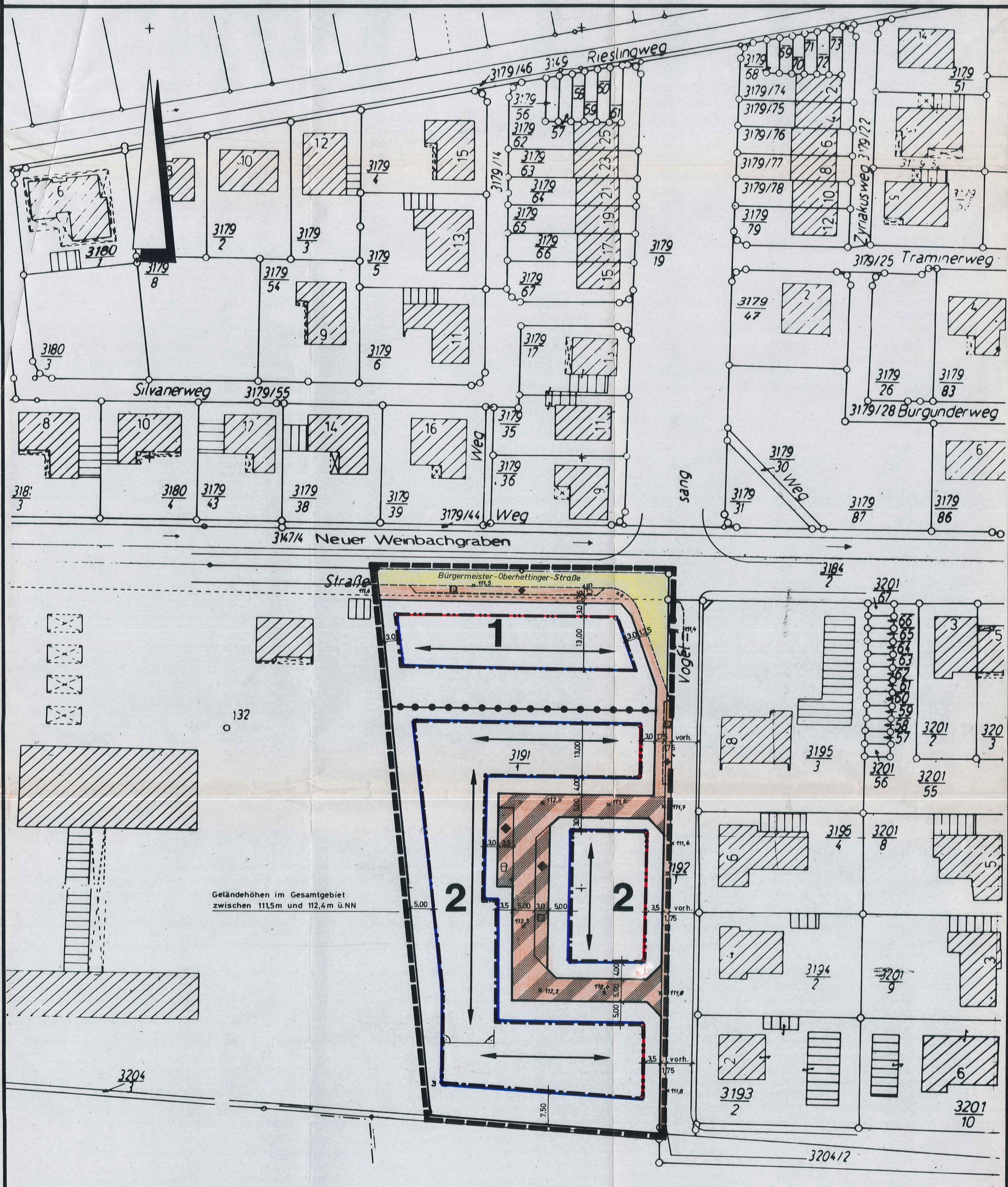


BEBAUUNGSPLAN "AN DER TÜRKENGE = WANNE" DER STADT DEIDESHEIM

LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M. 1:500



1 WA | II-D 2 WA | I+D

GEMARKUNG DEIDESHEIM

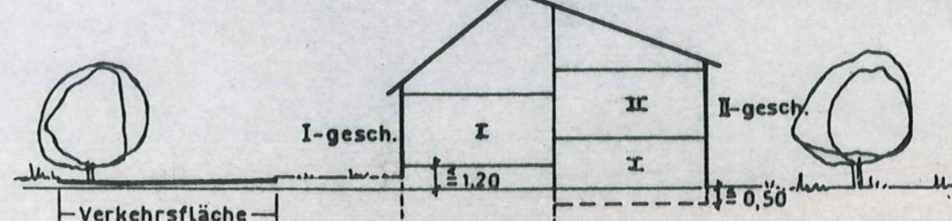
PLANZEICHEN

z.B. 2	Ordnungsziffer im Plan
WA II-D	Art der baulichen Nutzung
0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,8	GRZ Grundflächenzahl
0	GFZ Geschosflächenzahl
O	Bauweise
	Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss als Vollgeschoss
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschosflächenzahl
O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Hauptgebäudeorientierung
	Straßenbegrenzungslinie
	Gehweg
	Fahrbahn
	Parkstreifen, nachrichtlich
	Gehweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich mit gepfl. Höhenangabe in m UNN
	Spielfläche, Spielgerät
	öffentliche Parkflächen
	grünordnerische Festsetzungen s. Textteil
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Katastergrenze mit Grenzpunkt
	bestehende Gebäude
	Flurstücksnummern
	Bach, Graben

TEXTFESTSETZUNGEN

TEIL A - BAULICHE ORDNUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
 - Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4, 5 und 6 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - In dem Gebietsteil mit der OZ 2 dürfen gemäß § 4 Abs. 4 der BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 - Ergänzend zur Ausweisung in der Planzeichnung sind Kellergeschosse als Vollgeschosse ausnahmsweise zulässig gem. § 31 (1) BBauG, wenn die Höhenverhältnisse zwischen Straße (Dammlage) und Gelände sowie die Grundwasserhältnisse dies erfordern.
Hinweis: Die Auffüllung im Vorgartenbereich und in den seitlichen Bereich wird durch gesonderte Satzung gemäß § 123 LBauO geregelt. Demnach wird soweit aufzufüllen sein, daß außer an der Gebäurerückseite eine max. Sockelhöhe von 0,50 m in Erscheinung tritt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" mit der OZ 1 sind straßen-seitig I- und gartenseitig II-geschossige Wohngebäude zulässig, wenn die Geschosse im 1/2 Gesch. zur Gartenseite versetzt angeordnet werden.

 - Die Richtung der Außenwände der Gebäude ist entsprechend der Einzelzeichnung der Hauptgebäudeorientierung in Bebauungsplan bzw. rechtwinklig dazu anzuordnen.
 - Die Hauptgebäudeorientierung entspricht bei Grenzbebauung der First-Richtung und ist verbindlich.
 - Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind außer Sichtschutzwinden und Pergolen keine Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Der in der Planzeichnung dargestellte befahrbare Wohnweg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberechtigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.7.80 festgesetzt. In den aufgeweiteten Teilflächen dieses verkehrsberuhigten Bereichs über 6 m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen an den besonders gekennzeichneten Stellen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von Angrenzern auf den Baulandflächen bis zu einer Neigung von 1 : 2 zu dulden. Die im Plan dargestellte Fläche stellt den äußersten Umfang der notwendigen Erdanfüllung dar und ist ab einer Höhendifferenz von ± 0,50 m dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.
- Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 BBauG)

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind überkante Erdschloßfußböden (FK-EG) und Firsthöhe (FH) bestimmend. Bezugspunkt ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

 - Die Höhenlage der FK-EG ist gem. § 9 Abs. 2 BBauG mit max. 0,7 m einzuhalten.
 - Die maximale Firsthöhe (FH) eingeschossiger Gebäude darf gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG ein Maß von 8,5 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 45° ein Maß von 7 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 30° und für jedes weitere zulässige Vollgesch. 3 m nicht überschreiten.
 - Abweichungen von diesen Festsetzungen sind im geringfügigen Umfang (bis 0,3 m) zulässig, wenn damit die Kellerentwässerung im freien Gefälle bzw. die Anhebung über höchsten Grundwasserstand möglich wird.
- Höhenlage der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen sind im Bauverfahren für die Verkehrsflächen detailliert zu planen und können um ± 0,20 m abweichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) - (§ 9 Abs. 4 BBauG)).
Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 7 dem entgegenstehen.
 - Dachformen
 - Flachdächer sind nur bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
 - Bei beidseitiger Grenzbebauung sind evtl. sichtbare Giebelrestflächen in Material und Farbgebung der Dachhaut anzupassen.
 - Dachneigungen

Für die Dachneigung ist bei asymmetrischen Dachformen der lange Schenkel maßgebend.
 - Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von min. 1,5 m einhalten. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Drempel (Kniestock)

