

T e x t t e i l

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 23. Mai 1975
AZ.: 610-13/7/BAOÜ.2/KL.

zum Bebauungsplan XV - Seebacher Tal - der Stadt Bad Dürkheim.

1.) Die Abgrenzung des Planungsgebietes und der räumliche
Geltungsbereich:

1.1 Die Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1 : 500, durch das entsprechende Planzeichen nach der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. S. 21).

1.2 Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Beginnend an der Südostgrenze des Grundstücks Pl. Nr. 14/5/4, nach Südosten an der Ostgrenze der Grundstücke Pl. Nrn. 1410/2 und 1412 sich fortsetzend, dann an der Nordgrenze der Seebacher Straße in Richtung Seebach ziehend bis zur Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 1392/2, dann nach Südosten einschwenkend entlang der Ostgrenze der Grundstücke Pl. Nrn. 1220 und 1223, biegt dann nach Südwesten ab und verläuft an der Südgrenze der Grundstücke Pl.Nrn. 1223, 1224, 1225, 1180/3, 1180/2, 1180, 1179/3, 1179/2, 1179/4, 1179, 1174/9, 1174/8, 1174/11, 1174/3, 1174/5, 1174, 1173/2, 1173, 1267/3 und 1266/2, schwenkt dann nach Nordwesten ein und verläuft an der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 1171/4 unter nordwestlicher Überquerung der Seebacher Straße, verläuft dann an der Straßenkante des Grundstücks Pl.Nr. 1167, dann fortführend an der Westgrenze dieses Grundstücks nach Norden, schwenkt dann nach Nordwesten ein und verläuft an der Nordgrenze der Grundstücke Pl.Nrn. 1167, 1166, 1165/3, 1165/2, 1165/5, 1165, 1161/5, 1161/6, 1161/9 und 1161, schwenkt dann weiter nach Norden im Verlauf der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 1141 in nördlicher Richtung bis zum Holzweg vor und verläuft dann an dessen Südkante in östlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt beim Grundstück Pl.Nr. 1405/4.

2.) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke:

2.1 Das Bebauungsplangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNuVO ausgewiesen, mit Ausnahme des Hotelkomplexes Heusser, der als SO im Sinne des § 11 BauNuVO ausgewiesen ist. Dieser Bereich ist in der zeichnerischen Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen nach der Planzeichenverordnung versehen.

2.2 Für die bauliche Ausnutzbarkeit gelten die Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen nach § 17 BauNuVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen.

2.3 Die von den Gemeinbedarfsflächen erfaßten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind mit entsprechenden Planzeichen nach der Planzeichenverordnung belegt.

3.) Stellflächen, Garagen und Nebenanlagen:

3.1 Auf die gesetzliche Verpflichtung zur Anlage von Stellflächen und Garagen für den erforderlichen Bedarf gemäß § 71 LBauO in Verbindung mit dem RdErl. d. MdF. v. 25.6.1973 - 2015/5 06-680/73 wird hingewiesen.

3.2 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 und 2 BauNV und Nebenanlagen nach § 14 BauNV sind gemäß § 17 Abs. 7 LBauO entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3.3 Unzulässig sind die Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 3 BauNV.

3.4 Bei Errichtung von Garagen ist davor eine Stellfläche in einer Wagenlänge von mindestens 5,50 m auszuweisen, wenn dies aufgrund der Geländeverhältnisse möglich ist.

4.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Außenanlagen:

4.1 Die Dachart und die Dachneigung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung.

4.2 Pult- und Mansardendächer werden nur ausnahmsweise zugelassen.

4.3 Bei flachgeneigten Dächern bis 35° werden Dachgaupen und ähnliches nicht zugelassen.

Bei Dächern mit Dachneigung über 35° bis 50° sind Dachausbauten als Einzel- oder Schleppgaupen zulässig, letztere jedoch nur in der halben Trauflänge.

Für die Belichtung von Dachräumen sind hier nur Dachflächenfenster zulässig.

4.4 Bei Gebäuden mit Dachstühlen sind Kniestöcke bis 50 cm zugelassen.

- 4.5 Für die Dacheindeckung wird nur dunkelgetöntes Material zugelassen.
- 4.6 Alle Grundstücke sind straßenseitig einzufrieden.
- 4.7 Die Grundstücke sind an der Straße mit einer aufeinander-
abgestimmten Einfriedigung einzuzäunen. Zulässig sind ins-
besondere Einfriedigungen in Holz (Scherenzaun) oder
Schmiedeeisen mit massiven Sockeln und massiven Torpfeilern.

