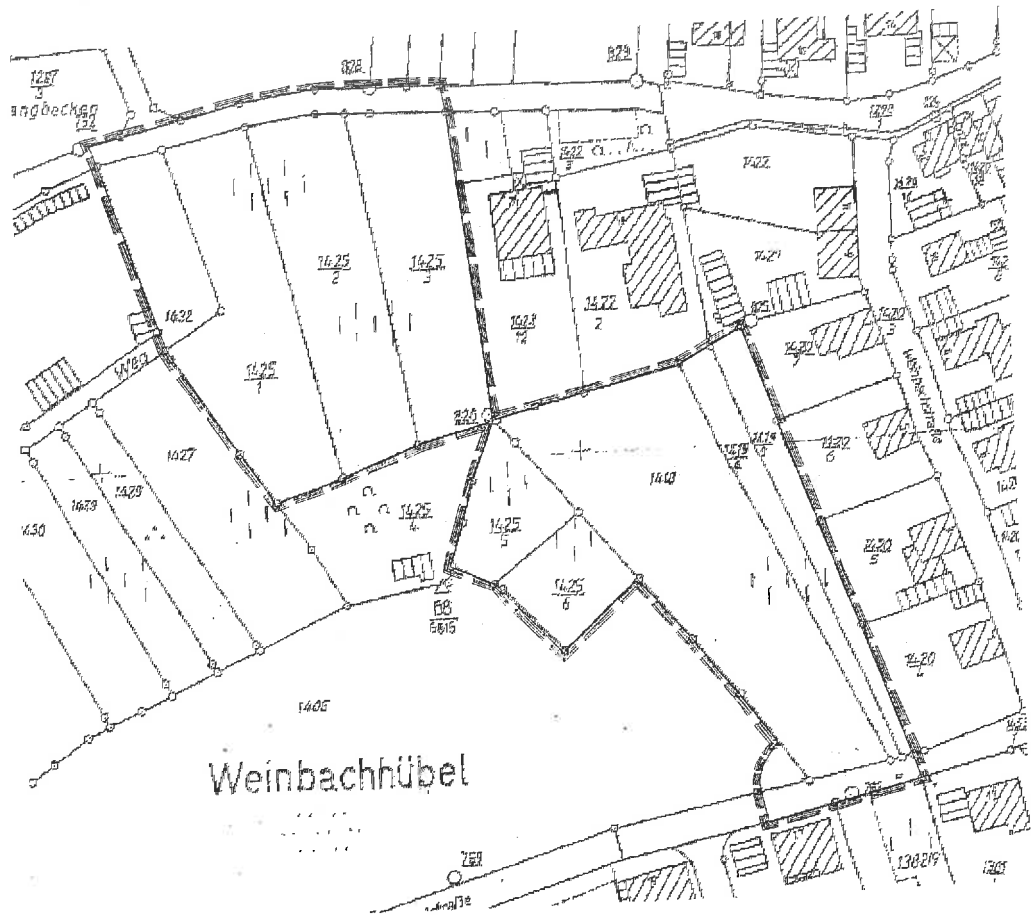


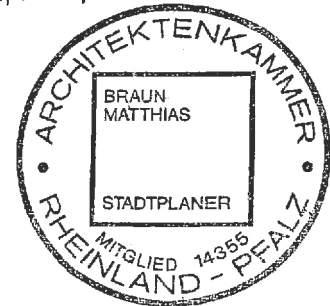
# STADT DEIDESHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „AM SCHWIMMBAD“



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Deidesheim  
Frankenthal, im April 2006 /mb/S106

Kopierexemplar



**MATTHIAS BRAUN**  
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567  
Bürgermeister - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621 / 6579266

STADTPLANUNG · RAUM- U. UMWELTPLANUNG · HOCHBAUPLANUNG



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSART	
GRUNDFLÄCHENZAHL	MAXIMALE FIRSTHÖHE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

