

STADT BAD DÜRKHEIM

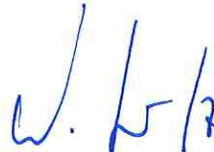
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„WOHNEN UNTER DER HARDENBURG“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, .2.1..03. 01



Wolfgang Lutz
Bürgermeister

Oktober 2000

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **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 PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24. November 1998
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert
durch Artikel 240 des Gesetzes vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325, BS 791-1)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11, zuletzt geändert durch das
Gesetz vom 5. April 1995 GVBl. S. 69)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPflG)**
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung
von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

1.2.1.1 Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 (Baugebiete 1,3 und 4) bzw. 0,15 (Baugebiet 2) für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Höhenlage der Hinterkante Gehweg der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ an jeder Stelle der zugeordneten Fassade.

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude **FH_{max}** wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude **TH_{max}** wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Wandteils und der Oberkante Dachhaut und der Hinterkante des Gehwegs der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ an jeder Stelle der zugeordneten Fassade definiert.

1.2.3.4 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Die Sockelhöhe der Gebäude **SH** wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchst bzw. Mindestmaß festgesetzt.

Die Sockelhöhe der Gebäude wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses an jeder Stelle der in Richtung „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ orientierten Außenwände der baulichen Anlage und der Hinterkante Gehweg der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ definiert.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal **zwei** Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die dabei zulässigen Hausformen werden durch Nutzungsschabloneeintrag festgesetzt.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der mit **A** bezeichneten Fläche ist die Anlage einer Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

1.4.3 Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) gekennzeichneten Bereiche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Im Fall einer direkten Andienung der Carports über die „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ sind diese nur zulässig, wenn zwischen Gehweg und Carport ein Aufstellraum von mind. 5,0 m verbleibt.

1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6.1 Einfahrten und Einfahrtsbereiche

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die Einfahrten und Einfahrtsbereiche zu den Baugrundstücken anzuordnen bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 ÖG 1

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient der Freilegung des derzeit verrohrten Bachlaufes der „Isenach“. Der Bereich ist randlich einzugrünen, wobei je 15 lfm. der Randzone ein Baum oder Strauch vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Bodenfläche dieser Randbereiche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Unberührt bleibt die Möglichkeit zur Führung einer 1,5 m breiten Fußwegverbindung am nördlichen Rand der Grünfläche.

Im Bereich der o.g. Fußwegführung bleibt die Möglichkeit zur Führung einer Entwässerungsleitung unberührt.

Einbauten, die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahren zur Freilegung der „Isenach“ in Abstimmung mit den Fachbehörden für notwendig erachtet werden, sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 zulässig.

1.7.1.1 ÖG 2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist der Gehölz- und Pflanzenbestand dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Abgänge sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

Die Möglichkeit zur Ausbildung einer naturnahen Böschung am nördlichen Ufer der „Isenach“ bleibt unberührt.

Zudem bleibt die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten befestigten Grünstreifens im südlichen Anschluß an die Straßenverkehrsfläche unberührt.

1.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den mit dem Planzeichen 12.2 der Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) gekennzeichneten Bereichen wird Wald festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.10 Flächenbelastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Leitungsrecht Pfalzwerke

Im Bereich der Parzellen 291/6, 291/7 und 291/8 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke AG festgesetzt. Vor Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Pfalzwerke AG zur Beachtung von Schutzauflagen notwendig. Der Zugang zu Wartungszwecken ist im notwendigen Umfang zu gewährleisten.

1.10.2 Geh-, Fahr- und Leistungsrecht

Im Bereich der Parzelle 291/7 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers der Parzelle 291/6 festgesetzt.

1.11 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ zugewandten Gebäudefronten Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

Vorzugsweise sind Schlafräume und Aufenthaltsräume nach Süden zu orientieren, da nur auf der rückwärtigen Seite bei geöffneten Fenstern eine verträgliche Nachtruhe gewährleistet ist.

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit **Lärmpegelbereich IV** gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich IV zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 40 dB(A))

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit **Lärmpegelbereich III** gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 35 dB(A))

1.12 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume, I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang (STU) 12-14 cm, 3 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100 – 125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 – 100 cm, 2 x verpflanzt

1.12.2 Private Freiflächen – Baumpflanzungen

Zur Eingrünung des Baugebietes ist pro Grundstück ein Baum I. oder II. Ordnung, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume

Bäume 1. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus silvatica	Rotbuche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Weinahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Gewöhnlicher Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum „Schmidt“	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° und 45°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachmaterial rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden. Ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von dieser Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe der Gebäude **KS_{max}** wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Kniestockhöhe der Gebäude wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Wandteils und der Oberkante Dachhaut definiert.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist im Baugebiet 1 ein Kniestock bei Gebäuden ohne Dachüberstand nicht zulässig.

