

**Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.**

- Baugesetzbuch - BauGB  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG  
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 14. März 1995 (GVBl. S. 19)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)  
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S.70)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

## 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO  
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten **Tankstellen** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im **allgemeinen Wohngebiet** nicht zulässig.
- 1.1.2 Dorfgebiet** gem. § 5 BauNVO  
Die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 aufgeführten **Tankstellen** und die in § 5 Abs. 3 aufgeführten **Vergnügungsstätten** sind im **Dorfgebiet** nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemeinbedarfsfläche** gem § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist ein **Kindergarten**, sowie weitere **soziale Betreuungseinrichtungen** (Kinder- oder Behindertentagesstätte, Rehabilitationseinrichtungen, etc.) zulässig.
- 1.1.4 Grünflächen** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **öffentlichen Grünflächen** sind mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern und Kompostanlagen keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.  
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten **privaten Grünflächen** sind nur Kompostanlagen, Gewächshäuser und Geräteräume zulässig, solange die Einhaltung der Pflanzfestsetzungen dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 1.1.5 Garagen und Stellplätze** Garagen und Stellplätze sind **auch außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.1.6 Nebenanlagen** gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO  
**Untergeordnete** Nebenanlagen, wie Pergolen, Terrassen, Rankgerüste oder Mülltonnenstandplätze sind im Geltungsbereich **auch außerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 Grundfläche** Die gem. Ziffer 1.1.2 innerhalb der privaten Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen insgesamt eine **Grundfläche von 16 m<sup>2</sup>** pro Grundstück nicht überschreiten. Überdachte Freisitze werden als überbaute Grundflächen mitgerechnet.
- 1.2.2 Grundflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal **0,4** und in den Dorfgebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche auf maximal **0,6** festgesetzt.
- Eine **Überschreitung** der GRZ durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen **um maximal 0,2** ist zulässig.
- 1.2.3 Geschosflächenzahl** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschosflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Baugebieten des Geltungsbereiches auf **0,3 bis 1,2** festgesetzt.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse** Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO auf eins bzw. zwei **als Höchstgrenze** festgesetzt.
- 1.2.5 Höhe der baulichen Anlage** Auf Grundlage von § 18 BauNVO werden in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der topographischen Lage in den Baugebieten maximale Trauf- und Sockelhöhen **gemäß Kennzeichnung im Plan** festgesetzt.
- Maximale Traufhöhe Bei der Feststellung der **Traufhöhe** wird dabei an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche in Straßenmitte (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und der Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberfläche der Dachhaut gemessen.

Bei den Gebäuden auf der südöstlichen Straßenseite der nordwestlichen Planstraße darf die talseitige Traufe des Hauptbaukörpers nicht durch aufgehende Bauteile (Wände, Fenster, etc.) unterbrochen werden.

Die **in den privaten Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen** dürfen maximal eine **Traufhöhe von 2,5 m** besitzen. Als Traufhöhe zählt dabei die Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut, bezogen auf den höchsten direkt an die bauliche Anlage angrenzenden Punkt der unveränderten Geländeoberfläche.

Maximale  
Sockelhöhe

Bei der Feststellung der **Sockelhöhe** wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der zugehörigen Straßenoberfläche in Straßenmitte (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) gemessen.

Mindest-  
traufhöhe

Die Traufen von Straßenrandgebäuden müssen eine Mindesthöhe von 3 m haben. Dies gilt sowohl für Traufen parallel zum Straßenrand als auch für Traufen, die im Winkel auf den Straßenrand auftreffen.

Gemessen wird dabei an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche in Straßenmitte (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und der tiefsten Stelle des Dachüberstandes (einschließlich Regenrinne o.ä.).

**1.2.6**     **Anzahl der  
Wohnein-  
heiten**

Im Geltungsbereich sind **pro Gebäude maximal nur zwei Wohneinheiten** zulässig.

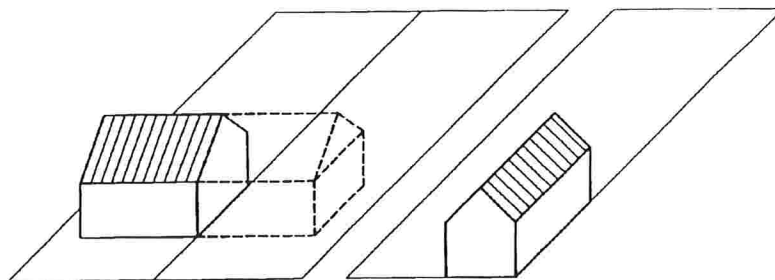
**1.3**     **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**1.3.1**     **Offene Bau-  
weise**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt die **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Je nach Planeinschrieb sind zum Teil nur Einzelhäuser zulässig.

