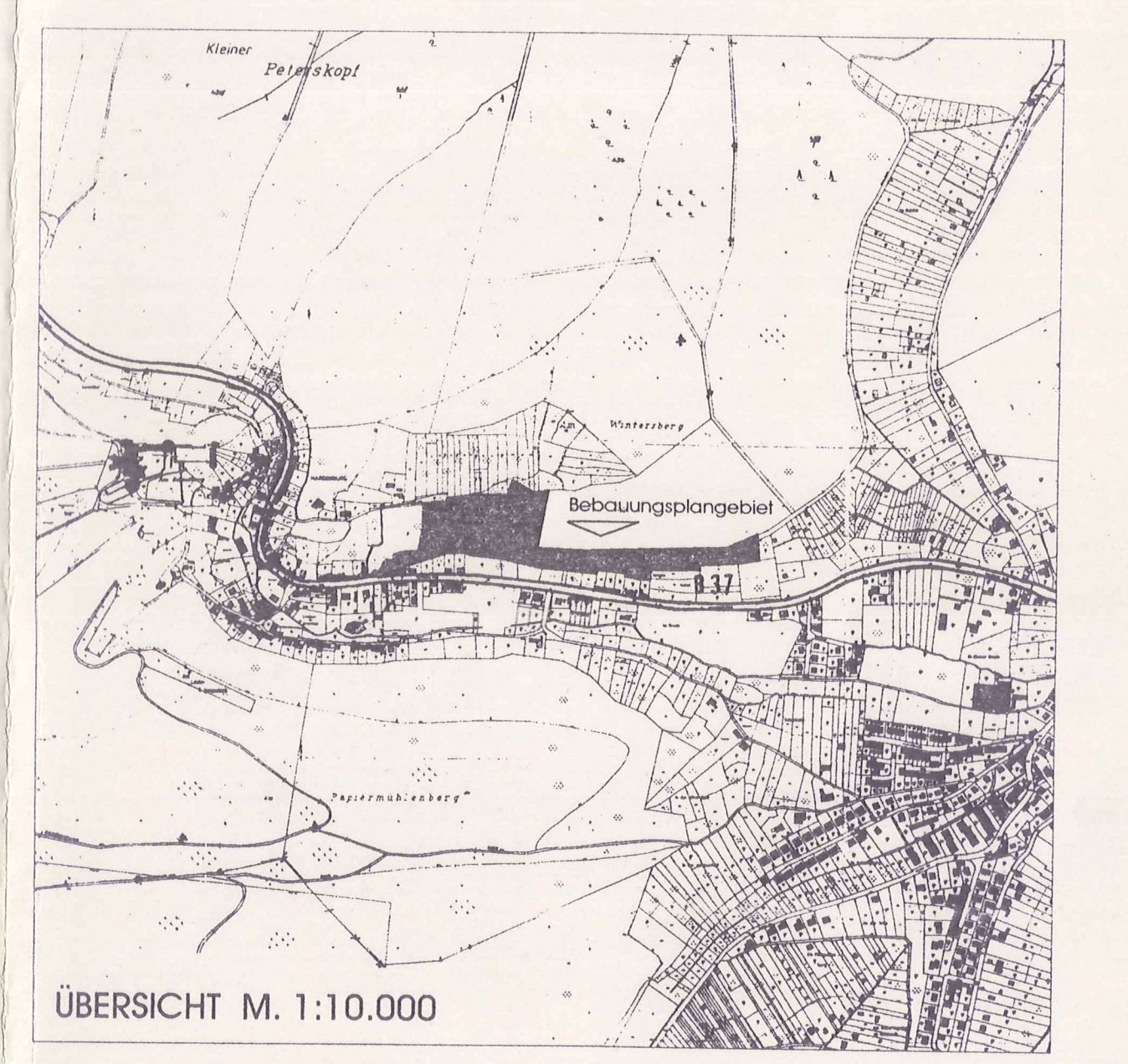
**• Pfalzwerke AG Ludwigshafen**  
 Die Errichtung von Bauwerken (Hochbauten) im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung bedarf der vorherigen Zustimmung der Pfalzwerke AG (BA Maxdorf); hierzu sind ihr die Bauunterlagen bzw. Bauunterlagen vorzulegen.

**• Forstamt Bad Dürkheim**  
 Bei der Vorlage von Baugesuchen mit Gebäuden im Abstand von 30 m zum Staatswald (Staatswald-Parzelle 423/3) ist auch die positive Stellungnahme des zuständigen Forstamtes (Erfüllung einer Dienstbarkeit gegenüber dem öffentlichen Waldbesitzer) vorzulegen.

**• Geologisches Landesamt Koblenz**  
 Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben in Hanglagen Untersuchungen zur „Standsicherheit der Baugruben“ und zur „Langzeitstabilität des Planungsgebietes nach erfolgter Bebauung“ durch ein fachkundiges Ingenieurbüro oder das geologische Landesamt durchzuführen.

Vor einer Bebauung am Böschungsfuß ehemaliger Abbauebenen von Steinbrüchen (unter Punkt 1.10 nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Flächen) ist eine ingenieurgeologische Untersuchung einzuholen, da es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Steinerschlag- oder Felssturzgefahren kommen kann; in Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis können umfangreiche konstruktive Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

**STADT BAD DÜRKHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**OBERES GAISTAL**  
 M. 1:1000



ÜBERSICHT M. 1:10.000

Engel & Merino  
 Städtebauliche Dienstleistungen  
 Günterbergstraße 17 Tel. (06323) 92690  
 67348 Speyer Fax (06323) 92692  
 Dipl.-Ing. Christian Engel • Dipl.-Ing. Juan Merino

Bebauungsplan Oberes Gaistal  
 Stand: Mai 1998