

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986,
(BGBl. S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZVO)
in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Neufassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)
in der Fassung vom 01. Mai 1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO.
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu vermeiden.

1.1.2 Dorfgebiet

gem. den Festsetzungen des § 5 BauNVO
Die in § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sowie die in § 5 Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Dorfgebiet nicht zulässig.

1.1.3 Grünflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind keine Gebäude im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2
BauNVO

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt.

Im Dorfgebiet wird auf gleicher rechtlicher Grundlage das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl

Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf 0,8 bzw. 1,2 und im Dorfgebiet auf 1,2 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.

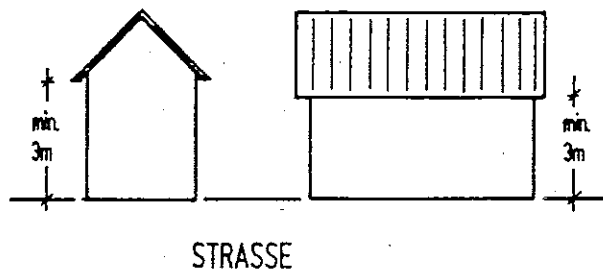
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird entsprechend der topographischen Lage die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches auf 1 und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches auf 2 begrenzt. Ein Dachausbau ist im gesamten Geltungsbereich möglich, solange die maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale Sockelhöhe bei eingeschossigen Gebäuden auf 1,20 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,7 m festgesetzt. Dabei wird gemessen von Straßenoberfläche zu Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß. Die maximal zulässige Traufhöhe wird bei Gebäuden mit 2 Geschossen auf 7 m und bei eingeschossigen Gebäuden auf 5 m festgesetzt.

Um eine Behinderung des Straßenverkehrs und eine Beschädigung der Gebäude zu vermeiden, wird zusätzlich für Traufen von Straßenrandgebäuden eine Mindesthöhe von 3 m festgesetzt. Dies gilt sowohl für Traufen parallel zur Straße als auch für Traufen, die im Winkel auf den Straßenrand auftreffen (siehe Skizze).



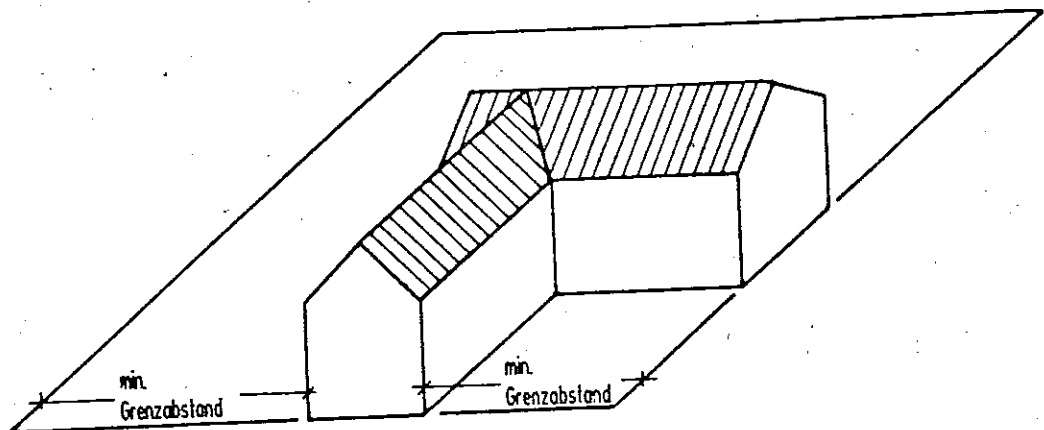
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

