



**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)  
**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47)  
 Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG**) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Juni 2010, Rechtsstand: 10. Juli 2010  
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)  
**Denkmalschutzgesetz - DSchG** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)  
**Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der baulichen Nutzung**  
 (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)  
 Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nm. 7+8 sind nicht zulässig.  
**A2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)  
 Das Maß der baulichen Nutzung kann der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden.  
**A3 Bauweise**  
 Im Plangebiet wird für den nördlichen Teilbereich (MI 1) die abweichende Bauweise mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Für das übrige Mischgebiet (MI 2 + 3) gilt die offene Bauweise. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen zur öffentlichen Straße hin um max. 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf 30 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
**A4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
 (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. BauNVO § 21a)  
 Garagen und Carports sind, soweit die zeichnerischen Festsetzungen nichts anderes aussagen, mit einem Mindestabstand zur Straßengrenze von 5,0 m zu errichten und nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Im MI2 und MI3 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.  
 Stellplätze ohne Überbauung dürfen im Vorgartenbereich, das ist die Fläche zwischen Straßengrenze und Hausfront, und in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**B1 Dächer**  
 (LBauO § 88)  
 Im nördlichen Plangebiet (MI 1) sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20-35° zulässig. Im mittleren (MI 2) und südlichen Plangebiet (MI 3) sind geneigte Dächer und Pultdächer von 8-35° zulässig. Nebengebäude im südlichen Plangebiet (MI 3) dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² ein Flachdach haben. Nebengebäude und Carportanlagen im MI 2 dürfen ohne Größenbegrenzung Flachdächer haben. Ab einer zusammenhängenden Größe von 50 m² sind in allen Plangebietsteilen Flachdächer und fach geneigte Dächer von Nebengebäuden und Carportanlagen zu begrünen (Mindeststandard: 8 cm Dachgartensubstrat und Sedumbegrünung).  
 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 1,50 m Abstand halten.  
**B2 Nebengebäude und Garagen**  
 Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.  
**B3 Fassade**  
 Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.  
**B4 Einfriedungen und Einhausungen**  
 Soweit Einfriedungen mit dem Verlauf der Erschließungsstraße errichtet werden und eine Höhe von 1,25 m überschreiten, sind diese mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenkante zu errichten und durch geeignete Pflanzmaßnahmen vollständig einzugrünen. Alle Einfriedungen sind transparent (Stabgitterzaun oder gleichwertig) auszuführen.  
**B5 Pflanzgebote**  
 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ dazu können auch hochstämmige Obstbäume aller Sorten gepflanzt werden. Als Pflanzqualität wird mindestens STU (Stammumfang) 12-14 gem. den Qualitätsvorgaben des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) festgesetzt.  
**B6 Flächenversiegelung und Entwässerung**  
 Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie notwendige Bewegungsflächen wasserdurchlässig zu befestigen und die anfallenden Wasser sind, soweit baugrundtechnisch möglich, auf den angrenzenden Flächen zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist festgesetzt, soweit nachbarschützende Belange nicht entgegenstehen und die Baugrundverhältnisse dies zulassen.

**C HINWEISE**

**Ordnungswidrigkeiten**  
 (Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - § 24 Abs. 5)  
 Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidriglich handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro (5.000 €) geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Kommunalverwaltung.  
**Bepflanzung und Einfriedung**  
 Bei der Bepflanzung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRRG) zu beachten.  
**Archäologische Funde / Bodendenkmäler**  
 Gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPfG -) sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden mit Geldstrafen geahndet.  
**Schutzgebiete und geschützte Bereiche**  
 In ausgewiesene Schutzgebiete, wie z.B. das benachbarte Naturdenkmal "Alter Friedhof" Dirmstein, darf in keiner Weise eingegriffen werden. Insbesondere darf das Schutzgebiet im Rahmen von Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden. Ebenfalls ist die Entfernung von Ästen und die