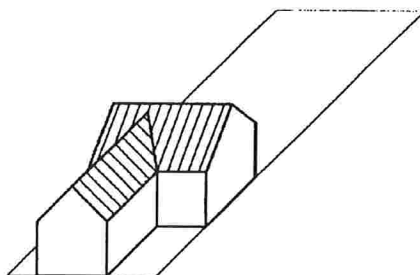
- 1.3.2 Abweichende Bauweise a<sub>1</sub>** Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen **a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>** und **a<sub>5</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise **a<sub>1</sub>** sind die Gebäude **in einseitiger Grenzbebauung** zu errichten (siehe Skizzen).



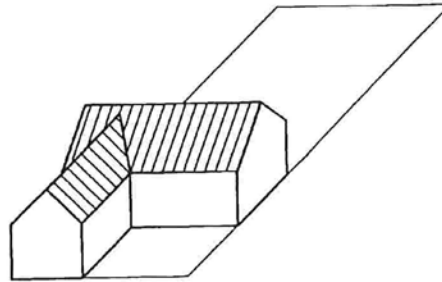
- 1.3.3 Abweichende Bauweise a<sub>2</sub>** Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen **a<sub>1</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>** und **a<sub>5</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise **a<sub>2</sub>** sind die **rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung**, die **vorderen Gebäudeteile mit beiderseitigem Grenzabstand** zu errichten (siehe Skizze).



- 1.3.4 Abweichende Bauweise a<sub>3</sub>** Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>4</sub>** und **a<sub>5</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

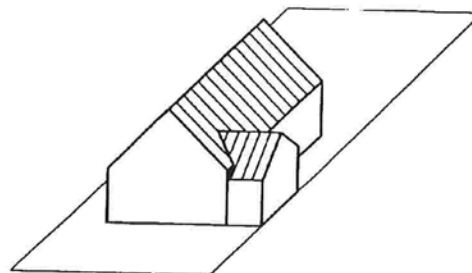
Bei der abweichenden Bauweise **a<sub>3</sub>** sind die **rückwärtigen Gebäudeteile in beiderseitiger Grenzbebauung** und die **vorde- ren Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung** zu errichten (siehe Skizze).



**1.3.5 Abweichende Bauweise a<sub>4</sub>**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>** und **a<sub>5</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

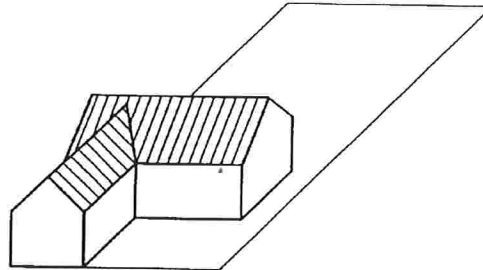
Bei der abweichenden Bauweise **a<sub>4</sub>** sind die **rückwärtigen Gebäudeteile mit beiderseitigem Grenzabstand** und die **vorde- ren Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung** zu errichten (siehe Skizze).



**1.3.6 Abweichende Bauweise a<sub>5</sub>**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt eine von der offenen Bauweise, der geschlossenen Bauweise und den abweichenden Bauweisen **a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>** und **a<sub>4</sub>** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise **a5** sind die **vorderen und rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung** zu errichten (siehe Skizze).



- 1.3.7 Baulinie** gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 2 BauNVO  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus städtebaulichen Gründen teilweise mit Hilfe einer **Baulinie** festgesetzt.
- 1.3.8 Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.9 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Erschließungsstraßen, Fußwege und Parkplätze sind **entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen** herzustellen.
- 1.5 Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.5.1 Private Grünflächen** Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen entlang des Schlittgrabens und im östlichen Planbereich (rückwärtige Hauptstraße) **sind als Nutz- oder Wohngärten zu erhalten.**

Eine **Versiegelung** und/oder **Überbauung** von Flächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als **Lager oder Abstellfläche** ist nicht zulässig.

### 1.5.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Geltungsbereiches **nordöstlich des Fußweges zum Festplatz** (siehe Planeinschrieb) ist als **Streuobstwiese** anzulegen. Es gelten die Pflanzfestsetzungen Streuobst unter Punkt 1.9 der textlichen Festsetzungen.