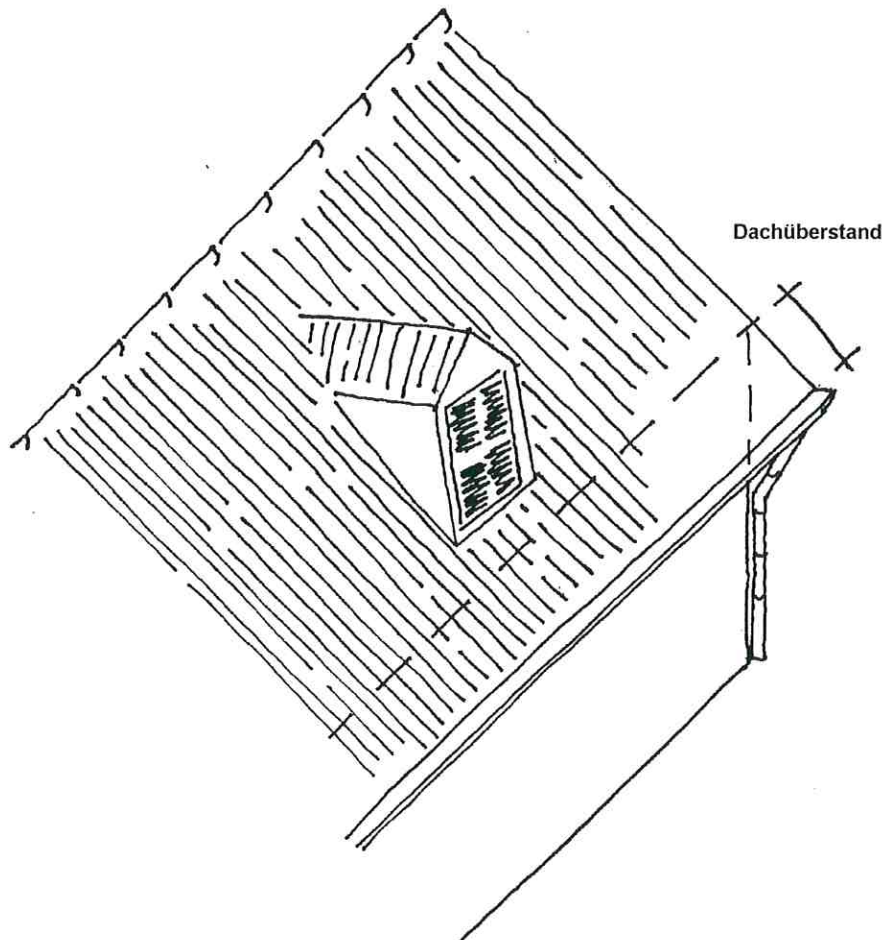
3.1.4 Dachüberstand

Dabei dürfen Ortgänge einen horizontalen Abstand vom aufgehenden Wandteil von max. 0,30 m haben.

Im Bereich der Traufe wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein maximaler Dachüberstand von 0,80 m festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes 1 wird - soweit der Kniestock größer als 0,5 m ist - ein Dachüberstand von mind. 0,6 m festgesetzt.

Dabei wird der Dachüberstand an der Traufe gem. der zeichnerischen Darstellung definiert als die Entfernung der Trauflinie am Ortgang zum Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der Dachhaut am Ortgang.



3.2 Äußere Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

An den Grenzen zur „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ sind grundsätzlich keine Einfriedungen zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. In Abweichung davon entfällt eine Höhenbegrenzung im Fall von Einfriedungen durch geschnittene Hecken.

Zwischen den südlich angeordneten Freisitzen ist eine Abtrennung in einer Größenordnung von 1,8 m Höhe x 3,0 m Breite zulässig. Diese ist dann als massives Mauerwerk auszuführen.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Von dieser Festsetzung unberührt bleibt die Möglichkeit der Ausbildung von Wandscheiben bis max. 2,5 m Höhe zwischen den Doppelhausgruppen (in den seitlichen Abstandsflächen) zur Abschirmung der Straßenverkehrsemissionen von der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Auf die u.U. höheren Grundwasserstände ist bei der Objektplanung von baulichen Anlagen zu achten. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Hausgruppen und Doppelhäuser

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Waldrandnähe

Die Gebäude auf den Parzellen 291/6 und 291/7 unterschreiten den nach der Landesverordnung zur Durchführung des Landesforstgesetzes vom 17.05.1983 verlangten Sicherheitsabstand zum südlich angrenzenden Staatswald Bad Dürkheim (Flurstücks-Nr. 293/4). Es besteht somit eine erhöhte Gefahr aufgrund von Baumwurf.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Stadt Bad Dürkheim am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen unter der Hardenburg" der Stadt Bad Dürkheim. Sie haben dem Stadtrat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Bad Dürkheim, den