A1

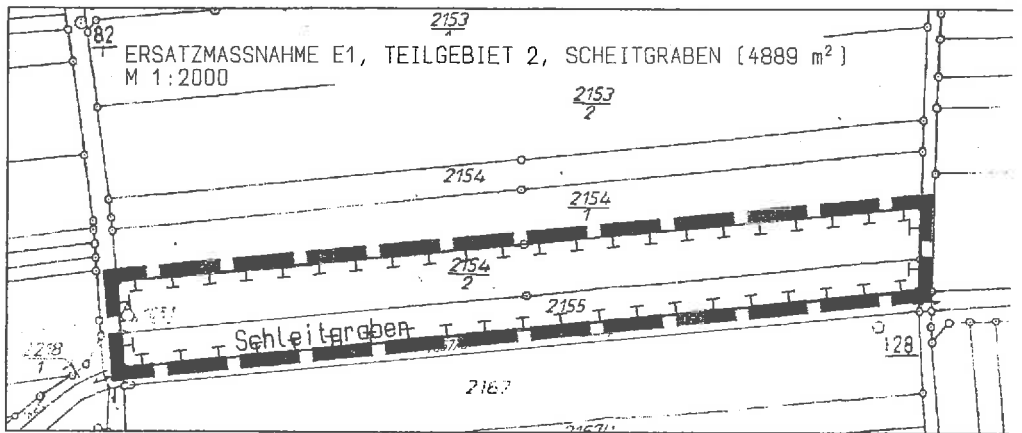
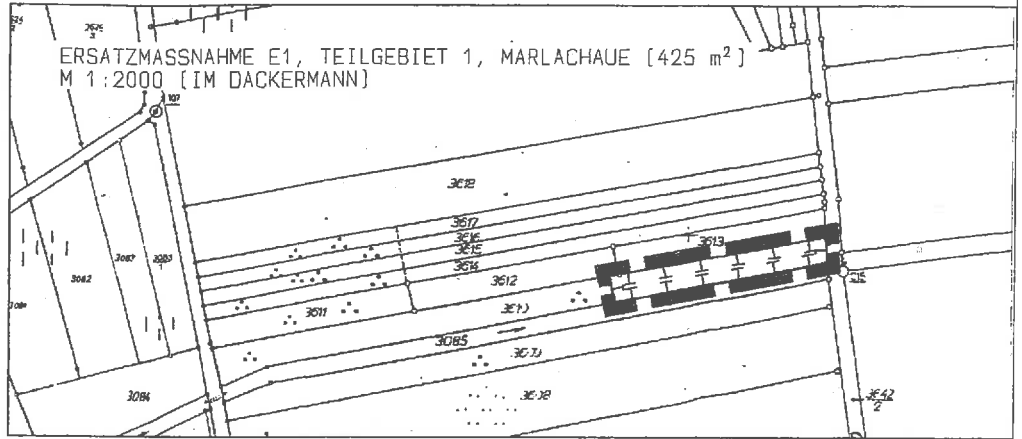
WA	
0,4	FH = 8,50 m
ED	30-45 GRAD

A2

WA	
0,4	FH = 8,00 m
ED	30-45 GRAD

B

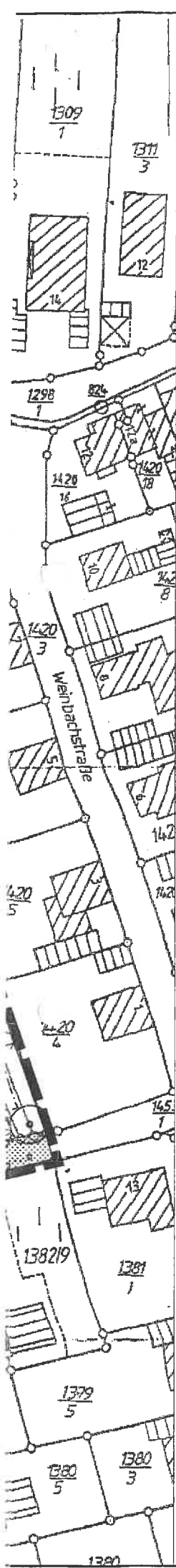
WA	
0,2	FH = 7,60 m
E	20-45 GRAD



Die textlichen Festsetzungen im Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Begründung liegt bei...