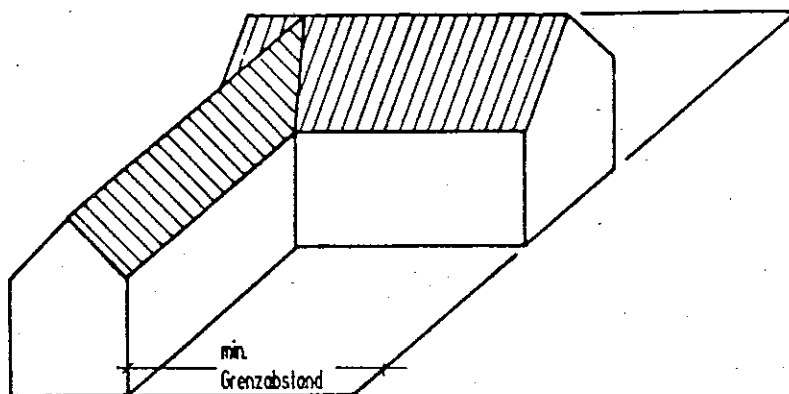
1.3.2 Abweichende Bauweise 1

Entsprechend dem Planeinschrieb gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen 2 und 3 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei sind die rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung, die vorderen Gebäudeteile mit beiderseitigem Grenzabstand zu errichten (siehe Skizze).



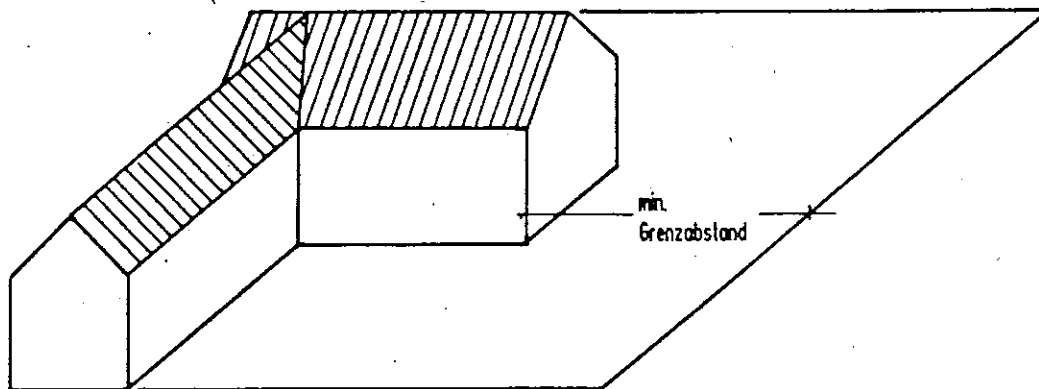
1.3.3 Abweichende Bauweise 2.

Entsprechend dem Planeinschrieb gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen 1 und 3 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei sind die rückwärtigen Gebäudeteile in beiderseitiger Grenzbebauung und die vorderen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung zu errichten (siehe Skizze).



1.3.4 Abweichende Bauweise 3

Entsprechend dem Planeinschrieb gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen 1 und 2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei sind die Gebäude in einseitiger Grenzbebauung zu errichten (siehe Skizze).



- 1.3.5 Baulinie gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 2 BauNVO
Um die ortsübliche Bauweise (Haus-Hof-Bauweise) aufzunehmen, wird die überbaubare Grundstücksfläche teilweise mit Hilfe einer Baulinie festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist im Rahmen der unter Ziff. 2.1.6 genannten Maße zulässig.
- 1.3.6 Baugrenze gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.7 Stellung der baulichen Anlagen Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfürste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 1.4.1 Bauweise und Stellung der Garagen Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Sie sind den Hauptgebäuden in ihrer äußeren Erscheinung anzugleichen.
- 1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5.1 Fußwege Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind fußläufige Verbindungen zwischen den beiden nordwestlichen Hausgruppen sowie der geplanten Erschließungsstraße und der Waldstraße herzustellen.

Alle Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- 1.5.2 Ausweichfläche Wegen der geringen Breite des Rotsteiger Weges ist entsprechend der Darstellung im Plan südlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ein Streifen von 1,50 m Breite als Ausweichfläche herzustellen.