**.....
Lutz, Bürgermeister**

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Hardenburg“, Stadt Bad Dürkheim

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Bundeswehr (Mobilmachungsstützpunkt Hardenburg) unmittelbar im Eingangsbereich des Ortsteils Hardenburg der Stadt Bad Dürkheim in Richtung Kaiserslautern. Das Areal liegt im Isenachtal, ca. 2,5 km westlich der Stadt Bad Dürkheim. Im Norden grenzt das ca. 1,1 ha große Plangebiet an die Bundesstraße 37, im Westen und Osten schließt sich jeweils bestehende Wohnnutzung an. Im Süden erstreckt sich der steil ansteigende Prallhang der Isenach. Die Ruine Hardenburg liegt unmittelbar oberhalb. Folgende Parzellen sind Bestandteil des Plangebietes:

297/1, 291/6, 291/7, 291/8, 296, 1, 2, 3, 2/2

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches können der Planzeichnung im Maßstab 1:500 entnommen werden.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangelände liegt innerhalb des Talraums der Isenach. Nördlich angrenzend befindet sich auf der Anhöhe die Hardenburg. Die südlichen Abschnitte der Parzellen 291/7, 291/6, 291/8 sowie die Parzelle 2/2 befinden sich bereits im Anstiegsbereich des bezeichneten Prallhangs und sind deshalb aufgrund der topographischen Verhältnisse für eine Bebauung ungeeignet.

Nach Norden steigt das Gelände vom Bachverlauf der Isenach, der heute größtenteils verrohrt ist, in Richtung B 37 sanft an. In West-Ost-Richtung fällt das Gelände, bei einem mittleren Niveau von ca. 154 m ü.NN., dem natürlichen Talgefälle folgend, um ca. 3 Meter ab.

Im Rahmen einer Gefahrenerforschung über potentielle Belastungen durch Altlasten bzw. Altstandorte wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt: Der gesamte Bereich der Liegenschaft bis in Tiefen zwischen 1,30 m und 1,80 m Tiefe besteht offenbar aus Auffüllungsmaterial. Unterhalb dieser Auffüllungsdecke findet sich der Bereich natürlicher Pedogenese mit sandig-lehmigen Auesedimenten. Dies bedeutet, daß das ursprüngliche Niveau der Isenach-Talaue rund 1,5 m tiefer verlief als die heutigen Geländebeziehungen vermuten lassen.

Im Rahmen dieser Beprobungen wurden zudem relativ hoch anstehende Grundwasserverhältnisse angetroffen. In einigen Bohrstellen in Nachbarschaft zur „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ finden sich deutliche Vernässungen bei 1,80 – 2,00 m. Dies erfordert die Berücksichtigung eines etwas höheren Sockelbereiches, so daß eine Gründung oberhalb des anstehenden Grundwassers erfolgen kann bzw. - alternativ - eine aufwendigere Abdichtung des Fundaments gegen das Grundwasser. Der Plangeber entschied sich aufgrund der Zielsetzung zum kostengünstigen Wohnungsbau einen entsprechend angepaßten Sockelbereich in die Festsetzungen mitaufzunehmen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Historie der Planung

Die bezeichneten Grundstücke im Talraum sind sowohl in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch in dem zur Genehmigung vorgelegten fortgeschriebenen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Bereits in der Vergangenheit bestanden Überlegungen, das Gelände eher gewerblich zu nutzen. Allerdings ist die Nutzung aufgrund der problematischen Erschließung, der geringen Flächenausdehnung bzw. aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzung, kritisch zu beurteilen.

Der Plangeber entschloß sich – nach Anfrage durch den Vorhabensträger – ein Konzept mit wohnbaulicher Nutzung zu prüfen, da dieses auch geeignet ist, der deutlichen Wohnraumnachfrage in der vorderpfälzer Region Rechnung zu tragen.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Derzeit ist das Gelände ungenutzt. Zahlreiche Gebäudekomplexe aus der militärischen Vornutzungsphase stehen noch im Planbereich und müssen vor Umnutzung abgeräumt werden. Große Flächen sind vollständig versiegelt.

Der Bachverlauf der Isenach ist derzeit im westlichen Abschnitt bis in Höhe der Wehranlage verrohrt. Zielsetzung des Vorhabensträgers ist – in Abstimmung mit dem Plangeber und den zuständigen Fachämtern - die Freilegung des Gewässers sowie die Möglichkeit zur Schaffung einer Freihaltezone, in der der Bachverlauf mäandrieren kann. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde der Querschnitt dieser Zone mit ca. 11,0 m festgelegt.