<p><b>STADT DEIDESHEIM</b>                  Verbandsgemeinde Deidesheim                  Am Bahnhof 5, 67146 Deidesheim</p>		
<p><b>STADT DEIDESHEIM</b>                  Bebauungsplan "Am Schwimmbad"</p>		
	<p><b>Matthias Braun</b>                  Dipl. Ing. Stadtplaner                  Dipl. Ing. Architekt</p>	<p>Virchowstraße 23                  67227 Frankenthal                  Tel: 06233 - 366566                  Fax: 06233 - 366567</p> <p>Bgm.-Trupp-Str. 11                  67069 Ludwigshafen                  Tel: 0621 - 6579266                  Fax: 0621 - 6579267</p>
Verfasser: M. Braun	Gezeichnet: C. Probst	Zeichnungsindex: Sitzungsex.
Maßstab: 1:1.000/1:2.000	Datum: 10.04.2006	Projekt-Nr.: S106



Legende

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

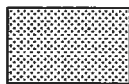


Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

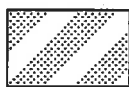


Öffentliche Parkfläche

6. Verkehrsflächen

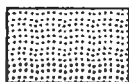


Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fussweg/Radweg/Wirtschaftsweg

9. Grünflächen



Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume



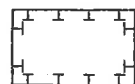
Anpflanzen: Erdwall mit Gehölzpflanzung



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: vorhandener Gehölze



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



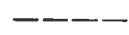
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



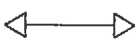
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



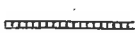
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Stellung baulicher Anlage (Hauptfirstrichtung)



Naturstein-Trockenmauer



Abriss



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Deidesheim am 07.06.2001 die Aufstellung beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung  
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

3. Beteiligung der Träger  
Das Verfahren zur Beteiligung der Träger gemäß § 4 Abs. 1 eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe am 22.09.2003.

4. Beteiligung der Bürger  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 15.09.2003.

5. Auslegung des Planentwurfes  
Der Planentwurf lag gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.10.2003 bis zum 27.02.2006

6. Behandlung der Anregungen  
Die Behandlung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen

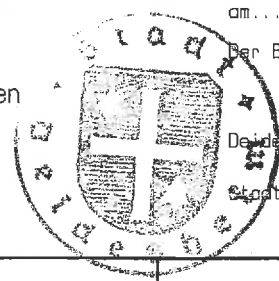
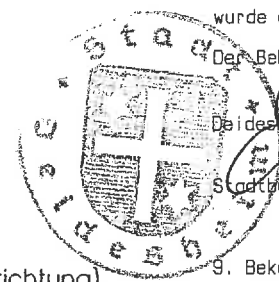
7. Satzungsbeschluss:  
Der Stadtrat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die äußerliche Gestaltung der Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

8. Ausfertigung des Bebauungsplans  
Der Bebauungsplan, bestehend aus den Festsetzungen, Begründungen und den äußerlichen Gestaltungsbestandteilen mit dem Wortlaut des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird mit dem Wortlaut des Bebauungsplans den Stadtbürgern zur Einsichtnahme ausgestellt.  
21.04.2006  
Stadtbürgermeister

9. Bekanntmachung des Bebauungsplans  
Die ortsübliche Bekanntmachung am 28. APR. 2006

Der Bebauungsplan tritt in Kraft.  
28. APR. 2006  
Stadtbürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "AM SCHWIMMBAD"

## DER STADT DEIDESHEIM

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V.m. § 233 und § 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

##### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

### 1.1 WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen für die Schwimmbadnutzung.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

### Bereich A1

- Grundflächenzahl: 0,4

- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

- Dachneigung 30-45 Grad

### Bereich A2

- Grundflächenzahl: 0,4

- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,00 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

- Dachneigung 30-45 Grad

Bereich B

- Grundflächenzahl: 0,2
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 7,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- Dachneigung 20-45 Grad

**3. Grundstücksgröße**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bereiche A1 und A2

Bei Einzelhäusern darf eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.  
Bei Doppelhäusern darf eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.

