



Stadt Bad Dürkheim



Quelle: lanis.rlp

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schützenstraße“

Begründung vom 20.05.2015

stadtconcept ■ ■ ■
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a
76829 Landau
Fon 06341 / 93 94 69
Fax 06341 / 94 58 01
Mobil 0177 / 27 28 516
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN).....	3
A. ALLGEMEINES	3
B. GELTUNGSBEREICH.....	3
C. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	4
D. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
E. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1. Planungsrechtliche Situation	6
2. Grundbesitzverhältnisse	6
3. Grunddienstbarkeiten/ Baulasten	6
F. VERFAHREN.....	6
G. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG 7	
1. Erschließung - Verkehrsflächen	7
2. Ver- und Entsorgung	7
3. Art der baulichen Nutzung	9
4. Maß der baulichen Nutzung	9
4.1 Grundflächenzahl	9
4.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen.....	9
4.3 Gebäudehöhen	10
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	12
9. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
10. Baurecht auf Zeit	13
11. Höhenlage	13
H. BODENORDNUNG	13
I. ARTENSCHUTZ	13
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	14
1. Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH....	14
BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	15
1. Dächer und Außenwände	15

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Allgemeines

Für das Plangebiet wurde vom Investor eine Bauanfrage eingereicht. Ergebnis der Beratungen war, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Der Bau- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 31.01.2014 dem Antrag stattgegeben und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB bestimmt. Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Der projektbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan, Ansichten und Schnitten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die, sofern bodenrechtlich relevant, in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und ergänzend im Durchführungsvertrag ihren Niederschlag finden.

Nur solche Vorhaben sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Sollte sich während der Verwirklichung der Planung der Bedarf für kleinere Anpassungen ergeben, kann der Durchführungsvertrag geändert werden.

B. Geltungsbereich

Das ca. 0,14 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt von Bad Dürkheim.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Nord-Westen die Bebauung süd-östlich entlang der Schillerstraße
- nach Nord-Osten Gartenflächen der Bebauung entlang der Schillerstraße
- nach Süd-Osten die Schützenstraße
und
- nach Süd-Westen Gartenflächen der Bebauung entlang der Eduard-Jost-Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke, Gemarkung Bad Dürkheim, 1105/12, 1105/14, 1106 (teilweise), 1106/8 und 1106/10.

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



C. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet ist geprägt durch freie, ehemals gärtnerisch genutzte Flächen in günstiger Nähe zur Innenstadt von Bad Dürkheim. Mit seinem länglichen Zuschnitt ragt es in den Blockinnenbereich – begrenzt durch die Schillerstraße, Schützenstraße, Eduard-Jost-Straße und Maler-Ernst-Straße – hinein. Über dieses derzeitige Gartengrundstück wird eine Wohnbebauung am nord-westlichen Rand des Plangebietes - im Blockinnenbereich liegend - zugefahren.

Der Bautyp des am nord-westlichen Rand des Plangebietes liegenden Wohnhauses soll in Serienbauweise seine Fortsetzung im Plangebiet finden. Die Erschließung von zusätzlichen vier Wohnhäusern erfolgt über eine bereits vorhandene innere Erschließung mit Anbindung an die Schützenstraße.

Die Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll wegen:

- der Nähe zur Innenstadt mit ihrer Versorgungsinfrastruktur und
- der günstigen fußläufigen Anbindung in die Innenstadt.

Die geplante Wohnbebauung ist Ausdruck einer sinnvollen Siedlungsentwicklung und liefert einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Da für das geplante Bauvorhaben kein örtliches Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Entwicklung einer Wohnbebauung/ Einfamilienhausbebauung in verdichteter Bauweise
- bauliche Nutzung einer innerörtlichen, bislang brach liegenden Freifläche
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- geringer Erschließungsaufwand

D. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung von Bad Dürkheim:

- Die Stadt wird in der Raumstrukturkarte als **Mittelzentrum** ausgewiesen. (PS 1.2.3.1 Z).
- In der Raumnutzungskarte ist die Stadt als **Siedlungsbereich Wohnen** festgelegt. Hier ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren. (PS 1.4.2.2 Z)
- Der **Innenentwicklung** ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächen zu nutzen. (PS 1.4.1.4 Z)