Südlich des heutigen Bachverlaufs befinden sich auf den Parzellen 291/6 und 291/7 zwei Wohngebäude (Gebäudekomplex 4 des ehem. Bundeswehrstandortes), die in ihrem Bestand erhalten und durch eine Renovierung an heutige Wohnkomfortstandards angeglichen werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die Erhaltung einer eigenständigen Erschließung für beide Gebäude zu sehen. Zudem ist zu beachten, daß die Gebäude den nach der Landesverordnung zur Durchführung des Landesforstgesetzes vom 17.05.1983 verlangten Sicherheitsabstand zum südlich angrenzenden Staatswald Bad Dürkheim (Flurstücks-Nr. 293/4) unterschreiten. Es besteht somit u.U. eine erhöhte Gefahr aufgrund von Baumwurf.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf der Parzelle 291/9 (außerhalb des Geltungsbereichs) eine Trafostation des regionalen Stromversorgers. Von dieser Station gehen zwei Leitungsführungen mit 20 kV-Leitungen aus, die planungserheblich sind:

- Eine Leitungsführung verläuft südlich der derzeitigen Führung der Isenach und beschränkt somit die südliche Ausdehnung des Bachbereiches.
- Eine zweite Leitungsführung verläuft von der Trafostation in nördlicher Richtung – das Gelände durchquerend – zur B 37, um im Straßenraum in Richtung Ortsmitte abzuknicken.

Da eine Verlegung der Leitungsführung die Wirtschaftlichkeit erheblich einschränken würde, wurde die Führung der Erschließungsanlagen auf die Leitungsführung abgestimmt. Eine Sicherung der Leitungsführung erfolgt durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich südlich der Isenach bzw. durch Führung der Leitung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Im nordöstlichen Geltungsbereich verläuft ein bestehender Regenwasserkanal, der in das derzeitige öffentliche Entwässerungskonzept eingebunden ist, über das Gelände des ehem. Bundeswehrstandorts. Durch eine Anpassung des Baufenster bzw. der umgebenden privaten Freiflächen konnte durch die Erweiterung des öffentlichen Straßenraums (Verbreiterung des Gehwegs entlang der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“) eine Sicherung der Leitungsführung erreicht werden.

Für den Ortsteil Hardenburg wurde eine Dorferneuerungsplanung aufgestellt. Im Sinne dieser informellen Planung soll die Möglichkeit der Führung eines Fußweges aus dem Planbereich in Richtung Ortsmitte („Gänseplatz“) geprüft werden. Angedacht wurde der Bau einer Stegkonstruktion im östlichen Anschlußbereich, da aufgrund privaten Flächenbesitzes derzeit keine Wegeführung möglich ist. Die genauen Objektplanungen für die Realisierung dieser Wegeführung sind noch zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Dürkheim abzustimmen, der Bebauungsplan sichert aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung die Wegeführung.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Plangeber möchte durch diesen vorhabensbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit der mit dem Vorhabenträger, der Strukturentwicklungsgesellschaft für den Landkreis Bad Dürkheim mbH, abgestimmten Vorhaben einer Wohnbebauung unterhalb der Hardenburg im Isenachtal sichern.

Der Vorhabenträger plant die nachmilitärischen Folgenutzung des Areals, das seit einigen Jahren ungenutzt brach liegt (Auflösung und Stilllegung des Stützpunktes 1990), durch eine Wohnbaunutzung in Form von 5 Doppelhäusern und ca. 14 Reiheneinheiten (insgesamt ca. 22 Wohneinheiten) zu bebauen. Somit wird im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung das derzeit ungenutzte Areal wieder in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Gemeinde eingefügt und zudem die stadtgestalterischen Mißstände im Ortseingangsbereich aufgelöst.

Aufgrund der spürbaren Wohnraumnachfrage im Randbereich des wirtschaftlich prosperierenden Rhein-Neckar-Raumes und der besonderen Wohnstandortgunst der Stadt Bad Dürkheim entschloß sich der Plangeber, von seiner ursprünglichen Leitidee der gewerblichen Nutzung des Areals abzuweichen und eine Konzeption mit einer Wohnbaunutzung weiter zu verfolgen. Durch die Beschränkung der Wohnbauformen soll sichergestellt werden, daß gerade auch junge Familien mit Eigentumserwerbwunsch von dieser Wohnmöglichkeit angesprochen werden.

Um ein gestalterisches Sicheinfügen der neuen Bausubstanz in den Bebauungszusammenhang zu gewährleisten, wurden i.S. der zeitlich vorlaufenden informellen Dorferneuerungsplanung Festsetzungen aufgenommen, die über verbindliche Aussagen zu Maß und Gestalt der baulichen Anlagen dieser Aufgabenstellung nachkommen. Teilweise konnte der Plangeber nach Abwägung der Zielsetzung des Schutzes und der behutsamen Entwicklung des Ortsbildes mit den Zielsetzungen des kostengünstigen Bauens nicht allen Vorstellungen des Vorhabenträgers folgen.