Die Sockel sind in Sichtbeton oder in mit bruchsteinver-
blendeten Betonmauern oder in Bruchsteinmauerwerk herzu-
stellen. Das gleiche gilt für die Tor- und Türpfeiler.

- 4.8 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer, Schilf-
matten, Autoreifen o.ä. störendem Material ist untersagt.

Bad Dürkheim, den 5. FEB. 1975

Stadtverwaltung



W. Kalbfuß

(Kalbfuß)

Bürgermeister

9/10

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan XV - Seebacher Tal - der Stadt Bad Dürkheim.

1.) Inhalt der Planung:

1.1 Der Bebauungsplan XV ist die Grundlage für

- a) die Errichtung neuer Bauvorhaben und die Erweiterung bzw. Umwandlung bereits bestehender Bauwerke,
- b) die Herstellung neuer Erschließungsanlagen bzw. den Ausbau, die Erweiterung oder Verbesserung bereits vorhandener Erschließungsanlagen.

1.2 Er setzt im einzelnen fest:

- a) die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes,
- b) die zulässige bauliche Nutzung der in seinem Planungsbereich liegenden Grundstücke,
- c) die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungseinrichtungen,
- d) die privaten erforderlichen Zuwegungen,
- e) die Flächen für den Gemeinbedarf.

2.) Ziel und Zweck der Planung:

2.1 Der vom Bebauungsplan erfaßte Teil des Gemeindegebietes liegt zwischen dem bebauten Ortskern der Stadt Bad Dürkheim und ihrem Ortsteil Seebach.

Das Bebauungsplangebiet wird praktisch umgrenzt durch ein Teilstück des Holzweges und ein Teilstück der Seebacher Straße, wobei südlich der Seebacher Straße ebenfalls eine Randbebauung in das ansteigende Gelände hinein ausgewiesen wurde.

2.2 Für das Bebauungsplangebiet besteht seit dem Jahre 1929 ein Baulinienplanentwurf. Dieser Baulinienplan wurde in der Vergangenheit nicht mehr weiterbetrieben.

Nach den heutigen Erkenntnissen sind seine Planvorstellungen auch nicht mehr durchführbar, und zwar einmal wegen anderer städtebaulicher Erkenntnisse und durch die seit 1929 entstandenen Bauwerke.

- 2.3 Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Bebauungsplan-
gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der
BauNuVO ausgewiesen.

Der aus dem Jahre 1963 stammende Flächennutzungsplan wird der-
zeit durch ein Fachbüro überarbeitet - auch im Hinblick auf
die erfolgten Eingemeindungen der früher selbständigen Gemeinden
Leistadt, Hardenburg und Ungstein. Die Überarbeitung dürfte im
Laufe des Jahres 1975 abgeschlossen sein.

- 2.4 Um die Bebauung zu regeln, zu ordnen und um das Baugeschehen
bestimmen zu können, mußte dieser Bebauungsplan aufgestellt
werden. Er hat die im Flächennutzungsplanentwurf vorgesehene
Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der
BauNuVO übernommen, mit der Erweiterung, daß der Hotelkomplex
Heusser als SO im Sinne des § 11 BauNuVO ausgewiesen worden ist.

- 2.5 Eine aus dem Jahre 1962 stammende Fassung des Bebauungsplanent-
wurfes XV - Seebacher Tal - hatte im Jahre 1967 zur öffent-
lichen Einsichtnahme ausgelegen. Abgesehen von verschiedenen
Prüfungs- und Korrekturvermerken der Aufsichts- und Fachbehörden
zu diesem Entwurf, sind aus der Öffentlichkeit gegen den Ent-
wurf über 30 städtebauliche Bedenken und Anregungen eingegangen.
Diese Bedenken und Anregungen waren Veranlassung, daß der Bau-
ausschuß des Stadtrates die Verwaltung beauftragt hatte, den
Bebauungsplanentwurf völlig zu überarbeiten und eine Neufassung
vorzulegen.

Mit dieser nun vorliegenden Neufassung dürfte ein großer Teil
der damaligen Bedenken und Anregungen ausgeräumt worden sein
bzw. sie wurden so weit als möglich berücksichtigt. Die erwähn-
ten Prüfungs- und Korrekturerinnerungen der Aufsichts- und
Fachbehörden wurden beachtet, genauso wie verschiedene Änderungs-
anträge zu der aus dem Jahre 1962 stammenden Fassung, die be-
reits förmlich ins Verfahren gebracht worden sind. Nicht zuletzt
wurden die im Bebauungsplangebiet inzwischen entstandenen Bau-
werke ergänzend als Bestand eingetragen.