Die vorhabenbezogene Festsetzung einer verdichteten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes entspricht somit den regionalplanerischen Ausweisungen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP Bad Dürkheim – 1. Fortschreibung stellt für den Geltungsbereich eine **bestehende gemischte Baufläche M** dar. Im Zuge der 2. und 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat sich an der Darstellung der bestehenden gemischten Baufläche M nichts geändert.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

E. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt weitgehend brach. Innerhalb des Grundstücks verläuft eine innere Erschließung bis hin zur vorhandenen Wohnbebauung an der Nord-West-Ecke. Es besteht kein örtliches Baurecht.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst-Nrn 1106/8, 1106/9, 1105/14, 1105/12 und Teile der Flst-Nr. 1106 innerhalb des Plangebietes sind in Privateigentum des Vorhabenträgers. In der Folge entstehen zwei Baugrundstücke:

- Baugrundstück mit bestehendem Wohngebäude
- Baugrundstück mit 4 Häusern – reduzierte Gebäudeabstände untereinander - in Eigentümergemeinschaft

3. Grunddienstbarkeiten/ Baulasten

Zugunsten der Entwässerung der Grundstücke Flst-Nrn 1105/14, 1106/10, 1105/12, 1106/8, 1106 ist auf den Grundstücken Flst-Nrn 1105/8 und 1105/13 – außerhalb des Geltungsbereichs - eine Grunddienstbarkeit - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - eingetragen. Hierüber erfolgt die Anbindung an den Kanal auf dem städtischen Grundstück Flst-Nr. 1105/10.

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 1105/12 ist zugunsten der Grundstücke Flst-Nrn 1105/8, 1105/11 und 1106/7 eine Erschließungsbaulast eingetragen.

F. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles innerhalb der organischen Siedlungsstruktur. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwerts von Natura-2000-Gebieten vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

G. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Bestand in der Umgebung

Das Grundstück Flst-Nrn 1106/8, 1106/9, 1105/14, 1105/12 und Teil der Flst-Nr. 1106 wird über die Schützenstraße erschlossen. Das hier vorhandene Wohngebäude mit Garage ist über eine innere Erschließung an die Schützenstraße angebunden.

Das Plangebiet liegt günstig zur Innenstadt; Fußgängerzone und Bahnhof liegen in ca. 700 m Entfernung und sind günstig über die Schillerstraße zu erreichen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Holzweg und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird über die Schützenstraße verkehrlich erschlossen. Die Anbindung der geplanten Wohneinheiten erfolgt über eine innere Erschließung auf dem Grundstück.

2. Ver- und Entsorgung

Bestand

Sowohl in der Schützenstraße als auch in der Schillerstraße ist eine Kanalisation im Mischsystem vorhanden. Die vorhandene Kanalisation ist grundsätzlich für die Aufnahme des Niederschlagswassers geeignet.

Der Kanal in der Schillerstraße ist als SB-Kanal DN400 ausgeführt und leitet das zugeführte Mischwasser zum Kanal in der Gaustraße dem Regenüberlaufbecken in der Eichstraße zu. Dieses System oberhalb des RÜ in der Eichstraße wird in der Summe bei starken Niederschlägen eine Wassermenge zugeführt, die zu partiellen bzw. lokalen Überlastungen führt. Zusätzliche Belastungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Eine Entsorgung des Vorhabenbereichs ist über einen Anschluss an einen im Flst-Nr. 1105/8 verlegten Entwässerungskanal möglich. Der Kanal DN 150 StZ ist mit einem Gefälle von 18,5 ‰ verlegt und leistet bei Vollfüllung ca. 65 l/s.

Hier sind die Anwesen 71a und 73a angeschlossen sowie das im Geltungsbereich liegende Gebäude von Flst-Nr. 1105/14. Die für den Anschluss zu nutzende Hausanschlussleitung ist mit DN 150 ausgelegt.

Konzeption und Hinweise¹

Eine zielführende Entwässerung ist trotz der ungünstigen Ausgangsbedingungen sichergestellt.

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über eine getrennte Sammlung und Ableitung von Regenwasser und Schmutzwasser gegliedert. Die Zusammenführung beider Teilströme kann nach einer erforderlichen Drosseleinrichtung zur Übergabe als Mischwasser in das nachgeschaltete System über die bestehende private Entwässerungsleitung auf dem Grundstück Schillerstraße 73a erfolgen.