So wurden insbesondere im Themenfeld der Höhe der baulichen Anlage bzw. bezüglich der Dachform, Dachneigung und der Größe des Dachüberstandes im Verlauf des Aufstellungsverfahrens differenziertere Festsetzungen aufgenommen, um die Gestalt der geplanten Wohngebäude verbindlich zu steuern.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Planungsalternativen

Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen, wurden seitens des bearbeitenden Planungsbüros in Abstimmung mit dem Vorhabensträger 3 grundsätzliche, alternative Bebauungsvorschläge für das Areal erarbeitet.

In einer ersten Stufe der Abstimmung wurden verschiedene Fachplanungsträger sowie das Stadtbauamt der Stadt Bad Dürkheim beteiligt. Zu diesem Zweck wurde am 20.07.1999 ein Abstimmungsgespräch im Hause des Vorhabensträgers mit einem anschließenden Vororttermin abgehalten. Hierbei konnten wesentliche Rahmenbedingungen, betreffend die Fragen

- der Anbindung des Gesamtareals an das Straßennetz,
- der Gestaltung der freigelegten Isenach und den notwendigen Abstimmungsbedarf mit der Altlastenproblematik,
- der Einschätzung der Eingriffs- und Ausgleichssituation bzw. der Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (fehlende Notwendigkeit zur Erbringung eines Ausgleiches),

geklärt bzw. die weitere Vorgehensweise festgelegt werden.

Darauf aufbauend wurde nochmals ein weiterer Bebauungsvorschlag erarbeitet, der im August 1999 im Bauausschuß der Stadt Bad Dürkheim beraten und in den Vorentwurf des Rechtsplans umgesetzt wurde.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Spätherbst 1999 wurden verschiedene Anregungen durch den Plangeber aufgegriffen und durch entsprechende Plananpassungen umgesetzt. Dies betraf vor allem

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Anlage,
- ortsgestalterische Festsetzungen,
- die Ausgestaltung der Anbindung der Erschließungsstraße an die „B 37 – Kaiserslauterer Straße“.

3.2 Erschließung Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt nur in zwei Fällen durch direkte Grundstückszufahrten zur B 37, da aufgrund der Straßenumgestaltung trennende Einbauten (Fahrbahnteiler bzw. Bushaltestelle) eine direkte Anbindung unter Beachtung des überörtlichen Verkehrsflusses problematisch zu beurteilen war.

Direkt an der westlichen Grenze wird der Erschließungsweg für die rückwärtige Bebauung in ihrem Bestand gesichert und zudem zur Erschließung der seitlich angeordneten Stellplatzbereiche für die ersten 3 Gebäude genutzt.

Östlich anschließend an die bestehende Zufahrt erfolgt die Anbindung der zentralen Erschließungsstraße an die B 37. Somit ist gewährleistet, daß die Kreuzungssituation unabhängig von der Bushaltestelle erfolgen kann und die bestehende Leitungsführung der

20 kV- Leitung über öffentliche Fläche erfolgen kann. Zudem ist auf diese Weise eine Anfahrbarkeit der bestehenden Trafostation zu Wartungs- und Reparaturzwecken gesichert. Im Bereich vor der Trafostation zweigen zwei rückwärtige Erschließungswege ab, die im Anschluß an die Isenach verlaufen und eine Andienung der rückwärtigen Stellplatzbereiche bzw. Carports sicherstellen.

Auf Anregung des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer wurde der Straßenraum im unmittelbar anschließenden Straßenabschnitt südlich der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ auf 5,50 m aufgeweitet, um im Falle einer Fahrzeugbegegnung bei einem Abbiegevorgang von der B 37 in das Gebiet hinein keinen Rückstau auf die überörtliche Durchgangsstraße zu verursachen. Die Ausbildung der Radien erfolgte am Bemessungsfahrzeug „3-achsiges Müllfahrzeug“, obwohl eine Andienung mit Müllfahrzeugen von der Rückseite her nicht geplant ist.

Um die Leichtigkeit und Sicherheit des überörtlichen Verkehrs im Einmündungsbereich nicht zu stören, wurde innerhalb des Entwurfs von Anfang an ein freizuhaltendes Sichtdreieck gem. RAS- K 1 mit einer Schenkellänge von 70 m (bei einer Bemessungsgeschwindigkeit von 50 km/h) integriert.

3.3 Geplante Bebauung

Der Vorhabensträger plant die Errichtung von ca. 5 Doppelhäusern und ca. 14 Reihenhauseinheiten, wobei in Anknüpfung an den umgebenden Bestand eine traufständige Bebauung in Straßenrandnähe gewählt wurde.