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Geltungsbereiches **westlich des Fußweges** (siehe Planeinschrieb) ist als **Sukzessionsfläche** ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Nutzung als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Die **fußwegebegleitenden öffentlichen Grünflächen** im Westen und Osten des Geltungsbereiches (siehe Planeinschrieb) die nicht in direkter Verbindung mit der als Streuobstwiese festgesetzten öffentlichen Grünfläche stehen sind als **Gehölzstreifen** anzulegen. Sie sind entsprechend den Pflanzfestsetzungen Gehölzstreifen unter Ziffer 1.9 zu bepflanzen.

**Flächen für Straßenbegleitgrün** sind mit einem **straßenraumwirksamen Baum** mit Unterpflanzung zu versehen. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen Straßenbegleitgrün unter Pkt. 1.9.

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind **ortstypische und standortgerechte Pflanzen** zu verwenden. Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

### 1.6 Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der vorhandene **Flutgraben** (Woogbach) ist zu erhalten und, soweit möglich naturnäher zu gestalten.

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.7.1 Schutz des Bodens** Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend **DIN 18 915 Blatt 2** abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. **Aufschüttungen und Abgrabungen** sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig. Vorhandene Trockenmauern sind zu erhalten oder nach Durchführung der Baumaßnahme wieder herzustellen (s. auch Ziff. 2.1.10).
- 1.7.2 Kompensationsmaßnahmen** Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich werden als **Kompensationsmaßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.
- 1.7.3 Zuordnung** Die in der Planzeichnung mit **KF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Der Eingriff verteilt sich wie folgt:  
36,3 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)  
63,7 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)  
Die Kompensationsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden als **Sammelkompensationsmaßnahmen** den privaten und öffentlichen Eingriffen zugeordnet. Die **Bemessungsgrundlagen** für die Zuordnung regelt die Stadt Bad Dürkheim durch Satzung.
- 1.7.4 Pflanzenauswahl** Im gesamten Geltungsbereich sind für Bepflanzungen Pflanzen aus den folgenden **Empfehlungslisten** oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden:

**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 silvatica  
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 monogyna

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:**

Ortarioapfel  
Schöner aus  
Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel

**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 furtunei spec.)\*  
Efeu (Hedera helix)\*  
Hopfen (Humulus lupulus)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Rankende Kapuzinerkresse (Lepidium spec.)  
Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)  
Deutsches Geisblatt (Lonicera periclymenum)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)\*  
Jungfernrebe (Parthenocissus quinquef.)\*  
Knöterich (Poligonum 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

- 1.7.5 Zeitvorgaben** Alle als Ausgleich oder Ersatz für **öffentliche Eingriffe** vorgesehenen Maßnahmen sind **spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen** als abgeschlossen nachzuweisen; alle als Ausgleich oder Ersatz für **private Eingriffe** vorgesehenen Maßnahmen sind **spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude** als abgeschlossen nachzuweisen.
- 1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- 1.8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Straßenbegleitgrün** Auf Grünflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind, sind gem. Plandarstellung **Bäume 1. Ordnung** (siehe Empfehlungsliste unter Ziffer 1.7.4) **mit einer bodendeckenden Unterpflanzung** (Stauden oder bodendeckende Gehölze), die max. bis zu 0,8 m hoch werden dürfen, anzupflanzen.
- Gehölzstreifen** Auf den unter Ziffer **1.5.2** beschriebenen **Gehölzstreifen** sind Sträucher aus der Empfehlungsliste unter Ziffer 1.7.4 im Raster **von 1,5 m X 1,5 m** anzupflanzen.
- Streuobstwiese** Auf der unter Ziffer **1.5.2** als **Streuobstwiese** festgesetzten Fläche ist eine **Wiese** anzulegen und **pro 100 m<sup>2</sup> ein Obstbaum** aus der Empfehlungsliste unter Ziffer 1.7.4 zu pflanzen.
- private Freiflächen (Gärten)** Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksteilen (priv. Freiflächen) ist **je 100 m<sup>2</sup> mind. 1 großkroniger Baum und/oder 5 Sträucher** aus den Empfehlungslisten unter Ziffer 1.7.4 zu pflanzen.
- 1.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- In der als **Sukzessionsfläche** festgesetzten Grünfläche sind lediglich Maßnahmen zur Verhinderung der Ausdehnung auf angrenzende Flächen (private Gärten, Spielplatz) zulässig.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- 2.1.1 Dachformen und Dachneigung** Innerhalb des Baugebietes sind nur **Sattel und Krüppelwalmdächer** zulässig. Die mögliche **Dachneigung** beträgt entsprechend dem Einscrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung **45°**; im MD 13 **zwischen 38° und 45°** und auf der Gemeinbedarfsfläche **zwischen 30° und 45°**. Die Höhe des **Krüppelwalmes** darf **ein Viertel der zugehörigen Giebelhöhe, maximal eine Höhe von einem Meter**, nicht überschreiten. **Flachdächer** sind auch für untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer nicht zulässig.
- Die **baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen** sind mit **geneigten Dächern** mit einer **Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 38°** zu versehen.
- 2.1.2 Materialien im Dachbereich** Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial **rote Ton- oder Betonziegeln** zu verwenden; ausgeschlossen sind schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial.
- Unabhängig von diesen Festsetzungen sind **Solaranlagen** bis zu einer Größe bis max. 1/3 der Gesamtdachfläche zulässig. Größere Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Gebäudegestaltung einfügen.
- 2.1.3 Belichtung des Dachraumes** Zur Belichtung des Dachraumes sind nur **Einzelgauben** (maximal zweiflügeliges Fenster mit hochstehendem Gesamtformat) oder Zwerchhäuser zulässig. **Dachflächenfenster und Dacheinschnitte** sind unzulässig. Gauben und Zwerchhäuser müssen eine **Vertikalausrichtung** aufweisen und der **Fassadengliederung** der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind deren Unterkanten **in gleicher Höhe** anzuordnen. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtheit die **Breite von max. 1/3** der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

