

# Bad Dürkheimer Woche

AMTSBLATT DER STADT BAD DÜRKHEIM

21. Jahrgang

Donnerstag, 11. Januar 1996

Nummer 1/2. Woche

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

hier: Anzeige gemäß § 11 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Am Lochacker" der Stadt Bad Dürkheim

i.

Mit Verfügung der Kreisverwaltung vom 04.12.1995, Az.: 610-13/63/BaDü-38/Ei-De wurde folgender Anzeigevermerk erteilt:

Aufgrund § 11 Absatz 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 86 Absatz 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19), erklärt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde: Eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung des vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 29. August 1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Änderungsplan I - Wochenendhausgebiet Am Lochacker -" wird nicht geltend gemacht. Bad Dürkheim, den 02.01.1996  
gez.: i. A. Eichner

i.

Gemäß § 12 BauGB wird die Genehmigung hiermit ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung kann ab sofort während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Mannheimer Straße 24, Stadtbauamt, Zimmer 2.09, eingesehen werden. Er wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben (§ 12 BauGB).

IV.

Auf die Vorschriften über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche gemäß § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4 BauGB wird hingewiesen.

V.

Auf die Vorschriften über die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

VI.

Auf die Vorschriften über die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung der Bestimmungen über die Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)) und die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates (§ 34 GemO) gemäß § 24 Absatz 6 GemO wird hingewiesen.

VII.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der mit dieser Bekanntmachung veröffentlichten Planskizze.

Bad Dürkheim, den 2. Januar 1996  
gez.: Sülzle, Bürgermeister

Auskunft erteilt:  
Herr Eichner  
Zimmer-Nr.: B 111  
Telefon: 06322/961-170

Datum: 04.12.1995

Aktenzeichen:  
610-13/63/BaDü-38/  
Ei-De

Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim  
Mannheimer Str. 24

67098 Bad Dürkheim

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Stadt Bad Dürkheim;  
Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenend-  
hausgebiet Am Lochacker";  
Anzeige gemäß § 11 Absatz 1 BauGB**

Aufgrund § 11 Absatz 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 86 Absatz 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19), erklärt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde:



Eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung des vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 29. August 1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Am Lochacker" wird nicht geltend gemacht.

Im Auftrag

(Eichner)



S T A D T   B A D   D Ü R K H E I M


Bebauungsplan "Änderungsplan I zum  
Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker'"

Begründung

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 21.09.1995 angezeigten  
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 04.12.1995

Im Auftrag

  
(Eichner)

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, 0.2.01.96



  
(Sülze)  
Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

"Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet  
'Am Lochacker'"

### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Allgemeines
  - 1.1 Geltungsbereich
  - 1.2 Aufstellungsbeschluß
  
2. Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen
  - 2.1 Gründe für die Planänderung
  - 2.2 Lage sowie vorhandene Flächennutzung
  - 2.3 Verfahren in Bezug auf den Flächennutzungsplan
  - 2.4 Planungsgrundsätze
  
3. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
  - 3.1 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
  - 3.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
  
4. Abwägung
  
5. Maßnahmen zur Realisierung

ANHANG: 1. "Begründung zum Bebauungsplan ""Wochenendhausgebiet  
Am Lochacker"

Stand: 23.08.1995

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Am Lochacker" wurde bislang einschließlich der vorliegenden Änderungsplanung zweimal geändert. Der Änderungsplan I wurde jedoch nie bis zur Rechtskraft geführt. Er wurde bis zur Auslegung durchs Verfahren geführt, welches dann aber ins Stocken kam.

In der Folgezeit erkannte die Kreisverwaltung die Planreife des Änderungsplanes I an und genehmigte auch diverse Bauvorhaben danach. Aufgrund der langen Zeitspanne seitdem zweifelte die Kreisverwaltung in der jüngeren Zeit an der Planreife, weswegen sich der Bau- und Entwicklungsausschuß mit Datum vom 25.04.1994 für die Neuaufrollung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "Am Lochacker" ab der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung entschied, um alle relevanten Belange in die Planänderung miteinbeziehen zu können. Außerdem beschloß der Bau- und Entwicklungsausschuß einige gegenüber dem ersten Änderungsplanentwurf abweichende Planinhalte für die neue Änderung. Der Name und der Aufstellungsbeschluß zum Änderungsplan I zum Bebauungsplan "Am Lochacker" bleiben beibehalten.

Der Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Am Lochacker" wurde mit Verfügung vom 31.03.1969 Az.: 421-360-N27/4/RVO genehmigt.