Aufgrund der nachfolgend behandelten Immissionssituation wurden die Gebäude aber geringfügig abgesetzt, um eine Verschmutzung der Fassaden durch Staub- und Wasseraufwirbelung durch Fahrverkehr zu mindern. Bei der Staffelung der Kubaturen wurde auf die Morphologie des Altbestandes geachtet und Gebäudelängen in ortstypischer Ausprägung gewählt. In einem Teilabschnitt mußte sich allerdings die Staffelung an bestehenden Leitungsführungen orientieren, um eine Überbauung zu vermeiden.

Um gerade auch die Zielgruppe von jungen Familien anzusprechen, sollen die Häuser nach den Prinzipien des kostengünstigen Bauens errichtet werden.

Im Bereich des Baugebietes 4 mußten im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten werden, da aufgrund der Zielsetzung der Aufweitung des öffentlichen Straßenraums in der „B 37 – Kaiserslauterer Straße“ sowie der verkehrstechnisch notwendigen Mindeststandards der rückwärtigen Erschließung die verbleibenden Grundstückstiefen zu gering waren, um unter Berücksichtigung der Zielsetzung „Kostengünstige Reihenhausbauweise“ mit einem Überbauungsgrad von 0,4 ein Gebäude mit einer voraussichtlichen Tiefe von ca. > 11,0 m zu errichten. Die Wahl einer offeneren Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen wurde vom Plangeber vor dem Hintergrund des geschlossenen Charakters der umgebenden Bebauung sowie der Verkehrsemissionssituation nicht weiter verfolgt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen sind jedoch erfüllt, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist. Die verkehrliche Erschließung wird den Anforderungen gerecht, die Eingriffssituation in den Naturhaushalt gegenüber der derzeitigen Baumöglichkeit auf Grundlage des § 34 BauGB (gewerblich geprägte Umgebung) insgesamt geringer einzustufen.

In Anknüpfung an den umgebenden Bestand und unter Berücksichtigung der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege zur Thematik der Sicherung der Sichtbeziehung aus dem Straßenraum heraus zur Burgruine Hardenburg, entschloß sich der Plangeber im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von seiner ursprünglichen Idee einer gleichförmigen Höhenausprägung für alle Teilabschnitte abzuweichen und eine Höhenstaffelung von Westen nach Osten in die Festsetzungen aufzunehmen.

Demnach wurde durch entsprechende Festsetzungen zur Regelung der First-, Trauf-, Sockel- und Kniestockhöhe in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Dachneigung eine optisch eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um den besonderen Bedürfnissen aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserverhältnisse Rechnung zu tragen, wurde eine Sockelhöhe von max. 1,20 m (Baugebiet 1) bzw. 1,00 m (Baugebiete 3 + 4) berücksichtigt, die eine Bodenplatte oberhalb des Grundwasserstandes ermöglichen. Unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles vom Gehweg weg in Richtung zukünftig freigelegter Isenach ist es durch geringe Erdmodellationen im Baugebiet 1 möglich, das Untergeschoß auf der rückwärtigen südlichen Seite zu belichten und mit einem Zugang zum Freibereich zu versehen. Somit kann der Aufenthaltsflächenverlust im Dachgeschoß, der sich aufgrund der geringeren zulässigen Gebäudehöhen ergibt (gegenüber dem Vorentwurf), ausgeglichen werden.

Die Einpassung der Gebäudekubatur ist im Baugebiet 1 dennoch über die Kombination von max. Trauf-, First- und Kniestockhöhe und eine Festsetzung zum Mindestdachüberstand gewährleistet. Somit bleibt das Ziel der Sicherung eines „optisch eingeschossigen“ Eindrucks gewahrt.

3.4 Immissionen und Emissionen

Zentrale Emissionsquelle stellt der Fahrverkehr auf der B 37 dar. Nach aktuellen Auskünften muß dabei von einer Belastung von ca. 1.430 Fahrzeugen/Tag im Bezugsjahr 1995 ausgegangen werden. Nach einer überschlägigen Lärmermittlung gemäß RLS 90 muß bis zum Jahr 2010 mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu ca. 14 dB (A) in den Nachtstunden gerechnet werden. Das Baukonzept sieht zur Abschirmung die Ausbildung einer geschlossenen Front vor, indem die Doppelhäuser bzw. Reihenhausgruppen durch Wandscheiben verbunden werden. Somit kann für den nach Süden orientierten Freibereich eine Minderung der Immissionen erreicht werden. Hierbei ist dann die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte möglich.

Trotz dieser erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte entschloß sich der Plangeber, das Konzept weiter zu verfolgen. Die Möglichkeit einer anderen Trassenführung schied im Talbereich aufgrund der räumlich begrenzten Möglichkeiten aus, bzw. die Nutzung des Areals mit einer weniger schutzbedürftigen Nutzung schied aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnnutzung bzw. der ungünstigen verkehrlichen Erschließungssituation aus.

