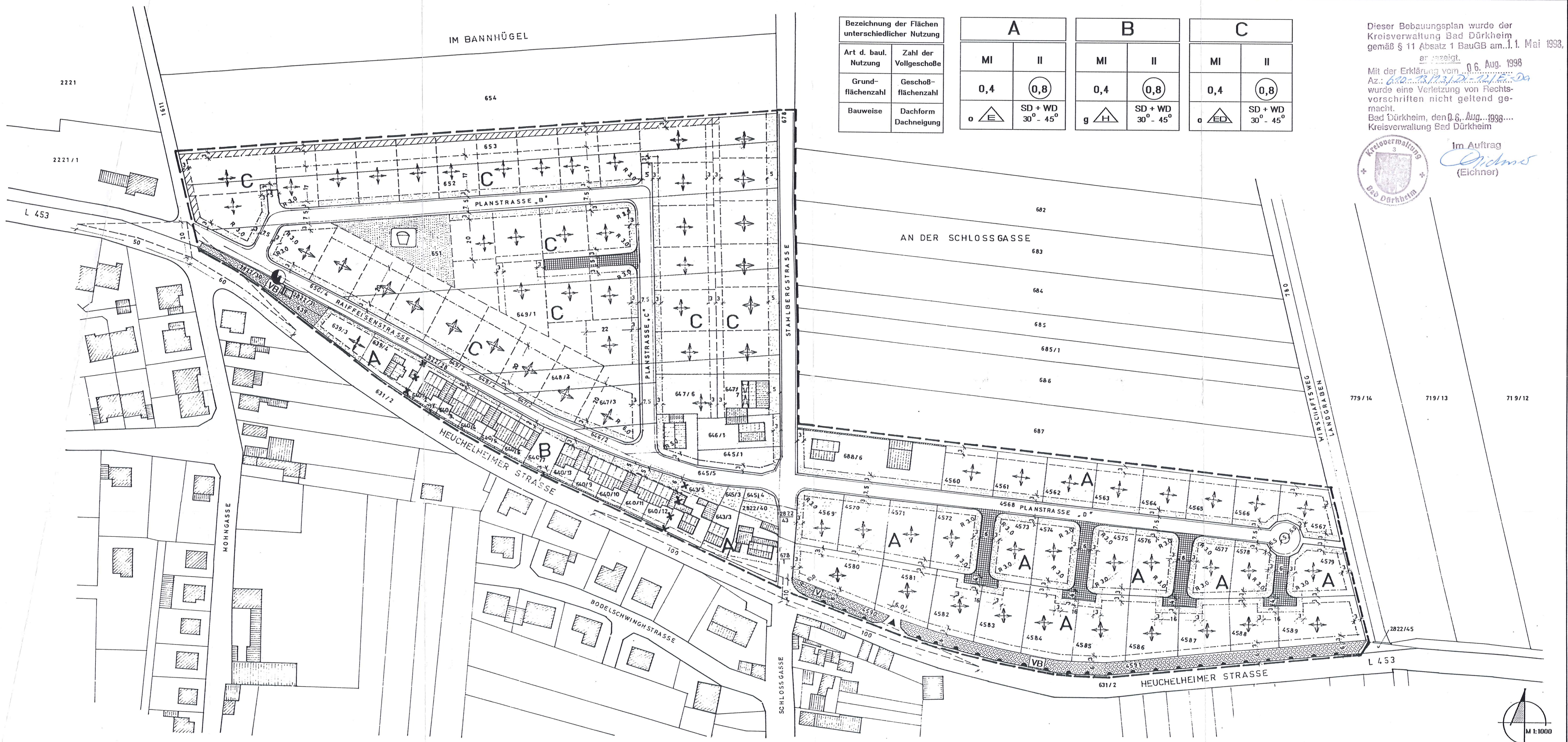


# Ortsgemeinde Dirmstein / Pfalz Bebauungsplan "Nördlich der Heuchelheimer Straße" - Änderungsplan IV



Bezeichnung der Flächen unterschiedlicher Nutzung	
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

A		B		C	
MI	II	MI	II	MI	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD + WD 30° - 45°	g	SD + WD 30° - 45°	o	SD + WD 30° - 45°

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 1.1. Mai 1998, am 06. Aug. 1998, mit der Erklärung vom ... wurde eine Verletzung von Fachvorschriften nicht geltend gemacht. Bad Dürkheim, den 06. Aug. 1998... Kreisverwaltung Bad Dürkheim