Bereich B

Die Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Bereiche A1 und A2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bereich B

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

**6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)

- 6.1 Die Straßen im Geltungsbereich sind als verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 6.2 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

## 7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen und auf den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig.

Außerhalb der o.g. Flächen sind die o.g. Anlagen nur erlaubt, sofern sie gemäß §62 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreie Vorhaben sind.

- 7.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

## 8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 8.1 Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen und Schwimmbaderweiterung sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Grenzabstände nach § 44-46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen. Je 150 qm angefangene Gartenfläche sind entweder auf den gekennzeichneten Baumstandorten (Pflanzbindung) oder - soweit kein Baumstandort vorgegeben ist - in sonstigen Gartenbereichen und Freiflächen wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2x verpflanzt, Arten s. Pflanzliste) oder 1 St. Obsthochstamm 160-180 cm bzw. Halbstamm 120-160 cm (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten s. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gekennzeichneten Baumstandorte können bis zu 10 m seitlich verschoben werden, die Standorte der straßenwirksamen Bäume sind dabei im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche zu belassen.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (mind. 2/3) gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

Fassadenflächen an fensterlosen Gebäudeteilen sind mit Fassadenbegrünung zu versehen (1 St. Pflanze/10 m<sup>2</sup>, Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste).

- 8.2 Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zu begrünen.

- 8.3 Die drei dargestellten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und in die Planung einzubeziehen (Mandelbaum im Bereich der Stellplätze vor Baubereich B, eine Walnuss und eine Stieleiche in der Schwimmbad-Erweiterungsfläche).

- 8.4 In den zwei Straßenkreiseln ist je ein Laubhochstamm (Spitzahorn, 3xv., StU 14-16 cm, mit Ballen) zu pflanzen, die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die dazugehörigen Beetflächen sind durch Unterpflanzung mit bodendeckenden Pflanzen zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

- 8.5 Der Schwimmbadparkplatz ist unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten mit einer randlichen Gehölzpflanzung auf einem kleinen Erdwall einzugrünen (Höhe ca. 0,80-1,00 m, Beetbreite 3m, Gehölze im max. Abstand von 1m in drei versetzten Reihen anzupflanzen; Pflanzqualität 2 x verpflanzt, (60-100 cm). In den Erdwall sind mind. 6 St. Hochstämme einzubinden. Zur Überstellung des Parkplatzes ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum (mind. 6 St. Hochstamm) zu pflanzen.

Diese intensive Parkplatzeingrünung dient zur landschaftsgerechten Gestaltung und zur Beschattung der Stellplätze sowie zur Einbindung der angrenzenden Lärmschutzwand durch Erdwall mit Gehölz-/Baumpflanzungen.

## 9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der beiden Wohngrundstücke östlich der Gemeinbedarfsfläche im Gebietsteil B ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit der Höhe von 4,0 m über der Geländeoberkante des künftig östlich angrenzenden Baugrundstücks, d.h. ca. 3,0 m über dem Niveau der westlich geplanten Gemeinbedarfsfläche herzustellen.

(Lage der Wand, siehe Abb.2, Seite 9 Schalltechnisches Gutachten).

Die Grundrisse der Obergeschosse sind so zu organisieren, dass an der Süd- und Westseite des nächstgelegenen Gebäudes und an der Westseite des entfernter liegenden Gebäudes keine Fenster von am Tag genutzten Aufenthaltsräumen vorhanden sind. An diesen Fassaden können jedoch Fenster von Nebenräumen wie z.B. Bäder, Treppenhaus etc. vorgesehen werden.