Das Niederschlagswasser muss aus den Wegflächen, Terrassenbereichen und den Dachflächen der Gebäude und Carports gesammelt und einer zentralen Speichereinheit zugeführt werden. Aus der Speichereinheit wird ein auf 6,5 l/s gedrosselter Abfluss abgeleitet und gemeinsam mit dem Schmutzwasser dem nachgeschalteten System übergeben.

Die Entwässerung der Wege und Stellplatzbereiche muss so gestaltet werden, dass das Wasser zurückgehalten und/ oder geordnet abgeführt wird, so dass es nicht zu einem Überstau und Abfluss zu Unterliegern kommt.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken ein Rückhaltvolumen von mindestens 10 m³/ 100 m² versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten.

Durch diesen Rückhalt, die gedrosselte Ableitung und die Abflusskonzentration auf die Ableitung über das Kanalsystem sind als Folge der aufgezeigten Konzeption die Anforderungen der Stadt Bad Dürkheim zu erfüllen.

Der Rückhalt lässt sich bei der vorgegebenen Topographie und der Bebauung allerdings nur unter Einsatz technischer Bauwerke (Staukanal, Speicherbecken, o.ä.) realisieren.

Das Baugrundstück befindet sich außerhalb einer Durchfahrtsstraße und am Ende des Weges befindet sich auch kein Wendehammer.

Der Müllabfuhr ist es aus versicherungsrechtlichen Gründen untersagt, bei neu angelegten Anwesen, rückwärts anzufahren.

Auch wird die Straßenbreite nicht ausreichen mit einem Müll-Lkw diese Seitenstraße zu befahren.

Daher sollen die Abfallbehältnisse zu den Tagen der Leerung an einen öffentlich anfahrbaren Bereich (Schützenstraße) und nach der Leerung wieder auf das Grundstück zurück gebracht werden.

Der Strom-, Gas- und Wasseranschluss erfolgt über die Schützenstraße.

¹ PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll: Bad Dürkheim – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schützenstraße“ – Entwässerungskonzeption, 29. Januar 2015

3. Art der baulichen Nutzung

Bestand in der Umgebung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest. Zulässig ist somit auch das geplante Bauvorhaben. Das Reine Wohngebiet fügt sich in die überwiegend wohnbaulich geprägte Umgebungsnutzung ein; Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die maximale Trauf- und Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse.

4.1 Grundflächenzahl

Bestand in der Umgebung

Die Umgebungsbebauung vor allem entlang der Schillerstraße weist geschätzte Grundflächenzahlen von bis zu 0,6 auf.

Hingegen liegen die geschätzten Grundflächenzahlen der aufgelockerten Bebauung entlang der Maler-Ernst-Straße sowie der Eduard-Jost-Straße bei ca. 0,4, teilweise auch darunter.

Die zum Teil vorhandenen großzügigen Freiflächen im Blockinnenbereich werden bei dieser Betrachtung nicht mit gerechnet.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Bezugsgröße stellt das festgesetzte Reine Wohngebiet innerhalb des Plangebietes dar. Dieser Dichte-Wert bewegt sich innerhalb der für Reine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach BauNVO; die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind demnach gewährleistet.

4.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen

Bestand in der Umgebung

Die Umgebungsbebauung im Blockrandbereich weist teilweise höhere Versiegelungsansätze auf; es sind aber auch Versiegelungsgrade festzustellen, die deutlich unter dem nach BauNVO für Reine Wohngebiete zulässigen Wert von 0,6 – Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO - liegen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese hohe Gesamtversiegelung ist städtebaulich begründet und vertretbar:

- Die verdichtete Wohnbebauung hat einen modellhaften Charakter. Sie ist in günstiger Lage zur Innenstadt mit ihrer Versorgungsinfrastruktur sowie günstig erreichbar durch den ÖPNV und von daher in besonderer Weise geeignet für die älter und damit zunehmend immobiler werdende Bevölkerung.
- Die verdichtete Bebauung dient der Innenentwicklung innerhalb der organischen Siedlungsstruktur. Hierdurch wird das Ausgreifen der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindert. Die Bebauung ist somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch grünplanerische Festsetzungen wie Baumpflanzungen soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet aber auch hieran angrenzend werden nicht beeinträchtigt.