Beschädigung von Wurzeln ausdrücklich untersagt. Die Rechtsverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälen im Landkreis Bad Dürkheim ist ausdrücklich zu beachten.  
**Altlasten**  
 Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.  
**Wassergefährdende Stoffe**  
 Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieseldieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
**Versorgung mit elektrischer Energie**  
 Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.  
**Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**  
 Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anteil von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Niederschlagswasser ist, soweit die Baugrundverhältnisse dies zulassen und keine nachbarschützenden Belange entgegenstehen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
 Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.  
**Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung**  
 Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:  
 • Es darf keine Verbindung zum Trinkwasseretz hergestellt werden  
 • Alle Brauchwasserleitungen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen  
**Abwasserentsorgung**  
 Sollte im Geltungsbereich ein abwasserintensiver Betrieb entstehen, so muss davon ausgegangen werden, dass der bestehende Kanal die anfallenden Mengen nicht aufnehmen kann. In diesem Fall ist das Abwasser auf eigenem Gelände zurückzuhalten und, in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger, gepuffert an den Kanal abzugeben.  
**Bauwerksgründung und Abdichtung**  
 Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird auf das beigefügte "Geotechnische Gutachten", Rubel & Partner, 25.07.2014, verwiesen.  
**Ver- und Entsorgungstrassen**  
 Alle Ver- und Entsorgungstrassen sind mit einer ausreichend breiten Trassenzone zu planen und zu bauen. Hinsichtlich der Überbauung und der Bepflanzung von Ver- und Entsorgungstrassen wird auf die einschlägigen Richtlinien und Merkblätter hingewiesen.  
**Stand und Regeln der Technik**  
 Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeachtlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.  
**Freiflächenplan**  
 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landschaftsplanung oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.  
**Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:**  
 Die Pflanzenliste kann dem Textteil entnommen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dessen Satzung. Ein Auszug der Pflanzenliste ist nachfolgend beispielhaft aufgeführt:  

Bäume II. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Acer platanoides	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus
Fraxinus excelsior	Esche	Pyrus communis
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aria
Salix alba	Silberweide	Sorbus aucuparia
Tilia cordata	Winterlinde	Alle Obstbaumsorten
Sträucher		
Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne	Rosa canina
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lonicera caprifolium
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea
		Hundsrose
		Jelängerjelleber
		Salweide

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07. Mai 2014.  
 Dirmstein, den .....  
 Bernd Eberle, Bürgermeister  
**Behördenbeteiligung**  
 Die Behörden wurden mit Schreiben vom 21. November 2014 informiert und um fristgerechte Stellungnahme gebeten.  
 Dirmstein, den .....  
 Bernd Eberle, Bürgermeister  
**Offenlage**  
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 08. Dezember 2014 bis einschl. 14. Januar 2015  
 Die öffentliche Auslegung wurde am 27. November 2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Dirmstein, den .....  
 Bernd Eberle, Bürgermeister  
**1. Satzungsbeschluss**  
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 22. Juli 2015  
 Dirmstein, den .....  
 Bernd Eberle, Bürgermeister  
**2. Satzungsbeschluss**  
 Aufgrund einer verspäteten Anregung eines Anlegers wurde der Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2015 mit Beschluss vom 29. Juni 2016 durch die Gemeindevertretung vor Inkrafttreten aufgehoben, über die Anregung im Rahmen der Abwägung beschlossen und erneut als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29. Juni 2016.  
 Dirmstein, den .....  
 Bernd Eberle, Bürgermeister  
**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Dirmstein, den .....

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Mischgebiet (MI)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 FH 15 m über Gehweg  
 TH 15 m über Gehweg  
 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Füllschema der Nutzungsschablone

MI 1	Art der baulichen Nutzung & Nr. des Bereichs
0,6   1,2	Grundflächenzahl (GRZ)
III a	Geschossflächenzahl (GFZ)
ND/PD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise (0 = offen, 1 = abgeschlossen)
	Dachform (ND = geneigtes Dach; PD = Pultdach; FD = Flachdach)

**6. Verkehrsflächen**  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Parkplatz öffentlich  
 Parkplatz privat  
 Verkehrsberuhigter Bereich; Hier: Anliegerplanstraße A

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trafostation

**9. Grünflächen**  
 öffentl. Grünflächen  
 priv. Grünflächen

**15. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze; GGa = Gemeinschaftsgaragenanlage  
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Hier: Schalleinwirkung durch benachbarte Schreinerie  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der Nutzung im Baugebiet  
 Sichtdreieck, von Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten

**Hinweis zu den Katastergrundlagen:**  
 Die Katsterdaten wurden dem Ingenieurbüro L.O.P. vom ÖBVI F. Brüttsch, Schifferstadt, mit Email vom 14.04.2014 zur Verfügung gestellt.  
 Im August 2014 erfolgte durch gleichen ÖBVI eine neue Grenzziehung. Diese neue Grenzziehung ist rechtskräftig, aber noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen.

**Gemeinde Dirmstein**

**M 1 : 500**

**BEBAUUNGSPLAN "Alte Gärtnerei"**

**Entwurfsvorbereitung:**  
 Ingenieurbüro L.O.P.  
 Geplant: UH  
 Gezeichnet: UH  
 Blatt: 594x297mm  
 Worms, 29.06.2016  
 Dipl. Ing. (FH) Uwe Hoek, Huxelstraße 9c, 67550 Worms, Tel. 06241 / 93991-0, Fax. -18

**ING** Ingenieurbüro  
**LANDSCHAFTS- & top** OBJEKT-PLANUNG