Bei den Gebäuden auf der südöstlichen Straßenseite der nord-westlichen Planstraße sind außer den oben beschriebenen Einzelgaupen **falseitig keine Dachaufbauten zulässig**. Insbesondere **Zwerchhäuser** oder sonstige Dachaufbauten, die die Traufe des Hauptbaukörpers vertikal durchstoßen sind unzulässig (siehe auch Ziffer 1.2.5).

- 2.1.4 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden** Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden **in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzugleichen**.
- Garagen und sonstige, im Baugebiet zulässige **Gebäude an der Grundstücksgrenze** haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der angrenzenden Nachbargarage **anzugleichen**, falls eine solche vorhanden ist.
- 2.1.5 Kniestock** Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden mit **einem Vollgeschoß** ein Kniestock von **max. 1,0 m** zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei denen **das obere Vollgeschoß im Dach** untergebracht ist, ist ein Kniestock von **bis zu 1,0 m** oder **von über 2,7 m** und bei den Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** im aufgehenden Mauerwerk von max. **0,60 m** zulässig.
- Dabei wird an jeder Stelle die Differenz zwischen der Schnittlinie zwischen der Vorderkante des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberfläche der Dachhaut und der Oberfläche des Fertigfußbodens im Dachgeschoß gemessen.
- Unabhängig von diesen Festsetzungen ist bei Gebäuden ohne Dachüberstand ein Kniestock nur in Höhe der notwendigen Dachkonstruktion 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 von weniger als 0,6 m einen Abstand von **0,5 m** nicht überschreiten. Bei einem Kniestock von mehr als 0,6 m ist ein traufseitiger Dachüberstand von mindestens **0,5 m** und **höchstens 0,7 m** herzustellen. Die gleichen Werte gelten bei **Dachüberständen auf das Nachbargrundstück** von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit vorgeschriebener Grenzbebauung. Die Duldung dieser Dachüberstände ist in Form einer **Baulast** abzusichern.