4.3 Gebäudehöhen

Bestand in der Umgebung

Die Umgebungsbebauung weist eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung auf.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebäudehöhe der geplanten Bebauung bewegt sich im Rahmen der Umgebungsbebauung und wird durch eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese liegt bei 4,20 m über der Eingangsfußbodenhöhe und bezieht sich auf die höhere Außenwand der Pultdachbebauung.

Darüber hinaus regelt ein Ausnahmeverbehalt für die Herstellung eines Treppenhauses die Überschreitung der maximalen Traufhöhe auf maximal 6,50 m. Hierdurch wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 nicht überschritten.

Bezugshöhe für die maximale First- und Traufhöhe ist jeweils die festgesetzte Höhenlage der Gebäude. Hierzu auch die Ausführungen unter **G.9**.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bestand in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Bauweisen geprägt:

- offene Bauweise an der Schützenstraße, der Eduard-Jost-Straße und der Maler-Ernst-Straße
- geschlossene Bauweise an der Schillerstraße

- abweichende Bauweise – einseitiger seitlicher Grenzanbau – teilweise in der Maier-Ernst-Straße und der Schillerstraße

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- abweichende Bauweise **a1**
Die Bebauung mit jeweils einem seitlichen Abstand der Gebäude untereinander von 3,60 m ist an der nord-westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- abweichende Bauweise **a2**
Das Gebäude ist an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Unterschreitung der gesetzlichen Gebäudeabstände wird davon ausgegangen, dass im Wege bauordnungsrechtlicher Auflagen brandschutztechnische Belange nicht entgegenstehen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand in der Umgebung

Innerhalb der Privatgärten sind vereinzelt Nebenanlagen vorhanden.
In Bereichen offener und abweichender Bauweise sind Stellplätze und Garagen vor allem seitlich der Hauptgebäude angeordnet.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bestand

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 1105/12 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Konzeption und Planungsrechtliche Festsetzung

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück Flst-Nr. 1105/12 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Somit ist auch künftig die Erschließung gesichert.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der oberflächennah bereits ungünstige Boden mit sehr geringer Versickerungsleistung führt bei einer Geländeneigung von bis über 10 % dazu, dass nach der Sättigung der Oberbodenschicht und der Oberflächenbenetzung relativ rasch Oberflächenabfluss entsteht.

Die im Boden vorhandene Einschichtung von wasserführenden Schichten führt dazu, dass Wasser, welches in diese Schichten einsickert unterhalb wieder austritt, wenn diese Schichten angeschnitten werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird daher auf die begleitend zu den überbauten Flächen verbleibenden Grünzonen beschränkt, da das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser über Schluckbrunnen oder andere Sickereinrichtungen zu einer Einleitung in die wasserführenden Schichten führt und Nachteile für die Unterlieger zur Folge hat. Diese Grünflächen sind so anzulegen, dass ein Rückhalt in der Fläche sichergestellt ist und ein Abfluss verzögert wird.

Technische Einrichtungen zur Förderung der Versickerung sind unzulässig.

Das Niederschlagswasser muss aus den Wegflächen, Terrassenbereichen und den Dachflächen der Gebäude und Carports gesammelt und einer zentralen Speichereinheit zugeführt werden. Aus der Speichereinheit wird ein auf 6,5 l/s gedrosselter Abfluss abgeleitet und gemeinsam mit dem Schmutzwasser dem nachgeschalteten System übergeben.

Die Entwässerung der Wege und Stellplatzbereiche muss so gestaltet werden, dass das Wasser zurückgehalten und/ oder geordnet abgeführt wird, so dass es nicht zu einem Überstau und Abfluss zu Unterliegern kommt.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken ein Rückhaltvolumen von mindestens 10 m³/ 100 m² versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten. Dies entspricht einem Gesamt-Retentionsvolumen von ca. 73 m³. Bei einer Neuanlage von Wegeflächen müssen diese ebenfalls berücksichtigt und das Gesamtvolumen entsprechend angepasst werden.

Durch diesen Rückhalt, die gedrosselte Ableitung und die Abflusskonzentration auf die Ableitung über das Kanalsystem erfolgt eine zielführende Entwässerung des Bauvorhabens.

9. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestand

Das Plangebiet ist charakterisiert durch brachgefallene Gartenflächen. Der hier vorhandene alte Baumbestand muss aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

In dieser räumlich begrenzten Situation ist zur grünplanerischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung die Anpflanzung von kleinen Haus- und Gartenbäumen vorgesehen. In der Planzeichnung werden entsprechende Anpflanzbindungen festgesetzt.

10. Baurecht auf Zeit

Ergänzend wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geregelt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Vertrag entsprechend geändert wird. Insoweit wird die bisher im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung unzulässig, als sie durch die neue Nutzung ersetzt wird.

Die erforderliche Konkretetheit in Bezug auf das Bauvorhaben wird durch den Durchführungsvertrag geschaffen.

11. Höhenlage

Das Plangebiet erstreckt sich über einen nordexponierten Hang. In der ausgeprägten Hanglage soll sich die geplante Wohnbebauung dem Geländeverlauf anpassen. Zudem sollen die Baumassen auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert werden. Zu diesem Zweck wird die jeweilige Höhenlage der vier geplanten Wohngebäude sowie des vorhandenen Wohngebäudes vorgegeben.

H. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

I. Artenschutz²

Im Rahmen eines biologischen Fachgutachtens wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Das Gelände liegt weder in einem Vogelschutzgebiet noch in einem FFH-Gebiet.

Bei den genannten Flächen handelt es sich um Teile von zwei Hausgärten, die sich seit 1990 weitgehend selbst überlassen wurden. Dementsprechend befinden sich hier neben Ruderalarten vor allem typische Pflanzen von Hausgärten und einige Koniferen sowie Aufwuchs von Bäumen. Die Bäume werden nicht mehr gepflegt. Höhlungen für Fledermäuse oder Höhlenbrüter sind in keinem der Bäume zu beobachten.

² Christiane Hilsendegen: Biologisches Fachgutachten für das Bauvorhaben „Bebauung Schützenstraße 10“, Bad Dürkheim, 15.09.2013; fortgeführt mit Datum vom 29.05.2014.

Die ehemals typischen Sandsteinumrandungen der Beete und die freien Sand-Flächen sind nahezu völlig verschwunden oder überwuchert. Gerade im Flurstück 1106 weist die Goldrute zwischen den Bäumen einen hohen Bedeckungsgrad auf.

Von einer Gefährdung geschützter Arten ist nicht auszugehen, da weder Reptilien noch besonders geschützte Heuschrecken oder Käfer im geplanten Baugebiet vorkommen. Für die dort brütenden Vögel gehen tatsächlich einige potentielle und wenige tatsächliche Neststandorte verloren; in unmittelbarer Umgebung sind ausreichend Ausweich- und Ersatzlebensräume vorhanden.

Es konnten keine europarechtlich geschützten Arten im Plangebiet festgestellt werden. Daher ist auch kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG betroffen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen mit Außenwirkung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sofern sie baurechtlich relevant sind. Diese Festsetzungen müssen bei Beschlussfassung rechtswirksam sein.

1. Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Dürkheim zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist relativ einheitlich geprägt. Hierzu gehören rote Ziegeldächer, geneigte Dächer sowie Loch- und Putzfassaden.

Das Plangebiet befindet sich in bebauter Ortslage im Blockinnenbereich. Es prägt somit die Aufenthaltsqualität der angrenzenden wohnungsbezogenen Freiflächen. Darüber hinaus ist das Plangebiet wegen seiner exponierten Hanglage auch aus der umgebenden und bewegten Landschaft erlebbar.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln vorrangig die stadtgestalterische Einbindung der Bebauung in den Blockinnenbereich.

1. Dächer und Außenwände

Bestand in der Umgebung

In der Umgebung zum Plangebiet weisen die Gebäude Satteldächer unterschiedlichster Ausprägung auf. Diese sind überwiegend mit roten Ziegeln eingedeckt. Dachaufbauten sind eher selten anzutreffen. Eine vorherrschende Firstrichtung ist nicht erkennbar.

Örtliche Bauvorschrift

Bei der geplanten Wohnbebauung sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 16° zulässig. In Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung parallel zum Hang können die Baukörper optimal an den Hangverlauf angepasst werden.

Ebenfalls zulässig sind Flachdächer auf Treppenhäusern sowie auf Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckung Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Pultdächern unzulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind bei der Außenwandgestaltung unzulässig.

Aufgestellt:

Landau, 20.05.2015

stadtconcept 

sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau