

III. Fertigung

Stadt Bad Dürkheim

Teilbebauungsplan

Spitzaechtmergen

A Allgemeines

Die Errichtung der dreigeschoßigen Wohnblocks der Firma Kurpfälzische Wohnungs- und Siedlungsbau GMBH, Heidelberg, im Jahre 1950, hat den bestehenden Bebauungsplan Schützenstrasse, vom 26.2.1937 durchbrochen und damit zunichte gemacht. In der Folge wurde die weitere Bebauung im Einweisungsverfahren behandelt, wobei die vorgefaßte Ordnung der Bebauung verloren ging. Durch die allgemeine Wohnungsnot entstanden statt Einfamilienhäusern Zwei- und Mehrfamilienhäuser, wodurch auch andere Bauformen als die ursprünglichen entstanden. Um nun die Schließung der Baulücke und vor allem die Endbebauung der Wohnblockgruppe sowie Bauvorschriften überhaupt klarzustellen, wird der nachfolgende Bebauungsplan aufgestellt.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Durchführungsplan) in Verbindung mit den folgenden

Erläuterungen

ist maßgebend für die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften nach dem Aufbaugesetz Rheinland/Pfalz (v.1.8.1949 GVBl.S.317-).

B Umfang des Bebauungsgebietes

Die Umgrenzung des Bebauungsgebietes ist auf dem Bebauungsplan in grüner Farbe dargestellt. Das Bebauungsgebiet umfaßt folgende Plannummern:

263, 1111/5, 1111/4, 1111/8, 1111/7, 1111/6, 1112, 1115 1/2, 1115/3, 1115/4, 1115/5, 1115/6, 1115/7, 1115, 1116, 1118, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1118/4, 1118/5, 1122/2, 1122/6, 1121/2, 1138, 1138/1, 1139 1/2, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1151 1/3, 1151 1/2, 1151 1/5, 1152.

C Zur Ordnung von Grund und Boden und zur Ordnung der Bebauung

Gemäß Abschnitt III und IV des Aufbaugesetzes Rheinland-Pfalz sind folgende verwertbare Grundlagen vorhanden bzw. werden folgende Maßnahmen notwendig werden:

- a/ Das Bebauungsgebiet wird im Westen von dem Verbindungsweg zwischen Holzweg und Langer Wingert, fortgesetzt durch die westliche Grundstücksgrenze der Plannummer 263, im Norden von dem Weg (Pl.Nr.1110 1/5) und der Schützenstrasse und im Süden von der südlichen Bebauung des Holzweges ab der Kreuzung Schützenstraße-Holzweg bis zur Gemarkungsgrenze Seebach, begrenzt.
- b/ Der Holzweg ist bereits ausgebaut. Schützenstraße und Verbindungsstraße vom Langen Wingert zum Holzweg liegen in ihrem Verlauf fest, müssen aber noch ausgebaut werden. Die Verlängerung der Schützenstraße gegen Westen wird bis zum Schulgelände geführt. Das Grundstück Plannummer 1115 1/2 wird als Erschließungsweg mit einem Wendeplatz und einer Fußgängerverbindung zur Schützenstraße ausgebaut, wodurch etwa 6-7 Baugrundstücke gewonnen werden.
- c/ Antliche Umliegungen sind nicht erforderlich.
- d/ Auf kostenlose Abtretung von Baugelände gem.§ 24 des Aufbaugesetzes wird generell nicht verzichtet. Der Stadtrat behält sich die Entscheidung von Fall zu Fall vor.

e/ Zwangsmaßnahmen zur zeitlichen Erreichung der Baupflicht (§ 64 Aufbaugesetz) sind gegenwärtig nicht beabsichtigt.

f/ Die vollständige Bebauung des Geländes ist jederzeit möglich.

D Durchführungsplan

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Spitzachtmorgen ist gem. § 18 des Aufbaugesetzes ein Durchführungsplan aufgestellt.

Der Durchführungsplan zeigt im Maßstab 1:1000 das Bebauungsgebiet im Grundriß. Er bildet mit der Darstellung der Straßenführungen, Vorgarten- und Baulinien, Stellung und Form der Bauten im Gelände, Größe der Bauplätze, Freiflächen, zugleich die Grundlage der Vermessung.

E Formen der Bebauung

a/ Das Gebiet des Bebauungsplanes Spitzachtmorgen wird grundsätzlich zum Wohnsiedlungsgebiet bestimmt.

Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zugelassen. Ladengeschäfte, die zur Versorgung des Wohngebietes bestimmt sind, werden hiervon ausgenommen.

b/ Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen.

Im einzelnen ergibt sich folgende Bebauung:

1. Südlich der Schützenstrasse

zweigeschoßige Ein- oder Zweifamilienhäuser in den bereits vorhandenen Bauformen von Plannummer 1111/8 bis Plannummer 1115/7. Die Bebauung von noch vorhandenen Baulücken wird im baupolizeilichen Genehmigungsverfahren geregelt.

2. Nördlich Holzweg

dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser mit flachgeneigtem Satteldach, Dachneigung etwa 30°.

Die Endbebauung an der Straßenkreuzung Holzweg-Schützenstraße ist als 2geschoßiger Baukörper festgelegt, der im Erdgeschoß Ladengeschäfte aufnimmt. Die Stellung des Gebäudes ist aus dem Durchführungsplan 1:1000 ersichtlich.

Südseite Holzweg

PlNr. 1122/2 bis 1139/2 eineinhalbgeschoßige Einfamilienhäuser mit 50° Dachneigung, beiderseits, traufseitig zur Straße.

PlNr. 1139 bis 1143 zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhäuser mit flachgeneigtem Satteldach, Dachneigung etwa 30° beiderseits, traufseitig zur Straße.

Von PlanNr. 1144-1146 zweigeschoßige Zwei- und Mehrfamilienhäuser giebelseitig zur Straße,

von PlNr. 1147 bis 1152 eineinhalbgeschoßige Bebauung, ebenfalls giebelseitig zur Straße. Dachneigung etwa 50° beiderseits.

Der Erschließungsweg auf dem Grundstück PlNr. 1115 1/2 ist auf der Südseite durch die 3geschoßige Wohnblockgruppe bebaut; an seiner Nordseite werden nur eingeschößige Wohnbauten mit flachgeneigtem Satteldach zugelassen, hiervon ausgenommen ist lediglich das westliche Gebäude, das sich der Bebauung des westlich gelegenen Bebauungsplanes anpassen muß und aus diesem Grunde als 1 1/2 geschoßig mit Steildach festgelegt wird.

Der Verbindungsweg zwischen Holzweg und Langer Wingert ist ostwärts durch die Wohnblockgruppe bereits bebaut.

3

Der Mindestgebäudeabstand wird mit 7,00 Metern festgelegt, das sind 3,5 m Grenzabstand für jedes Gebäude. Geringere Grenzabstände werden nur im Einverständnis mit den Nachbarn zugelassen, wenn diese sich verpflichten, ihrerseits das zusätzliche Maß auf den vorgeschriebenen Gebäudeabstand einzuhalten.

Die Zwischenräume dürfen durch spätere Anbauten oder Nebengebäude, auch wenn diese nicht genehmigungspflichtig sind, nicht eingeschränkt werden. Ausnahmen hiervon können nur bei Garagen genehmigt werden.

- d/ Anbauten an Gebäude müssen architektonisch einwandfrei dem Hauptgebäude und dem Straßenbild zugeordnet werden. Anbauten aus Eisen und Glas, Holzschuppen und andere, den Gesamtcharakter störende Bauteile sind untersagt, auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind.
- e/ Garagen sind gem. § 5 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit einzuplanen, auch wenn sie vorerst nicht zur Ausführung kommen. Sie sind möglichst mit dem Hauptgebäude zu verbinden oder bei zwei benachbarten auf der Grundstücksgrenze gegeneinander zu errichten.

Bei Böschungen werden Garagen selbstverständlich eingebaut.

- f/ Dachformen sind unter b bereits angegeben. Dachgaupen sind dem Gesamtbaukörper im gefälligen Verhältnis anzupassen. Falls durchlaufende S Schleppgaupen zur Ausführung kommen sollten, darf ihre Länge die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Bei flachgeneigten Dächern werden keine Dachausbauten zugelassen.

- g/ Die Vorgartentiefe ist jeweils dem Durchführungsplan 1:1000 entsprechend einzuhalten.

- h/ Der Garten muß von jeder Bebauung durch Nebengebäude freigehalten werden. Schuppen und ähnliche Bauanlagen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen entsprechen nicht dem Charakter der offenen Bauweise und werden daher nicht zugelassen. Ausgenommen sind kleine Federviehställe, die eine Bauhöhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen. Werden die seitlichen Grundstücksgrenzen durch Mauern gebildet, so darf die Mauer eine Höhe von 1,80 m nicht übersteigen.

i/ Grundstückseinfriedigungen

Schützenstrasse Südseite

Bruchsteinmauerwerk hammerrecht oder geprellt; bei Stützmauern genügt auch Bruchsteinverblendung. Gitterwerk oder Eingangstüren in Schmiedeeisen. Keine Zwischenpfeiler.

