



BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
ART D. BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

A	
MI	II
0.4	0.8
0	SD + WD 30° - 45°

B	
MI	II
0.4	0.8
g	SD + WD 30° - 45°

LEGENDE :

	MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO
	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE
	NUR SATTEL- U. WALMDÄCHER ZULÄSSIG. DACHNEIGUNG 30° - 45°
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: VERKEHRSGRÜN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE: SPIELPLATZ
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
	VERKEHRSFLÄCHEN F. BES. ZWICKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERÜHRIGTE WEGBESTIMMUNG) SICHTWINKEL
	EINFAHRT
	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
	FIRSTRICHTUNG FREIGESTELLT IN PFEILRICHTUNG
	BAUGRENZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
	BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
	HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE
	NEBENERSCHLIESSUNGSSTRASSE MIT WENDEPLÄTZEN U. FUSSWEGEN
	VORGÄRTEN
	ORTSRANDLAGE M. PFLANZSTREIFEN
	VORHANDENE MAUER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach BBauG und BauNVO (Bundesbaugesetz vom 18. August 1976, in der Fassung vom 06. Juni 1979 Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO):** Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG, § 17 BauNVO):** Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17, Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Landesbauordnung (LBauO) verbindlich.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG, §§ 22 + 23 BauNVO):** Die Bauweise ergibt sich aus der Pflanderstellung. Zulässig sind:
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,
 - geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):** Die in der Pflanderstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen.
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BBauG - § 14 BauNVO):**
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 - Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5.00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BBauG):**
 - Die in der Planzeichnung als "Verkehrsberühmte Wohnstraße" bezeichneten Flächen sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten
 - Die Flächen innerhalb der eingetragenen Sichtwinkel sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - Gesetzen von der Oberkante Straßenkronen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.
- Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBauG):** Die Oberkante der Kellergeschosß-Rohbaudecke - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) darf in der Mitte der überbaubaren Fläche 0.80 m nicht überschreiten.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
 - Öffentliche Bereiche**
 - Spielplatz-Grün**

Die Einbindung des Kinderspielplatzes in die umgebende Bebauung hat durch Pflanzstreifen von > 3 m Breite mit Pflanzen folgender Artenauswahl zu erfolgen, z.B.:

-ACER campestre (Feldahorn)	- AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)
-ROSA rugosa (Wildrose)	- CHARNOMELES japonica (Scheinquitt)
-CARPINUS betulus (Hainbuche)	- BUONYMYMUS europaeus (Pfeifenritzen)
-Berberis jul (Berberitze)	- MAHONIA aquifolium (Mahonie)
-CORNUS l.s. (Hartriegele)	-SPIRÆA bumalda (Spierstrauch)
-PORSYTHIA intermedia (Porstheie)	- WEIGELIA hybrida (Weigelie)
-Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)	- SYMPHORICARPOS chensaultii (Schneebeere)
-RUS typhina (Hasenbaum)	- POTENTILLA fruticosa (Fingerkraut)
-PINUS nigra austria (Schwarzkiefer)	- HYPERICUM calycinum (Johanniskraut)
 - Die Umformernst ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß 8.2.2 einzuzüchten.
 - Der im Bebauungsplan und Grünordnungsplan festgesetzte 6.- m breite Pflanzstreifen (Verkehrsgrün) entlang der Heuchelheimer Straße dient dem Lärmschutz. Ergänzend zu den Gehölzen gemäß 8.1.1 sind für Lärmschutz folgende Pflanzen vorgesehen:

-YBURNUM rhytidophyllum (Schneeball)	-ACER pseudo-platanus (Bergahorn)
-PINUS montana (Bergkiefer)	-RIBES pseudo-platanus (Blutjohannisbeere)
-YBURNUM lantana (Schneeball)	-RIBES sanguineum (Blutjohannisbeere)
 - Privater Bereich**
 - Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht ist nach Fertigstellung der Gebäude gründerisch zu gestalten. Je Vorgarten ist ein Solitärgehölz zu pflanzen.

Pflanzempfehlung:

-ACER platanoides (Spitzahorn)	-ACER saccharinum (Silberahorn)
-SORBUS intermedia (Eberschee)	-PINUS nigra (Schwarzkiefer)
-AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)	

- Die Einbindung der Orterrandlage hat durch einen Pflanzstreifen von 3 m Breite auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu erfolgen. Die Einfriedung ist um > 50 cm vorder Grundstücksgränze auf das Grundstück zurückzusetzen und die Zwischenfläche ist mit nachfolgenden Gehölzen zu bepflanzen, (1 Solitärgehölz / 100 qm Gartenfläche) z.B.:

ALNUS incana (Erle)	ROSA rugosa (Kartoffelrose)
CORNUS sanguinea (Hartriegele)	OBSTÄUME i.S.
RUONYMUS europaeus (Pfeifenritze)	PRUNUS spinosa (Schlehodorn)
ACER campestre (Feldahorn)	LEUCOSTRUM vulgare (Liguster)
CARPINUS betulus (Hainbuche)	RIBES alpinum (Alpenjohannisbeere)
PRUNUS serotina (Traubenkirsche)	RUBUS fruticosus (gemeine Brombeere)
VIBURNUM lantana (Schneeball)	
VIBURNUM opulus (Schneebeere)	
- Vorhandene Mauerflächen im Norden des Grundstückes Nr. 688/6 sowie entlang der Heuchelheimer Straße sind durch Kletterpflanzen zu begrünen, z.B.
 - PARTHENOCISSUS tricuspidata veitchii (Wilder Wein)
 - HEDERA helix (Efeu)

Festsetzungen nach LBauO (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 in der Fassung vom 20. Juli 1982)

- Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1, Nr. 1 LBauO):**
 - Als Dachformen sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahmen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Planzeichnung.
 - Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
 - Als Dacheindeckung sind nur rot- oder brauntonige Ziegel zulässig.
 - Kniestocke (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Fußplatte) sind nur bei eingeschosßiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mind. 35° bis zu einer maximalen Breite von 1.50 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebeln muß mindestens 1.50 m betragen. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Pasadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs. 1, Nr. 1 LBauO):**
 - Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Abestzement-, Terrapen- oder Metallelementen sind nicht zugelassen.
 - Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
- Müllboxen (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO):** Standplätze für Müllboxen sind unmittelbar am Baukörper zu errichten. Sie sind z.B. durch Holzverkleidungen, Hecken oder Gelandemodellierungen gestalterisch so zu gestalten bzw. einzubinden, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- Einfriedigungen (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO):**
 - Einfriedigungen zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht sind nur als Aufkartungen bis max. 40 cm Höhe zulässig. Einfriedigungen bis max. 100 cm sind nur in Flucht Hausvorderkante zulässig und in Holzbauweise auszuführen.
 - Die Einfriedung zwischen den privaten Grundstücken und den nicht zum Vorgarten zählenden Bereichen sind als Maschendrahtzäune bis 450 cm Höhe oder als lebende Hecke auszuführen, Pflanzenauswahl z.B.:
 - LIGUSTRUM vulgare "ATROVIRENS" (Liguster)
 - TAXUS baccata (Eibe)
 - CARPINUS betulus (Hainbuche)
- Terrassierung des Geländes (§ 21 LBauO)**

Bei baulichen Maßnahmen zur Terrassierung des Geländes sind Höhen sprünge bis max. 50 cm zulässig. Materialauswahl entsprechend 10.2.
- Archäologische Funde (§ 123 LBauO):**

Um archäologische Funde sicherstellen zu können, wird erforderlich, das Landesamt für Denkmalpflege-Abtl. Bodendenkmalpflege mind. 12 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten, damit die notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt vorgenommen werden können. Gemäß des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) sind sämtliche zutagekommenen archäologischen Funde unverzüglich zu melden und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

1.	Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BBauG.	2.3.82
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG	4.6.82
3.	Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG	4.6.82 durch Amtsblatt
4.	Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG	ständig Einsicht
5.	Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG	2.4.6.82
6.	Behandlung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG	22.3.83
7.	Beschluß des Gemeinderates über die Annahme und öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG	22.3.83
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 2 Abs. 6 BBauG	6.5.83
9.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 2 Abs. 6 BBauG	28.4.83
10.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG	16.5.83 17.6.83
11.	Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG	5.7.83
12.	Benachrichtigung der Betroffenen über die Gemeinderatsbeschlüsse	13.9.83
13.	Beschluß des Gemeinderates über den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BBauG	5.7.83
14.	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes einschließlich Gestaltungsatzung gemäß § 12 BBauG	27.01.84

den 12.8.83
Bürgermeister

GEMEINDE DIRMSTEIN / PFALZ
BEBAUUNGS- U. GRÜNDUNGSPLAN
"NÖRDLICH DER HEUCHELHEIMER STRASSE"
ÄNDERUNGSPLAN II

M. 1 : 1000 Amtsplan

PLANUNGSBÜROS: FRANZ AHL, ARCHITEKT, BOBENHEIM-ROXHEIM
 ACHIM H. PISKE, FRANKENTHAL

2. FERTIGUNG

GENEHMIGT
 13. Dez. 1983
 Mit Verl. vom 13. Dez. 1983
 Bad Dürkheim, den 13. Dez. 1983
 KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

BOBENHEIM-ROXHEIM, DEN 08.03.83

Baustadt
 (Kreisrechtsdirektion)