

1. Ausfertigung Gemeinde

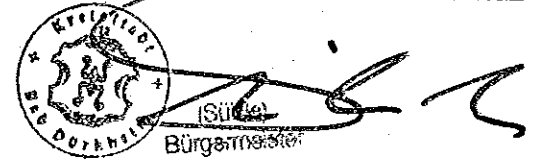
Bebauungsplan Seilerbahn

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 11.0. Sep. 1996
AZ.: 670-23/23/BauNVO-47/Ein.20.

Ausgefertigt
Stadterwaltung
Bad Dürkheim, 14.09.96

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)



Städteamt
Bad Dürkheim
Bürgermeister

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA-Gebiet,
unzulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.2,4 u. 5 BauNVO,
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
 - 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 bzw. 0,5, siehe Planeintrag.
Bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche sind Tiefgaragen (TGA) mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen (§ 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO), § 21a Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist entsprechend anzuwenden. Zufahrtsrampen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 1.2.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie in wasserdurchlässigem Belag angelegt werden, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.
 - 1.2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen der außerhalb der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
 - 1.2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ): siehe Planeintrag
Geschoßfläche (GF): Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.
Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs.1 BauNVO).
 - 1.2.5 Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH): siehe Planeintrag
Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und Firshöhe ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Fertigdecke der öffentlichen Straße, bei nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Gebäuden der nächstgelegenen öffentlichen Straßenfläche, mit dem Schnittpunkt der Dachhaut an jeder Stelle der unverputzten Außenwand der Frontfassade des Gebäudes.
Bezugshöhe für die Firshöhe ist ebenfalls diese Straßenoberfläche.

Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) an der Straße „Seilerbahn“ bezieht sich die Traufhöhe bei geneigtem Gelände auf das höchstgelegene Gebäude an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die weiteren Gebäude sind entsprechend der Geländeneigung in der Höhe abzustaffeln. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Bei hinter die Baugrenzen zurückspringenden Bauteilen ist eine sich aus

der Dachneigung ergebende größere Traufhöhe bis zu max. 30 % der festgesetzten Trauflänge zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.3 Stellplätze: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Stellplätze und deren Zufahrten sind -soweit sie im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt sind- nur in wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zulässig.
- 1.4 Pflanzvorschriften: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.4.1 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,50 m starken Schicht aus vegetationsfähigem Material zu überdecken und, sofern die Fläche nicht für Stellplätze, Zufahrten/Zugänge oder Kinderspielplatz dient oder überbaut wird, zu bepflanzen.
- 1.4.2 Nördlich der Planstraße A und südlich der Seilerbahn sind die festgesetzten Bäume als hochstämmiger Baum der im Anhang I genannten heimischen Arten zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu schützen.
- 1.4.3 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze nördlich der Planstraße A sind als Carports zu gestalten und mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 1.4.4 Am Hang des Mühlbergs an der südlichen Grenze des Plangebiets ist der dort aufgewachsene Waldrand von nicht standortgerechten sowie nicht standsicheren Bäumen zu bereinigen. Die dort aufgewachsenen standortgerechten Gehölze von Forstpflanzen sind als Waldrand und zum Schutz gegen Erosion zu erhalten und entwickeln.
- 1.4.5 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² nicht überbauter Fläche ein hochstämmiger Baum der im Anhang I genannten heimischen Arten zu pflanzen.
- 1.4.6 Die Anlage von Vegetationsflächen ist in angemessener Frist innerhalb von zwei Jahren nach Bezug der Hochbauten vorzunehmen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Verbrennungsverbot: § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB
- Zu Heizzwecken ist der Einsatz der fossilen Brennstoffe Öl, Kohle, Holz und Papier nicht zulässig.
Lediglich als Ergänzungsstoffe für den Betrieb von offenen Kaminen, Kachelöfen u.ä. sind Holz und Kohle zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO)

- 2.1 Dachform u. -gestaltung: Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, gegenseitig geneigte Pultdächer oder einseitig geneigte Pultdächer in Kombination mit sonst zulässigen Dachformen.
An der Kaiserslauterer Straße sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die in die Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Ausrichtungen zulässig. Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform, -neigung und -material einander anzugleichen. Dächer sind in rotem Ziegel oder ziegelroten Betondachsteinen einzudecken.

- 2.2 Müllbehälter sind straßenseitig in die Gebäude zu integrieren oder so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 2.3 Einfriedungen : zulässig von 0,8 m bis max. 1,20 m Höhe, Material: nur transparente Holzzäune mit mind. 50 % Öffnungsanteil oder in eine Hecke eingebundene Drahtzäune;
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind zwischen den einzelnen Gebäuden als Sichtblenden Mauerwerk in einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und in einer Tiefe von max. 5,0 m gemessen ab Hinterkante Gebäude zulässig,
- 2.4 Stützmauern, Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen mit einer max. Geländegestaltung : Neigung von 1:1,5 anzulegen oder durch Stützmauern abzufangen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu beachten. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf 1,0 m nicht überschreiten.

3. Hinweise

- 3.1 Die Detailplanung und Herstellung des Bachbettes der Isenach und der im Bebauungsplan ausgesparten öffentlichen Randflächen erfolgt in gesondertem wasserrechtlichem Verfahren.
- 3.2 Sollten anlässlich der Bodenprofilierung, der Erschließung oder der Bebauung der Grundstücke Altlasten zu Tage treten, so ist umgehend die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt zu verständigen.
- 3.3 Aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.78 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159ff) sind zutage kommende archäologische Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit möglich unverändert zu lassen. Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Bad Dürkheim, den

Der Bürgermeister