Holzweg Nordseite

Die Wohnblockbebauung erfordert ein Offenhalten der Freiflächen gegen die Straße, deshalb ist hier nur eine Mauer in der Höhe des hinter dem Bürgersteig liegenden Geländes angebracht. Ausführung in Bruchstein.

Holzweg Südseite

Bruchsteinmauerwerk hammerrecht oder geprellt, parallel laufend mit der Neigung der Straße. (keine Abtreppungen) Bei Stützmauern genügt auch Verblendung mit Bruchstein. Bei geringem Höhenunterschied zwischen Bürgersteig und Gelände soll die Höhe der Einfriedigung 1,20 m nicht übersteigen. Gitter und Eingangspforten in Holz oder Eisen, was mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung von Fall zu Fall entschieden wird. Für den neuen Erschließungsweg wird auf der Nordseite ein Diagonalzaun mit Hanicheln vorgeschrieben, Höhe 1,00 m-1,10 m mit Bruchsteinsockel, (Höhe etwa 20 cm) und Bruchsteinpfeilern an Eingangspforte und Einfahrt. Zwischenpfeiler sind nicht zugelassen. Die Einfriedigungen sind parallel laufend mit der Neigung der Straße anzulegen. (keine Abtreppungen)

Die Südseite soll durch eine lebende Hecke abgeschlossen werden, Sicherung durch Maschendraht ist zugelassen.

Verbindungsstraße Langer Wingert - Holzweg

Ostseite

Lebende Hecke, soweit erforderlich; Sicherung durch Maschendraht, mit Bruchsteinsockel mit der Neigung der Straße verlaufend.

Für das Grundstück nördlich des Erschließungsweges gilt die Vorschrift der Einfriedigung für die Nordseite des Erschließungsweges.

F Verkehrsanlagen

Der Holzweg ist mit 6,00 m Fahrbahn und zwei Bürgersteigen mit je 1,50 m Breite bereits ausgebaut und mit einer Straßendecke versehen.

Die Schützenstraße erhält wie der Holzweg eine Gesamtbreite von 9,00 m (6,00 m Fahrbahn und je 1,50 m Bürgersteig beiderseits) und wird bis zur neuen Volksschule verlängert. Die Verbindungsstraße wird nur 7,00 m breit mit 5,50 m Fahrbahn und einem Bürgersteig von 1,50 m.

Der Erschließungsweg nördlich der Wohnblockbebauung erhält eine Breite von 6,00 m und wird ebenfalls mit einer festen Straßendecke versehen. Er endet in einem Wendeplatz, von dem eine Fußgänger Verbindung mittels 3,00 m breiten Treppenweg zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1111/8 und 1111/6 zur Schützenstrasse führt.

Der Zusammenschluß der Verbindungsstraße, der Straße im Langer Wingert und dem Erschließungsweg erhält eine platzartige Erweiterung.

G Abwasseranlagen

Schützenstrasse, Holzweg und Verbindungsstraße vom Langer Wingert sind kanalisiert.

Der Erschließungsweg wird bei der Anlage mit einem Kanal ausgestattet.

H Versorgungsanlagen

Gasversorgung

Schützenstrasse	80	NW
Holzweg	150	NW
Verbindungsstraße	80	NW

Stromversorgung

überall oberirdisches Leitungssystem (Freileitung)

Wasserversorgung

Schützenstraße	100	NW
Holzweg	125	NW
Verbindungsstraße	100	NW

Hydrantenanlage und Straßenbeleuchtung sind durch den Erfahrungsbedarf bedingt.

Durchführungspläne und Erläuterungen wurden im Bauausschuß am 11.6.1956 beraten und in der vorliegenden Fassung am 9.7.1956 durch den Stadtrat beschlossen.

Pläne und Erläuterungen waren in der Zeit vom 18.7.1956 bis 18.8.1956 gemäß § 19 Abs.1 Aufbaugesetz Rheinland-Pfalz öffentlich aufgelegt. Einsprüche sind nicht erfolgt.

Bad Dürkheim, 6. September 1956
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

Neustadt an der Weinstrasse, den 19.....

Landratsamt;
- Kreisbauamt -

[Handwritten signatures and stamps]