### 1.1 Geltungsbereich

#### **Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **"Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker'"**

Im Norden wird das Bebauungsplangebiet begrenzt durch die Landesstraße 518 mit der Plannummer 2180, im Osten durch die Kreisstraße 3 (ist gleichzeitig Gemarkungsgrenze zwischen Leistadt und Kallstadt) mit der Plannummer 2487/58. Die südliche und westliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet die Gemarkungsgrenze zwischen Leistadt und Hardenburg, so daß der das Wochenendhausgebiet im Süden und Westen abgrenzende Wald- und Wirtschaftsweg mit der Plannummer 2181/1 sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet.

Damit ist der Geltungsbereich des Änderungsplanes I gegenüber dem Bebauungsplan "Am Lochacker" bis zur L 518 heran erweitert, ohne jedoch in diesem Erweiterungsbereich zusätzliche bauliche Nutzung zuzulassen.

### 1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.1994 den Aufstellungsbeschluß zum "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker'" gefaßt. Dieser wurde im Amtsblatt Nr. 26 vom 04.07.1985 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Planungsziele und Grundsätze zu den Änderungen

### 2.1 Gründe für die Planänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Am Lochacker" von 1969 hatte nicht die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes in Sinne des

§30 BauGB. Denn dort waren keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben.

Die Verwaltung hatte in der Zeit der Anwendung des Bebauungsplanes die maximal überbaubare Fläche von 50 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan quasi "hineinpraktiziert" - ohne rechtliche Grundlage. Ein 1984 eingegangener Bauantrag mit einer überbauten Fläche größer als 50 m<sup>2</sup> war Anlaß, den Aufstellungsbeschluß für die Änderung des Bebauungsplanes zu fassen.

Der Bebauungsplan von 1969 hatte auch den großen Mangel, daß zwar im Namen des Bebauungsplanes der Begriff "Wochenendhausgebiet" enthalten war, in den Festsetzungen jedoch die rechtsverbindliche Festsetzung der ausschließlichen Beschränkung auf Wochenendnutzung fehlte.

Auf die Gründe für die erneute Aufrollung des Verfahrens wurde bereits zuvor eingegangen.

## 2.2 Lage sowie vorhandene Flächennutzung

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Am Lochacker" zu einem Großteil mit Wochenendgebäuden bebaut worden. Rund ein Dutzend der Wochenendgrundstücke sind noch unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Haardtrandbereich, wobei sich der westliche Geltungsbereich naturräumlich bereits in den Waldrand integriert hat und sich im östlichen Bereich noch einzelne Wingerte befinden. Aufgrund der topographischen Lage liegt das Lochackergebiet nicht exponiert. Aus keiner Richtung ist das Wochenendhausgebiet von der Ferne aus einsehbar.

## 2.3 Verfahren in Bezug auf den Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 04.01.1982 ist die Fläche des "Änderungsplanes I zum Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker'" als Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" gekennzeichnet. Demnach wird der Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.4 Planungsgrundsätze

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche je Wochenendgebäude auf ein für Wochenendgebäude übliches Maß und die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird aufgrund des Bebauungsplanes zukünftig nur noch eine stark begrenzte zusätzliche bauliche Nutzung in diesem Haardtrandbereich zulässig sein.

### **- Art der baulichen Nutzung**

Durch die nun eindeutige Beschränkung auf Wochenendgebäude ist rechtlich endlich klargestellt, daß Dauerwohnstätten im Lochacker-Gebiet nicht zulässig sind.

### **- Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaute Fläche sowie die Nebengebäude sind auf ein im Umfeld verträgliches und der Wochenendnutzung entsprechendes Maß beschränkt. Auch der Aufenthalt in anderen Nutzungsebenen ist untersagt. Aufgrund dieser Beschränkungen werden keine Gebäude in einer Größe entstehen können, die widerrechtlich zum Dauerwohnen umfunktioniert werden.

### **- Mindestgrundstücksgrößen**

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen wird verhindert, daß die Grundstücke im Wochenendhausgebiet in viele Kleinstgrundstücke aufgeteilt und bebaut werden können.

#### **- Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen**

Für Neuanpflanzungen ist eine Auswahl aus den Pflanzenlisten zu treffen. Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten. Hierdurch soll Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet so wenig wie möglich durch die Wochenendnutzung gestört und bei Neupflanzungen landschaftsgebunden entwickelt werden.

#### **- Gestaltungsvorschriften**

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Stellplätze und unbebauten Flächen ist es, ein der Region im weiteren Sinn und der Haardtrandsituation im engeren Sinn entsprechendes Grundmuster an Formen, Farben und Materialwahl vorzugeben. Ferner soll die Versickerung der Oberflächenwässer gefördert werden.

Die Vorschriften zu Einfriedungen, Abgrenzungen, Stützmauern und deren Gestaltung wurden entsprechend den Vorschriften der anderen Wochenendhausgebiete der Stadt formuliert.

#### **- Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege**

Durch die starke Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des Änderungsplanes gegenüber der ersten Fassung wird der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft sehr stark reduziert.