Drempel sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bei Zurücktreten von Bauteilen wird für diese ein höherer Drempel zugelassen. Bei Reihenhäusern, die mit dem Giebel zur Straße stehen, ist eine Drempelhöhe von max. 1,3 m zulässig.
- Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in dunklen Farbtönen ausgeführt werden und ist bei den zur Reihe oder Gruppe zusammengefaßten Baukörpern einheitlich auszuführen. Von den örtlichen Farben darf nicht abgewichen werden.
- Dachüberstände bzw. Dachneigungen der aneinander gebauten Häuser sind einheitlich zu gestalten.
- Böschungen, die bei Geländegestaltungen innerhalb der Baugrundstücke notwendig werden, dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten. Andernfalls sind Stützmauern zu setzen.
- Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen
 - Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen bis zu 50 cm Höhe massiv und als Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.
 - Rückwärtige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m, die massiven Teile 0,5 m nicht überschreiten.
 - Im Bereich der befahrbaren Wohnwege (gemäß dem Plan)

8.9 Garagen

Überdachte Garagen, die zu Doppelgaragen, Reihen oder Gruppen zusammengefaßt sind, müssen eine in Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächengestaltung aufweisen. Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-Zell- oder Klappgaragen sind unzulässig.

8.10 Fernseh- und Rundfunkverorgung

Durch besondere Satzung gemäß § 123 LBauO soll geregelt werden, daß Antennenanlagen über der Dachhaut bzw. freistehend unzulässig sind sofern bis zum Baubeginn der Wohngebäude der Fernseh- und Rundfunkempfang durch Einrichtung eines örtlichen Breitbandnetzes sichergestellt werden kann.

TEIL B - GRÜNDORNDUNG

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Artenauswahl für Anpflanzungen:

Bäume I. Ordnung	Acer platanoides Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata	Spitzahorn Rothbuche Traubeneiche Rothleiche Winterlinde
Bäume II. Ordnung	Acer campestre Betula verrucosa Sapinus betula Corylus colurna Prunus avium Prunus serotina Sorbus aucuparia Sorbus torminalis	Feldahorn Sanddorn Hainbuche Baumhasel Zaubrose Büchelrose Bibernellrose Grauweide Schneebeere Holunder Wald-Schneeball
Strauchartige Gehölze	Comus mas Cornus alba Comus sanguinea Corylus avellana Lycium halimifolium Rosa rubiginosa Rosa multiflora Rosa spinosissima Salix caprea Symphoricarpos chamaelii Sambucus nigra Viburnum lantana	Kornelkirsche Hartrieel Kornelmaische Hamelnuß Bocksdorn Zaubrose Büchelrose Bibernellrose Grauweide Schneebeere Holunder Wald-Schneeball

Vereinzel können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Ameilanchier canadensis Dactylis scabra Forsythia intermedia Kerria japonica Philadelphus coronarius Syringa sweginiflora Weigela hybrida	Felsenbirne Deutzie Forsythie Ranunkelstrauch Duftjasmin Waldflieder Weigelle
---	---
- Ergänzung für Anpflanzungen im privaten Bereich:

Bäume II. Ordnung	Malus-Arten Prunus-Arten	Zierpappel Zierkirschen bzw. Zierpfäunen sowie Obstgehölze
--------------------------	-----------------------------	---
- Für niedere Hecken

Chaenomeles lagenaria Dactylis graecia Potentilla fruticosa Rosa nitida Spiraea humilis	Scheinquitt Dülmie Fünffingergtrauch Glinzrose Zwergeispire
---	---

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 4, 8, 9, 10, 30, 31, 39 und 125 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2263) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
 § 24 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
 § 65 Abs. 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung, 1981-PlanZy 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
 § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 124 der Landesbauplanung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.10.1974 (GVBl. S. 53) und § 8 Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4.2.1969 (GVBl. S. 78) in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBauO vom 27.10.1974
 § 64, 17, 23 der Landesbauplanung (LBauO) v. 27.10.1974
 § 3 Abs. 2-4 und § 6 u. 17 des Landespflegegesetzes i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37)
 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.10.1974 (BGBl. I S. 121)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegen-schaftskataster übereinstimmen.

Ort, Datum: _____ Katasteramt: _____

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Baulandumgebung/Grenz-regelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben.

Ort, Datum: _____ Katasteramt: _____

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 21.03.83 gem. § 11 (2) (1) des BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 21 (1) des BBauG am 15.01.82 örtlich bekannt gemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 (5) BBauG bei der Planaufstellung beteiligt. Die Bürger wurden gem. § 2a BBauG in der vom Stadtrat/Gemeinderat beschlossenen Art und Weise am 16.03.82 an der Planaufstellung beteiligt.

Deidesheim, den 21.03.83
 Ort, Datum: _____

 Stadt/Gemeinderverwaltung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.11.82 bis 08.12.82 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 30.10.82 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei vorgebracht werden können.