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

- 2.1.7 Fassadengliederung** In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden **vertikal gegliederte**, kleinteilige, bzw. entsprechend unterteilte Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind **eindeutig hochstehende Formate** zu verwenden.
- 2.1.8 Putz und Sichtmauerwerk** Fassaden, Außenwände und Mauern sind zu **verputzen** oder im ortstypischen Sandstein als **Sichtmauerwerk** auszuführen.
- Bei verputzten Flächen sind **Glatt- oder homogene Rauputze** mit einer max. Körnung von 3 mm zu verwenden; grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen, Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.
- Glasierte oder sonstige glänzende Materialien sind auch als Teilverkleidung unzulässig. **Helle Holzverschalungen** sind an untergeordneten Gebäudeteilen und an Nebengebäuden erlaubt.
- Glasfassaden** sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.
- 2.1.9 Einfriedungen** Zur Abgrenzung der **Hoffläche** zum Straßenraum sind nur **Mauern** und undurchsichtige **Türen und Tore** mit einer Höhe von **1,40 m bis 1,80 m** zulässig. Abtreppungen der oberen Abgrenzung sind dabei zu vermeiden.
- Zur Abgrenzung **sonstiger privater Freiflächen** zum Straßenraum sind neben den oben beschriebenen Mauern auch gleichhohe **Hecken** zulässig. Maschendrahtzäune sind hier auch in Verbindung mit Hecken unzulässig.
- Die privaten Freiflächen, die an den Straßenraum angrenzen, können alternativ zur Abgrenzung mit Mauern, Türen, Toren oder Hecken auch ohne Einfriedungen verbleiben.
- Auf den sonstigen Grundstücksflächen und -grenzen sind **Maschendrahtzäune** nur mit dahinter anzupflanzenden "lebenden

Zäunen", Hecken oder Kletterpflanzen zulässig. Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

**2.1.10 Stützmauern** Stützmauern sind als **Trockenmauern** herzustellen oder mit **Sandstein** zu verblenden.

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

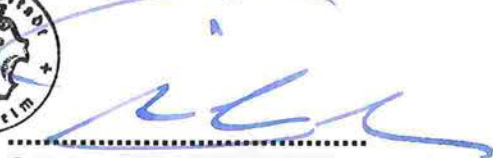
**2.2.1 Außenanlagen** Auf eine **Versiegelung** der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

**2.2.2 Stützmauern** Es gelten die Festsetzungen unter Ziffer 1.7.1 und 2.1.10.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "STEPHANSSTÜCK" der Stadt Bad Dürkheim. Sie haben dem Stadtrat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.09.96 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Bad Dürkheim, den 04. 12. 96



  
Sülze, Bürgermeister

## HINWEISE:

- 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 örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Baugrund**  
Für einzelne Bauvorhaben können spezielle **Baugrunduntersuchungen** erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
- Düngemittel und Biozide**  
Auf den Einsatz **chemischer Düngemittel** und den Einsatz **synthetisch hergestellter Biozide** soll auch auf den privaten Freiflächen verzichtet werden.
- Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte das anfallende unverschmutzte **Oberflächenwasser** soweit möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Grundstück wieder zugeführt (**Versickerung**), in naturnah gestalteten Mulden gesammelt (**Verdunstung**) oder/und in Zisternen gespeichert (**Brauchwassernutzung**) werden.
- Abdichtung der Keller**  
Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Oberflächenwasser, das auf öffentlichen und privaten Flächen anfällt, versickert werden soll, empfiehlt es sich, die Keller der Gebäude **gegen drückendes Wasser abzudichten** oder kellerlose Bauformen zu bevorzugen. Dies gilt insbesondere für die **talseitigen Grundstücke**.
- Funde**  
**Funde** müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz). Fundmeldungen sind an die Denkmalfachbehörde oder an die betreffende Kreis-/Verbandsgemeindevverwaltung oder Ortsgemeinde zu richten.
- 20-kV-Leitung**  
Wie in der Planzeichnung dargestellt, verläuft im südwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Dorfplatz und Rotsteiger Weg ein **20-kV-Erdkabel** der Pfalzwerke. Dafür ist ein **3 m breiter Stromleitungsrechtsstreifen** eingetragen. Dieser Streifen soll von Baulichkeiten, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freigehalten werden. **Bau- oder Abrißanträge** für bauliche Anlagen auf den betroffenen Grundstücken und den an den Leitungsrechtsstreifen angrenzenden Grundstücken sind der Pfalzwerkebetriebsverwaltung Maxdorf zur **Stellungnahme vorzulegen**.

### **Garagen in Straßenrandbebauung**

Die Planstraßen weisen aufgrund der vorhandene Topographie an manchen Stellen ein **Längsgefälle von bis zu über 5 %** auf. Vor den Straßenrandgebäuden besteht im Straßenraum oft keine Möglichkeit, dieses Gefälle auf eine horizontale Ebene zu verziehen. Bei der Planung breiterer Eingänge oder Einfahrten sollte dies unbedingt beachtet werden. Doppelgaragen mit durchgehender, horizontaler Bodenplatte sollten in den Vordergebäuden vermieden werden.