1.5.3. Erschließungsstraßen

Die Planstraße zwischen Rotsteiger Weg und Ringstraße sowie die Erschließung der beiden Hausgruppen einschl. der Wendepunkte sind als niveaugleiche Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.6 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.6.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zur Verbesserung der Ortsrandsituation auf den Streckenabschnitten, die nicht bebaut sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände im gegenseitigen Abstand von höchstens 8 m mittelkronige Bäume der beigefügten Liste anzupflanzen. An Stellen, an denen der Platz es erlaubt, sollten im Straßenraum wirksame Hofbäume aus der beigefügten Liste gepflanzt werden.

Die nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sind weitgehend gärtnerisch anzulegen. Es sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

1.6.2 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dementsprechend gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche anzulegen. In ihr können Verweilbereiche und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder angeboten werden.

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte und ortstypische Pflanzen zu verwenden.

1.7 Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.7.1 Offene Wasserführung

Entsprechend Punkt 1.8.1 der textlichen Festsetzungen sind die Dach- und Drainagewässer der Gebäude im Geltungsbereich über die im Plan gekennzeichneten Sammel- und Versickerungsgräben dem Versickerungsteich in der öffentlichen Grünfläche zuzuleiten. Dieser Teich ist mit einer Überlaufvorrichtung an den vorhandenen Wassergraben entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze anzuschließen.
Die Wasserführung über Privatgrundstücke ist privatrechtlich abzusichern.

1.7.2 Wassergraben

Der vorhandene Wassergraben ist zu erhalten und, wenn möglich zu renaturieren.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.8.1 Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser

Im gesamten Geltungsbereich ist die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser in das Kanalnetz nicht gestattet.
Diese Wasser sind über Sammelgräben dem Versickerungsteich in der öffentlichen Grünfläche zuzuführen (siehe Punkt 1.7.1).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Waldstraße sind im Geltungsbereich nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. Die Höhe des Krüppelwalmes darf 1/4 der zugehörigen Giebelhöhe, maximal 1 m, nicht überschreiten. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen wie z.B. Vordächer und Garagendächer nicht zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Im gesamten Geltungsbereich sind als Dachmaterial rote Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer und Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen bis zu einer Größe bis max. 1/3 der entsprechenden Dachfläche zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgaupen zulässig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Einzelgaupen müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgaupen pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenen Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.

2.1.5 Kniestock

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß ein Kniestock von max. 1,0 m und bei den Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von max. 0,5 m zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist bei Gebäuden ohne Dachüberstand kein Kniestock erlaubt.

2.1.6 Dachüberstände

Dachüberstände in den Straßenraum sind als Sondernutzung gem. § 41 LStrG zulässig. Dabei dürfen Ortgänge einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Mauer von 0,3 m und Traufen (incl. Regenrinne) bei einem Kniestock bis 0,5 m einen Abstand von 0,5 m nicht überschreiten. Bei einem Kniestock von mehr als 0,5 m ist ein traufseitiger Dachüberstand von mindestens 0,5 m und höchstens 0,7 m herzustellen.

Die gleichen Werte gelten bei Dachüberständen von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit vorgeschriebener Grenzbebauung auf das Nachbargrundstück. Die Duldung dieser Dachüberstände ist in Form einer Baulast festzuschreiben.

Werden Ortgänge ohne Dachüberstand vorgesehen, so ist eine Ortgangverbretterung von mindestens 20 cm Breite anzubringen.

2.1.6 Fassaden

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind eindeutig hochstehende Formate zu verwenden.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk im ortstypischen Sandstein auszuführen.

Es sind Glatt- und Rauhputze mit einer max. Körnung von 3 mm zu verwenden; grobstrukturierte Putze, Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig. Für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude ist auch eine helle Holzverschalung zulässig.