Deidesheim, den 21.03.83
 Ort, Datum: _____

 Stadt/Gemeinderverwaltung

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 10.02.83 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeinde-ordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

Deidesheim, den 21.03.83
 Ort, Datum: _____

 Stadt/Gemeinderverwaltung

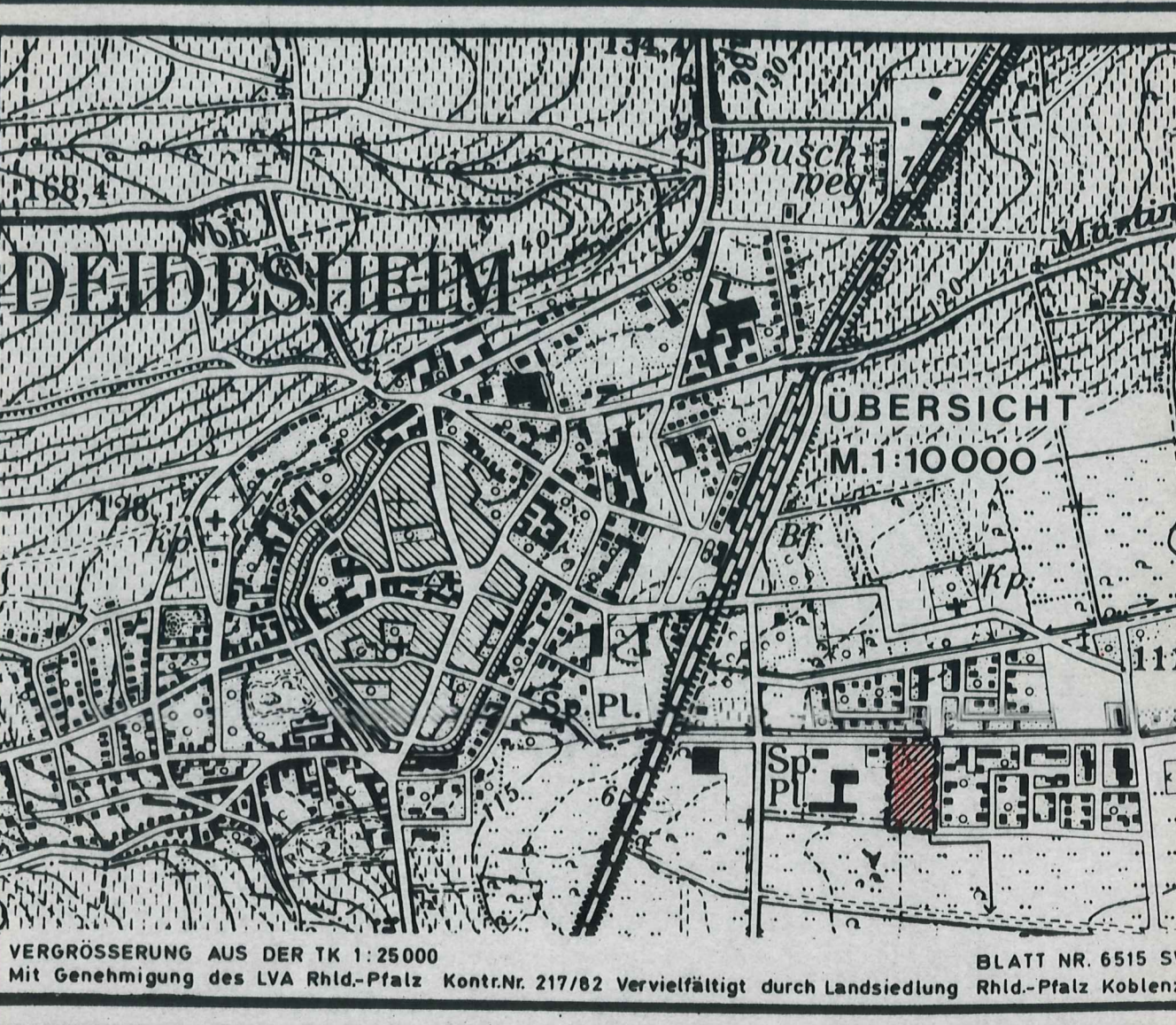
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom _____ der Bezirksregierung/der Kreisverwaltung Az. _____

GENEHMIGT 2 FERTIGUNG
 GENEHMIGT
 Mit Verf. vom 25. Mai 1983 610-13/83/af/145-7/2
 Bad Dürkheim, den 25. Mai 1983
 Im Auftrag: _____

 BEZIRKSREGIERUNG BAD DÜRKHEIM
 (Kreisrechtsdirektor)

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung/Kreisverwaltung vom 08.04.83 gem. § 12 BBauG örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in _____ eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44c Abs. 3 und 55a BBauG wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH

Ort, Datum: _____ Stadt/Gemeinderverwaltung



LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
 GEMEINNÜTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR-, LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG

BEBAUUNGSPLAN "AN DER TÜRKENGEMÄNNE" Amtspl. _____