Es besteht keine Möglichkeit zur Ausführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) aufgrund der räumlichen Enge (Tallage) bzw. aufgrund der problematischen städtebaulichen Integration. Alleine zum Schutz der Freibereiche wirken die Bebauung und die verbindenden Wandscheibenelemente als aktive Abschirmung. Der Belang eines einheitlichen und typischen Ortsbildes (Straßenrandständigkeit der Bebauung) wurde vom Plangeber in diesem Fall höher gewichtet als der Eingriff in die Baufreiheit (Verpflichtung zum Einsatz von besonderen schallmindernden Bauteilen).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind somit an den in der Kaiserslauterer Straße zugewandten Gebäudefronten passive Schallschutzvorkehrungen vorzusehen.

Vorzugsweise sind Schlafräume und Aufenthaltsräume nach Süden zu orientieren, da nur auf der rückwärtigen Seite bei geöffneten Fenstern eine verträgliche Nachtruhe gewährleistet ist.

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit **Lärmpegelbereich IV** gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich IV zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 40 dB(A)).

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb des in der Planzeichnung mit **Lärmpegelbereich III** gekennzeichneten Bereichs sind Außenbauteile mit Fenstern und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 35 dB(A)).

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Vorhabenträger wurden im Rahmen der Entwässerungstechnischen Vorplanung insgesamt 4 Varianten geprüft, die derzeit mit den Stadtwerken Bad Dürkheim sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

Grundsätzlich war von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:
Aufgrund der hohen Bodenverunreinigung und der dadurch erhöhte Kontaminierungsgefahr des Grundwassers ist eine Versickerung von Niederschlagswasser am Anfallsort (i.S. der Regelungen des Landeswassergesetzes) nicht möglich. Aus gleichem Grund wurde auch von einer offenen Grabenführung des Oberflächenwassers abgesehen.

Die rückwärtigen Dachflächen und versiegelten Flächen werden zur Isenach hin entwässert und an zwei Stellen eingeleitet. Die straßenseitigen Dachflächen werden an die bestehenden, entlang der Bundesstraße verlaufenden Entwässerungsanlagen (Regen- oder Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Sollte dies nicht möglich sein, werden auch die straßenseitigen Dach- und Freiflächen nach hinten entwässert.

Das Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen Anschluß an das bestehende Entwässerungsnetz zugeführt.

3.6 Altlasten

Um Aufschluß über eventuelle Bodenverunreinigungen im Plangebiet zu erhalten, wurden Bodenuntersuchungen beauftragt. Hierzu führte im September 1998 ein Ingenieurbüro im Bereich des ehem. Bundeswehrstützpunktes Hardenburg in Bad Dürkheim Gefahrenforschungsmassnahmen durch. Ziel waren die Ermittlung von Verunreinigungen durch die Bundeswehr und Belastungsschwerpunkte durch die 100-jährige zivile Vornutzung des Geländes. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Böden, Bodenluft, Grundwasser und das Fließgewässer der Isenach untersucht. Dabei wurden folgende Belastungsbereiche festgestellt:

- Freiflächen im westlichen Teil mit hohen PAK-Belastungen.
- Ein weiterer Belastungsschwerpunkt liegt im Bereich des ehem. Gebäudes 2 im mittleren Abschnitt des Geländes. Hier wurden deutlich erhöhte KW –Werte (Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die zum Teil ohne Sanierung Nutzungsbeschränkungen notwendig machen würden.
- Eine weitere Kohlenwasserstoffbelastung wurde im rückwärtigen Bereich des Gebäudes 5 (östlich des Gebäudes 2) festgestellt.

Zwischen Bund und Vorhabensträger wurde eine Vorgehensweise bezüglich einer weiteren Erkundung der Ausmaße der Belastung und einer Kostenaufteilung für die Sanierung erarbeitet. Derzeit erfolgt eine weitergehende Erkundung des Geländes, auf deren Grundlage ein Sanierungskonzept – in Abstimmung mit der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – erarbeitet wird. Ziel ist eine Sanierung, die eine wohnbauliche Nutzung ohne Einschränkung zulässt.

3.7 Umweltverträglichkeit

Das Gelände wird bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt (Metallbe- und -verarbeitung). 1963 wurde es von der Bundeswehr übernommen und als Lager bzw. Mobilmachungsstützpunkt genutzt. Neben umfangreichen Gebäudekomplexen für Wohnen und Lagerhallen sind die Freiflächen überwiegend befestigt. Kleinere Freibereiche im Osten des Geländes waren ursprünglich als Garten/Rasenflächen angelegt. Infolge der Nutzungsaufgabe der Gesamtanlage hat sich in der Zwischenzeit auf diesen Flächen eine Ruderalflora entwickelt.

Um die umweltschützenden Belange in erforderlichem Umfang in die Abwägung einbinden zu können, wurde eine landespflegerische Untersuchung durchgeführt. Bei der planungsrechtlichen Bewertung von potentiell zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall allerdings § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anzuwenden. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Fläche bereits weitgehend überbaut und außerdem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sind die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB inhaltlich erfüllt.