2.2

Abstandsregelungen

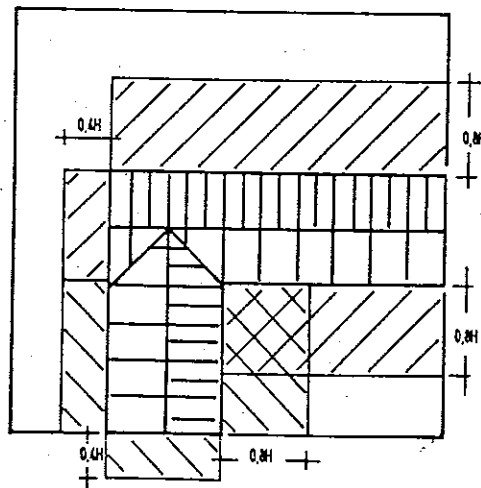
§ 9 Abs. 4 BauGB

iVm § 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO

Die Abstandsvorschriften des § 8 LBauO sind wie folgt anzuwenden:

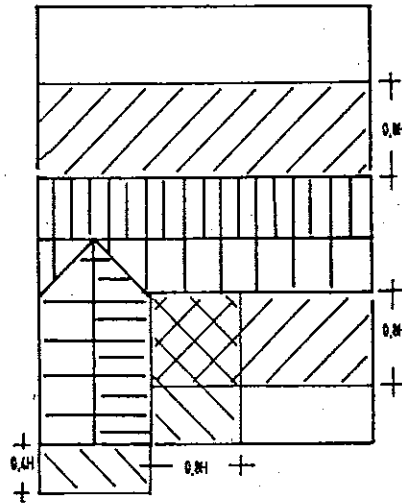
Im Falle der Bauweise a_1 sind vom rückwärtigen Gebäude auf mindestens 2 Seiten Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens $0,8 H$ freizuhalten. Vor einer Wand oder einem Wandteil von nicht mehr als $16 m$ Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$ analog § 8 Abs. 7 Satz 2.

Vom Vordergebäude muß hofseitig eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens $0,8 H$ eingehalten werden. Vor zwei weiteren Wänden oder Wandteilen genügt als Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$.

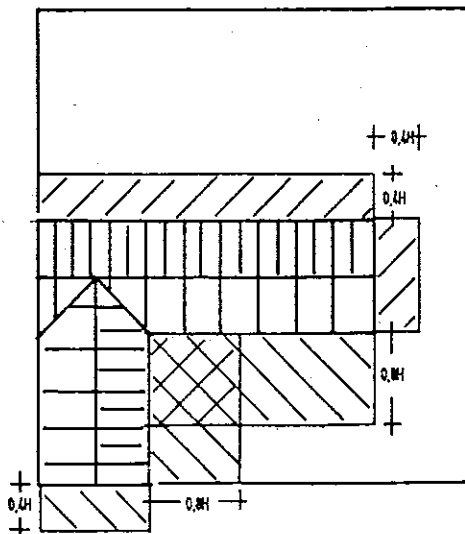


Im Fall der Bauweise a_2 sind vom rückwärtigen Gebäude auf 2 Seiten Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens $0,8 H$ freizuhalten.

Vom Vordergebäude muß hofseitig eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens $0,8 H$ eingehalten werden. Vor einer weiteren Wand oder einem Wandteilen von nicht mehr als 8 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$ analog § 8 Abs. 7 Satz 3.



Im Fall der abweichenden Bauweise a_3 gilt § 8 Abs. 7 Satz 3



Im Fall der offenen Bauweise
gilt § 8 generell.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.3.1 Außenanlagen Auf eine Versiegelung der
Flächen ist im gesamten Gel-
tungsbereich soweit wie mög-
lich zu verzichten.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des §
87 LBauO handelt, wer den
Festsetzungen der hiermit
nach § 86 LBauO i.V. m. § 9
Abs. 4 BauGB erlassenen ört-
lichen Bauvorschriften zu-
widerhandelt.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Rotsteiger Weg" der Stadt
Bad Dürkheim. Sie haben dem Stadtrat als Grundlage des Satzungsbe-
schlusses vom 23.09.98 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften
wurden eingehalten.

Bad Dürkheim, den 10.12.98


.....
Sülzle, Bürgermeister



Liste 1: Gehölzstreifen, Straßenbegleitgrün, Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur
Stieleiche

Fraxinus excelsior
Esche

Ulmus laevis
Flatterulme

Acer platanoides
Spitzahorn

Tilia cordata
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Ulmus minor
Feldulme

mind.: Hochstamm,
2x v., 100-125 cm h

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus
Hainbuche

Acer campestre
Feldahorn

Sorbus domestica
Speierling

Malus silvestris
Wildapfel

Pyrus pyraster

Wildbirne

Sorbus torminalis
Elsbeere

Prunus avium
Wildkirsche

mind.: Heister,
90 - 100 cm Höhe

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Rosa canina
Hundsrose

Prunus spinosa
Schlehe

Crataegus monogy-

na
eingr. Weißdorn

Berberis vulgaris
Berberitze

Sambucus nigra
Schwarzer Holunder

mind.: Sträucher
Normalware,

Liste 2: Obstbaumarten zur Anlage einer Streuobstwiese

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte
im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:

Ontarioapfel
Schöner aus
Nordhausen
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Brettacher
Jakob Lebel
Frh. von Berlepsch

Birnen:

Clapps Liebling
Köstliche von
Charneu
Vereinsdechantsbirne
Früher aus Trevaux
Pastorenbirne
Alexander Lucas
usw.

Sonstige:

Mährische Eberesche
Nancy Mirabelle
Walnuß

Frh. von Berlepsch

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3: Unterpflanzung (Straßenbegleitgrün)

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)

Briza media (Zittergras)

Campanula patula (Wiesenglockenblume)

Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)

Carex caryophylla (Frühlingsegge)

Dianthus superbus (Prachtnelke)

Inula britannica (Wiesenalant)

Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)

Meum athamanticum (Bärwurz)

Lotus corniculatus (Hornklee)

Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)

Pastinaca sativa (Pastinak)

Trollius europaeus (Trollblume)

Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)

Plantago lanceolata (Spitzwegerich)

Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)

Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)

Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)

Serratula tinctoria (Färberscharte)

Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)

Stachys officinalis (Ziest)

Succisa pratensis (Teufelsabbiss)

Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4: Bodendeckende Sträucher bis 0,8 m Höhe (z.B. Straßenbegleitgrün)

Berberis buxifolia „Nana“ (buchsbaumblättrige Polsterberberitze)
Chaenomeles japonica (niedrige Scheinquitte)
Euonymus fortunei (Kriechspindel)
Ligustrum vulgare „Lodense“ (Zwergliguster)
Lonicera xylosteum „Clavey's Dwarf“ (niedrige Heckenkirsche)
Mahonia aquifolium (Mahonie)
Pachysandra terminalis (Schattengrün)
Potentilla fruticosa „Arbuscula“ (Fingerstrauch)
Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpenbeere)
Rosa nitida (Glanzrose)
Rosa rugotida (niedrige Strandrose)

Liste 5: Klimmer, Kletterer und Schlinger
(Empfehlungsliste z. B. für Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Zaunwinde (Calystegia sepium)
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
Waldrebe (Clematis spec.) -Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy Queen, Bee's Jubilee, Ernest Markham, Nelly Moser -
Spindelstrauch (Euonymus fortunei spec.)*
Efeu (Hedera helix)*
Hopfen (Humulus lupulus)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Rankende Kapuzinerkresse (Lepidium spec.)
Jelängerjelleber (Lonicera caprifolium)
Deutsches Geisblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)*
Jungfernebe (Parthenocissus quinquef.)*
Knöterich (Polygonum aubertii)
Kletterrose (Rosa spec.)-Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse Krohn, Superior
Zaunwicke (Vicia sepium)
Weinrebe (Vitis spec.) - Pollux, Roter und Weißer Gutedel,
Muskateller, Dornfelder -
Blauregen - Glyzine (Wisteria sinensis)

* ohne Kletterhilfe,