3.) Erschließung:

- 3.1 Die Erschließungseinrichtungen sind - soweit sie nicht schon im vollen Umfange hergestellt sind - entsprechend der Planung des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen.
- 3.2 Für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen bzw. bei einem Ausbau (Fahrbahnen einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Bürgersteige) erhebt die Stadt Beiträge nach den jeweils geltenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen.
- 3.3 Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen notwendigen Verkehrsflächen sind in das Eigentum der Stadt zu übertragen.
- 3.4 Eventuelle grundstücksinterne Zugangsflächen werden nicht Bestandteil der öffentlichen Erschließungseinrichtungen und verbleiben daher auch im Privateigentum. Das gleiche gilt für die nach der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes herzustellenden privaten Zuwegungen.
- 3.5 Die Straßenbeleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Erschließungseinrichtungen werden in ortsüblicher Weise installiert.

Die Beleuchtungseinrichtungen der privaten Zuwegungen sind im erforderlichen Umfang von dem jeweiligen Eigentümer herzustellen.

4.) Versorgungsanlagen:

- 4.1 Das Bebauungsplangebiet wird - soweit noch nicht geschehen - an das städtische Wasser- und Stromversorgungsnetz und soweit auch möglich, an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- 4.2 Für den Anschluß der Grundstücke an die Versorgungsanlagen gelten die jeweiligen allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke Bad Dürkheim.

5.) Abwasserbehandlung:

- 5.1 Gemäß den geltenden satzungsrechtlichen Bestimmungen sind zur Entwässerung und zur Ableitung von Abwässern alle Grundstücke - soweit noch nicht geschehen - an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
- 5.2 Die Abwasserbeseitigung, die Erhebung von Kanalisationsbeiträgen oder Gebühren für Straßenleitungen und zentrale Einrichtungen, wie Kläranlage und Pumpwerke, sind in einschlägigen Satzungen geregelt.
- 5.3 Sollte bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben ein Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt Bad Dürkheim noch nicht möglich sein, sind die anfallenden Abwässer der in Frage kommenden Grundstücke in die Grundstückskläreinrichtungen zu klären oder in einer absolut wasserdichten Grube in entsprechender Dimensionierung zu sammeln und auszufahren.
- 5.4 Eine Versickerung ist nicht gestattet.

6.) Treibstoff- und Heizöllagerung:

- 6.1 Da das gesamte Bebauungsplangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt, bedarf jede Lagerung, Ansammlung und Beförderung mittels ortsfester Anlagen und Treibstoffen oder Öl gemäß § 24 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 101 Abs. 3 des Landeswassergesetzes vom 1.8.1960 (GVBl. S. 153) der Genehmigung der Bezirksregierung der Pfalz nach vorheriger Anhörung des Geologischen Landesamtes und des Staatlichen Quellenamtes solange, bis die in Vorbereitung befindliche Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes abgeschlossen ist. Mit dem Inkrafttreten der diesbezüglichen Rechtsverordnung gelten dann die darin enthaltenen Regelungen als verbindlich.
- 6.2 Falls Wasserschutzgebiete durch die einzelnen Bauwerke dieses Bebauungsplangebietes berührt werden, sind die geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten und falls notwendig, die einzelnen Genehmigungen zu beantragen und die erteilten Auflagen zu berücksichtigen.

6.3 Hingewiesen wird auf die geltenden einschlägigen baurechtlichen Vorschriften.

7.) Bodenordnende Maßnahmen:

7.1 Der Bebauungsplan bildet für seinen Vollzug die Grundlage für die Bodenordnung nach den einschlägigen Vorschriften des BBauG (Grenzregelung, Umlegung, Enteignung).

7.2 Wird private Initiative im Rahmen der Bodenordnung, beispielsweise durch eine Baugesellschaft, tätig, kann ihr solange der Vorzug gegeben werden, als sich dadurch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht verzögert.

8.) Kosten für die Erschließung, Kanalisation und Versorgung des Bebauungsplangebietes:

8.1 Soweit zu übersehen ist, werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Dürkheim nur die durch Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen, Kanalisationsbeiträgen, Netzkostenzuschüsse und Gebührenanteile nicht gedeckten Kosten entstehen.

8.2 An tatsächlichen Gesamtkosten wurden überschlägig ermittelt:

| | |
|--|----------------------|
| für die Erschließung einschließlich Beleuchtung | 450.000,00 DM |
| für die Entwässerung | 240.000,00 DM |
| für die Versorgung | <u>100.000,00 DM</u> |
| | 790.000,00 DM |

Bad Dürkheim, den 5. FEB. 1975

Stadtverwaltung



(Handwritten signature)
(Kalbfuß)

Bürgermeister

(Handwritten signature)