## 10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.16 iVm. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)

- 10.1 Für die Oberflächen der öffentlichen Straßen und dem Kreisel sind wasserdurchlässige Pflasterungen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung zu verwenden (Pfälzer Natursteinpflaster bzw. vergleichbarer Kunststein, Öko-Drainstein, Versiegelungsrate = 90 %).
- 10.2 Die Oberfläche des Parkplatzes (Parkplatzerweiterung östlich des Schwimmbades) ist mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen (eingegrünter Schotterrasen, Rasengittersteine, Kunststoffwaben / Versiegelungsrate 80 %).

- 10.3 Die Grundstücksflächen der Baugebiete A+B und der Schwimmbaderweiterung sind - soweit sie nicht überbaut oder gärtnerisch angelegt sind - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrt, Pkw-Stellplätze, Wege usw. zu versehen (u.a. Pflasterungen mit breiter Erdfuge, Schotterrasen, Rasengitterstein oder vergleichbare Wabensysteme, Öko-Drain-Stein). Für wasserundurchlässige Bodenbefestigungen (Asphalt, Beton) ist grundsätzlich gemäss § 10 Abs. 3 LBauO („Für Abfall- und Wertstoffbehälter sollen befestigte Plätze an geeigneter Stelle hergestellt werden.“) die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.
- 10.4 Die Oberflächenwässer sind soweit möglich auf privaten Grundstücken zu versickern, oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien (Brauchwassernutzung, Trennwassersystem, Erdzisternen, Rigolensystem, Versickerungsmulden o.ä.) ist zu ermöglichen. Anfallendes, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser der Wohnbau-, Verkehrs- und Schwimmbaderweiterungsflächen ist möglichst weiterzunutzen bzw. vor Ort zu versickern.

Bei sämtlichen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung ist der Schutz der umliegenden Anlagen bzw. baulichen Anlagen zu gewährleisten.

### **Schutz von Boden**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

#### Öffentliche und private Flächen

- 10.5 Der Bodenauftrag für alle Erschließungs-, Verkehrs- und Bauvorhaben ist auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen: er ist auf Höhe des angrenzenden, natürlichen Boden- bzw. Straßenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Planungsgebietes anzugleichen, ansonsten max. 0,3 m über dem großflächig vorhandenen Geländeniveau. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.
- 10.6 Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach dem Bauende mechanisch zu lockern.
- 10.7 Die vorhandene Trockensteinmauer am Weinbachhübel westlich der geplanten Straßenzufahrt ab Mühlthalstraße ist auf einer Länge von ca. 45 m zwischen Kreiselzufahrt und Baubereich A zu erhalten, ggf. aus dem vorhandenen Steinmaterial wiederaufzubauen und an die neu zu errichtende Trockenmauer an der Kreiseleinfahrt Mühlthalstraße höhengleich anzuschließen.
- 10.8 Die auf Höhe der Kreiselzufahrt Mühlthalstraße abzureißende Trockensteinmauerspitze (20 lfm) ist an neuer Stelle aus dem Abrissmaterial und ggf. unter Zukauf ähnlicher Trockensteine mit gleicher Farbgebung, Größe und Struktur als freiliegende, unverfugte Trockensandsteinmauer wiederaufzubauen und höhengleich an die seitlich vorhandenen Mauern anzuschließen

**Ersatzflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 10.9 Der externe Kompensationsbedarf wird durch zwei Teilgebiete mit drei Flurstücken auf insgesamt 5.314 qm abgedeckt:

Teilgebiet 1 in der Marlachau

Flurstück 3610 (Restfläche mit 425 qm), Gemarkung "Im Dackermann", Stadt Deidesheim

Teilgebiet 2 im Schleitgraben

Flurstück 2155 mit 1.942 qm u. benachbartes Flurstück 2154/2 mit 2.947 qm (gesamt 4.889 qm)

beide Gemarkung "Am Wäldchenweg", OG Ruppertsberg

Alle drei Grundstücke sollen nach § 9 Satz 1 Nr. 20 BauGB entwickelt und dauerhaft unterhalten werden (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Hierzu sind die einseitigen Grabenböschungen zum Entwässerungsgraben (E 43) bzw. zur Schleit auf 1-3 m Breite abzuflachen und möglichst abwechslungsreich auszugestalten (Uferneigungen 1:1,5 bis 1:5). Die Uferzone ist der Sukzession zu überlassen; aufkommende Ufervegetation wie Röhricht, Weidengebüsch, Gehölzaufwuchs ist sporadisch zu mähen bzw. auf Stock zu setzen (alle 5-10 Jahre). Eventuell vorhandener Gehölzbestand an der Schleit ist einzubinden.