### **3. Auswertung der Beteiligung der Einwohner und der Träger öffentlicher Belange**

#### **3.1 Auswertung der vorgezogenen Einwohnerbeteiligung**

Der Termin zur vorgezogenen Einwohnerbeteiligung wurde am 13.10.1994 durchgeführt. Die Einladung erfolgte in ortsüblicher Weise im Amtsblatt Nr. 35 vom 29.09.1994. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

#### **3.2 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.09.1994 bis zum 11.11.1994.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger "Pfalzwerke", "Straßen- und Verkehrsamt Speyer" und "Forstamt Hardenburg" wurde der Bebauungsplanentwurf abgeändert bzw. ergänzt. Weitere Bedenken oder Anregungen, die der Abwägung unterzogen werden mußten, wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

In der Zeit vom 24.04.1995 bis einschließlich 23.05.1995 lag der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung öffentlich aus. Ein Schreiben mit Bedenken und Anregungen wurde von einem betroffenen Bürger eingereicht. Die vorgebrachten Bedenken wurden durch den Stadtrat zurückgewiesen.

#### 4. Abwägung

Da weder von den Einwohnern, noch von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden, die nicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden konnten, hatte der Stadtrat im Rahmen seiner Abwägungspflicht vor der Auslegung keine Entscheidung zu treffen. Zu entscheiden hatte der Stadtrat über die während der Auslegung vorgebrachten Bedenken. Diese wurden im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen.

#### 5. Maßnahmen zur Realisierung

Die inneren Erschließungswege im Wochenendhausgebiet sind in einem für die Wochenendnutzung ausreichendem Maß hergestellt. Auch die Stromversorgung ist gesichert.

Eine Wasserversorgung bzw. die Kanalisation existiert im Wochenendhausgebiet Lochacker nicht und ist auch nicht geplant.

Aufgestellt/ergänzt: 23.09.1994 /28.09.1994 /03.04.1995 /23.08.1995

durch das Stadtbauamt Bad Dürkheim

<sup>199.</sup>  
Bad Dürkheim, den ~~23.08.~~1995



(Sülzle)  
Bürgermeister

#### ANHANG

- Begründung zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Am Lochacker"

(Die Begründung wurde in unveränderter Form übernommen)

ANLAGE I  
UNVERÄNDERT ÜBERNOMMEN

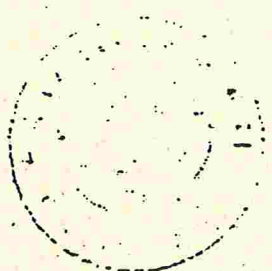
I. FERTIGUNG

Zur Verf. d. ~~.....~~  
A2: 610-13/13-Lei § 4. MR. 11

Begründung

Um den Bedarf an Wochenendhausgrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde Leistadt für das Gebiet der Gewanne "Am Lochacker" einen Bebauungsplan für Wochenendhäuser erstellt.  
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist lediglich eine Vermessung in Eigenbesitz vorgesehen. Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Die bereits entstandenen Kosten für Planung wurden von den einzelnen Grundstücksbesitzern voll getragen.  
Die Wochenendhäuser sind je nach Größe und Bauart mit einer in der Baugenehmigung festzusetzenden Anzahl von Handfeuerlöschern auszustatten.  
Die Abwässer und Fäkalien sind in geschlossenen, wasserdichten Gruben (Mindestinhalt 2 cbm) zu sammeln und je nach Bedarf - ohne das Dritte geschädigt oder benachteiligt werden können - auszufahren oder auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Müll ist auf den gemeindlichen Ablageplatz zu verbringen oder auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen.  
Auf Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes (Bau von Wegen, Kanalisation, Versorgungsleitungen usw.) besteht auch nach Erteilung der Bauerlaubnis kein Anspruch.

Leistadt, den 27. September 1967.



.....  
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Wochenendbebauungsplan Lochacker hat in der Zeit vom 12. Oktober 1967 bis einschl. 12. November 1967 öffentlich ausgelegen.

Leistadt, den 27. September 1967  
Gemeindeverwaltung

.....  
Bürgermeister

## S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan  
Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker'" der Stadt Bad Dürkheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung  
am 29.08.1995 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung  
(GemO) für Rheinland Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.  
153) folgende Satzung beschlossen:

### § 1

1. Für das Bebauungsplangebiet "Änderungsplan I zum  
Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 'Am Lochacker '"  
wird ein Bebauungsplan erlassen, der aus folgenden  
Teilen besteht:

- a) zeichnerische Darstellung
- b) textliche Festsetzungen.

2. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### § 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekannt-  
machung in Kraft.

Bad Dürkheim, den 02.01.96  
Stadtverwaltung



(Sülzle)  
Bürgermeister