Mit der Überplanung der Fläche werden neben den bereits durch Bebauung und Befestigung versiegelten Flächen überwiegend diese Ruderalfluren in Anspruch genommen. Das Plangebiet weist durch seine nahezu vollständige Überbauung und Befestigung der Freiflächen keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr auf. Innerhalb des Plangebietes gibt es Aufschüttungen von bis zu 1,80 m Stärke. Zudem müssen die z.T. deutlichen Schadstoffbelastungen beachtet werden

Im Rahmen der vorgesehenen Umplanung der Fläche sollten möglichst weite Teile der Fläche entsiegelt und nach erfolgter Überprüfung auf Altlasten naturnah gestaltet werden. Für die Altlasten wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept erstellt. Gegenüber dem Ausgangszustand der Fläche ist mit weiteren Beeinträchtigungen des Naturraumpotentials „Boden“ nicht zu rechnen, vielmehr kann es durch Entsiegelungsmaßnahmen zu einer Aufwertung kommen.

Von den derzeit befestigten und teilweise versiegelten Flächen fließt das Oberflächenwasser überwiegend direkt zur Isenach ab. Der Grundwasserflurabstand unter dem aufgeschütteten Gelände beträgt ca. 1,30 m. Beeinträchtigungen der Wasserqualität der Isenach sind nur in geringem Umfang vorhanden. Im Abschnitt bei Hardenburg wird die Gewässergüteklasse II

entsprechend „mäßig belastet“ angegeben. (Quelle: Gewässergütekarte Rhld.-Pf. 1993). Die wesentlichere Beeinträchtigung des Gewässers ergibt sich durch die z. T. hohen oberirdischen Abflußspitzen und die Kanalisierung des Bachlaufes, wodurch die Gefahr schnell auftretender Hochwasserwellen verschärft wird. Zu beachten sind zudem die im Rahmen der Altlastenerkundungen festgestellten Belastungen. Die Renaturierung der Isenach ist in Teilbereichen vorgesehen. Dazu ist die Betonierung und teilweise Überdeckung des Bachbetts zu entfernen. Der Randbereich zum Gewässer ist naturnah zu gestalten. Im vorliegenden Planungsfall ist zu berücksichtigen, daß ein Einspülen u.U. verunreinigter Bodenbestandteile vermieden wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß gegenüber dem Ausgangszustand der Fläche des Plangebiets im Zuge der vorgesehenen Teilrenaturierung der Isenach mit einer deutlichen Verbesserung der Gewässersituation in diesem Bereich gerechnet werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es sinnvoll, unbelastete Oberflächenwässer, wie die der Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert in die Isenach abzuschlagen. Allerdings ist das Konzept der Oberflächenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit den festgestellten Bodenbelastungen zu bringen. Der zu erwartende zusätzliche Wasserverbrauch durch die beabsichtigte Wohnnutzung sollte soweit wie möglich durch die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung verringert werden. Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswassermengen erscheint wegen des geringen Grundwasserflurabstands nicht möglich bzw. sinnvoll.

Bedingt durch die Nutzung des Plangebietes, die Aufschüttung von Erdreich zur Herstellung ebener Flächen und die weitgehende Befestigung/Überbauung der Fläche sowie Verrohrung der Isenach ist innerhalb des Plangebietes von der einer der HPNV entsprechenden Vegetation nichts zu erkennen. Südlich angrenzend stockt dichter Buchenwald auf überwiegend steilen Hanglagen, die sich zur Hardenburg hinaufziehen. Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Plangebietes nicht vorhanden.

Infolge der Nutzungsaufgabe des Militärdepots seit mehreren Jahren hat sich eine umfangreiche Ruderalflur entwickelt. Sie weist in den versiegelten bzw. befestigten Bereichen eine überwiegend sehr trockene Ausprägung auf. Im Schatten von Gebäuden und in zuvor als Rasenflächen genutzten Bereichen dominiert eine frischere Ausprägung, z.T. auch mit Stickstoffzeigern wie Brennnessel und Holunder. Durch die intensive vorausgegangene Nutzung der Fläche mit vollständiger randlicher Umzäunung kam es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Arten- und Biotopotentials. Insbesondere die Aufschüttung und die Verrohrung der Isenach hat zu einem vollständigen Verlust bachbegleitender Biotopstrukturen geführt.

Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen der Isenach ist vorgesehen, dem Gewässer einen ausreichend breiten Raum zur naturnahen Entwicklung zu geben. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens sind Ausführungsdetails zu klären. Zusätzlich sind auf den Randbereichen der Isenach standortgerechte Bepflanzungen vorzusehen.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das gesamte Gelände befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers. Eine Parzellierung erfolgt per Teilungsvermessung.