Die Restflächen sind für die Grünlandentwicklung einzuebnen und zu eggen; am Schleitgraben kann dabei der Bodenaushub vom Grabenufer großflächig untergeackert werden, im Dackermann ist das Bodenmaterial abzufahren. Diese Boden- und Vorbereitungsmaßnahmen sind zur Schonung der Tierwelt außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen (November bis Februar).

Das extensive Dauergrünland ist ohne Einsaat zu entwickeln und zur Aushagerung über zwei Folgejahre zweischurig zu mähen (nicht vor Mitte Juni bzw. im Herbst, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung). Danach sind die Flächen nach den Richtlinien des "Förderprogramms zur umweltschonenden Landbewirtschaftung, FUL" zur extensiven Grünlandbewirtschaftung zu bearbeiten bzw. zu verpachten (VV-FUL-).

(siehe unter Hinweise „Landespflegerischer Ausgleich zum Bebauungsplan“)

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

**Inhalt**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dach- und Fassadengestaltung****1.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

In den Bereichen A1 und A2 sind auf Hauptgebäuden Pultdächer unzulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

**1.1.2 Dachneigung****Bereiche A1 und A2**

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 Grad.

Ausnahmen:

- Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

**Bereich B**

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 45 Grad.

Ausnahmen:

- Pultdächer dürfen eine flachere Dachneigung haben
- Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

## 1.2 Farbgebung und Materialien

Für die Farbgebung aller Fassaden und Dächer sind ausschließlich ortstypische Farben zu verwenden.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche (wie z.B. glasierte Fliesen und Dachziegel, Keramikplatten, Kunststoffplatten, Teerpappen).

## 2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.2 Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

## 3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind von jeglichen Einfriedungen und Toren freizuhalten.

3.3 Als Einfriedungsarten entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Sandsteintrockenmauern bis 1,2 m Höhe über Straßenniveau oder gemischtartige Heckenpflanzungen (Pflanzenauswahl s. Pflanzliste) zulässig.

3.4 Ansonsten sind Einfriedungen nur als grüne Maschendrahtzäune, Sandsteintrockenmauern oder Holzzäune mit einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Die Einfriedungen zum Schwimmbadgelände hin sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.5 Zusätzlich sind gemischtartige Heckenpflanzungen als Einfriedungen entsprechend der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes erlaubt (auch bezüglich der Höhe).

3.6 Zwischen benachbarten Grundstücken kann zusätzlich ein Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zum Schutz von Freisitzen errichtet werden, sofern dieser eine Höhe von 2,0 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreitet.

### III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE:

Die Errichtung unverfugter Trockenmauern ist wünschenswert.

Vor der Beplanung der Einzelgrundstücke sind von den Bauherren Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, deren Ergebnisse in die Hochbauplanung einzuarbeiten sind. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Rückhaltung und Versickerung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken. Hier sind die entsprechenden hydrologischen Nachweise zu führen.

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Baumaßnahmen sind (im nördlichen Teil des Bebauungsplanes) so zu planen und auszuführen, dass bei Überflutungen, z.B. beim Überlaufen des RHB Weinbach, keine Schäden entstehen.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollen Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorgesehen werden. Pro Grundstück sollte eine Zisterne geschaffen werden. Das erforderliche Volumen der Zisternen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

#### Landespflegerischer Ausgleich zum Bebauungsplan:

Zu dem Plangebiet wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet der Ausgleichsmaßnahmen gemäß vorliegender Planung (siehe textl. Festsetzungen, Planzeichnung, Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag) vorsieht. Die dort angeführten Grundstücke Pl.Nr. 2154/2 und 2155 liegen in einem Bereich, für den zwischenzeitlich ein Zweckflurbereinigungsverfahren eingeleitet wurde, das eine Optimierung der landespflegerischen Ausgleichsfläche vorsieht.

Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim abgeschlossen. Dieser städtebauliche Vertrag wird Anlage und Gegenstand des Bebauungsplanes.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Deidesheim  
Frankenthal, im April 2006/S106/tf060410**



**Matthias Braun** Dipl.-Ing. Stadtplaner / Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567



**Tab. 4: Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten und traditionelle Kultursorten**

**I. Obstgehölze**

Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamm 120-160 cm

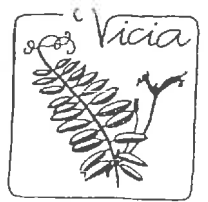
<b>Apfel</b>	<b>Birnen</b>
Brettacher	Alexander Lucas
Gewürzluiken	Bosc's Flaschenbirne
Jakob Fischer	Conference
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Bohnapfel	Gräfin von Paris
Roter Boskop	Gute Luise
Winterglockenapfel	Köstliche von Charneu
Winterrambour	Pastorenbirne
<b>Zwetschen, Renekloden</b>	<b>Kirschen</b>
Hauszwetsche	Büttners rote Knorpel
Bühler Frühzwetsche	Frühe rote Meckenheimer
Große grüne Reneklode	Große Schwarze Knorpel
Quillins Reneklode	Speierling (Sorbus domestica)

**II. Bäume 1. und 2. Ordnung**

Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

\* Grenzabstand lt. §§ 44-46 NachbarrechtsG, zu landw. Flächen+Weinbau 1 1/2 facher Abstand

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	<u>Höhe</u>	<u>Breite</u>	<u>Grenzabstand*</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m	4 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m	4 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m	2 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15	2 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m	2 m
Quercus petraea	Traubeneiche	20-35 m	10-15 m	4 m
Quercus robur	Stieleiche	30-35 m	15-25 m	4 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m	4 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m	4 m



### III. Sträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

\* Grenzabstand lt. §§ 44-46 NachbarrechtsG, zu landw. Flächen+Weinbau 1 1/2 facher Abstand

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	<u>Grenzabstand*</u>
Acer campestre	Feldahorn	0,5 m
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	0,5 m
Carpinus betulus	Hainbuche	0,5 m
Clematis vitalba	Gem. Waldrebe	0,5 m
Cornus mas	Kornelkirsche	0,5 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	0,5 m
Corylus avellana	Haselnuß	1,0 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	0,5 m
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	0,5 m
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	0,5 m
Malus sylvestris	Holzapfel	0,5 m
Pyrus pyraster	Holzbirne	0,5 m
Rosa canina	Hundsrose	0,5 m
Rubus fruticosus	Gem. Brombeere	1,0 m
Sambucus nigra	Schw. Holunder	0,5 m
Taxus baccata	Eibe	0,5 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	0,5 m
Obststräucher mögl. alter lokaler Sorten		0,5 m

### IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

Pflanzqualität: 4-6 Triebe, im Topfballen, 40-60 cm

<u>Art</u>	<u>Dtsch. Name</u>	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen	(mit Kletterhilfe)
Rosa spec.	Kletterrosen	(mit Kletterhilfe)
Vitis vinifera	Echter Wein	(mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie	(mit Kletterhilfe)

# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),  
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V.m. § 233 und §  
244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt  
geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der  
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und  
Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.  
Dezember 2003 (GVBl. S. 390)  
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar  
1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der  
Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz am  
21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege  
(Landespflegegesetz - LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts  
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I 1996 S. 1695),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1746)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz  
(Landeswassergesetz – LWG)  
in der Fassung vom 14. Dezember 1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004, GVBl. 2004, S. 54
10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)  
vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,  
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1865)