Im Auftrag  
*(Signature)*  
 (Eichner)

Legende	
	Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Geschlossene Bauweise
	Offene Bauweise
	Nur Sattel- und Walmdächer zulässig Dachneigung 30° - 45°
	Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche Verkehrsleitgrün
	Öffentliche Grünfläche Spielplatz
	Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
	Überbaubare Grundstücksflächen
	Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Wohnstraße)
	Sichtwinkel
	Einfahrt
	Firstriechung freigestellt in Pfeilrichtung
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
	Haupterschließungsstraße
	Nebenschließungsstraße Mit Wendepunkten und Fußwegen
	Vorgarten
	Ortsrandlage mit Pflanzstreifen
	Vorhandene Mauer

**Textliche Festsetzungen**

**Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**  
 (Baugesetzbuch vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.93 i.V.m. WoBauErIG vom 17.05.1990, geändert am 22.04.1993; Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, geändert am 31.08.1990)

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§1-15 BauNVO): Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§16-21a BauNVO): Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des §17 Abs.1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Landesbauordnung (LBO) verbindlich.
- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§22 und 23 BauNVO): Die Bauweise ergibt sich aus der Planerstellung. Zulässig sind:
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlage** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB): Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstriechungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen.
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§12 und 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 5,00m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB):
  - Die in der Planzeichnung als "verkehrsberuhigte Wohnstraße" bezeichneten Flächen sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsflächen zu gestalten.
  - Die Flächen innerhalb der eingetragenen Sichtwinkel sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkante - eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.
- Höhenlage der baulichen Anlage** (§9 Abs. 2 BauGB): Die Oberkante der Kellergeschosß-Rohdecke - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) darf in der Mitte der überbauten Fläche 1,00m nicht überschreiten.
- Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB):
  - Öffentliche Bereiche**
    - Spielplätze** Die Einbindung des Kinderspielplatzes in die umgebende Bebauung hat durch einen Pflanzstreifen von mindestens 3,00m Breite mit Pflanzen folgender Artenauswahl zu erfolgen, z.B.
 

- FORSYTHIA intermedia (Forsythie)	- AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)	- CHAENOMELES japonica (Scheinknitte)
- ACER campestre (Feldahorn)	- EUONYMUS europaeus (Pfaffenhütchen)	- CARPINUS betulus (Hainbuche)
- ROSA rugosa (Wildrose)	- MAHONIA aquifolium (Mahonie)	- BERBERIS jul (Berberitze)
- SPIREA bumalda (Spierstrauch)	- CORNUS l.s. (Hartriegele)	- WEIGELA hybrida (Weigele)
- KOLKWITZIA amabilis (Koltwitze)	- SYMPHORICA Schenaultii (Schneebeere)	- RHUS typhina (Essigbaum)
- POTENTILLA fruticosa (Fingerkraut)	- HYPERICUM calceinum (Johanniskraut)	
  - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsleitgrün** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB, i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a) Die öffentliche Grünfläche Verkehrsleitgrün (VB) ist lückenlos mit Gehölzen der Artenlisten nach Nr. 8.1.1 und Nr. 8.1.3 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind Aufsichtungen, Mauern und Sichtblenden bis 2 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie Heuchelheimer Straße - L 453) zulässig. Bei der öffentlichen Grünfläche - Verkehrsleitgrün im Bereich des Knotenpunktes Heuchelheimer Straße - Raiffeisenstraße - Mohnstraße ist der gekennzeichnete Sichtwinkel gemäß 6.2 entsprechend zu beachten.
 

- VIBURNUM rhytidophyllum (Schneeball)	- ACER pseudoplatanus (Bergahorn)
- PINUS montana (Bergkiefer)	- RIBES anagium (Blutjohannisbeere)
- VIBURNUM lantana (Schneeball)	

- Privater Bereich**
  - Der Vorgarten, d.h. die Fläche zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht ist nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Je Vorgarten ist ein Solitärgehölz zu pflanzen.
 

- ACER platanoides (Spitzahorn)	- ACER saccharinum (Silberahorn)
- SORBUS intermedia (Eberesche)	- PINUS nigra (Schwarzkiefer)
- AMELANCHIER canadensis (Felsenbirne)	
  - Die Einbindung der Ortsrandlage hat durch einen Pflanzstreifen von 3,00m Breite auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu erfolgen. Die Einfriedung ist von mindestens 50cm von der Grundstücksgrenze auf das Grundstück zurückzusetzen und die Zwischenfläche ist mit nachfolgenden Gehölzen zu bepflanzen (1 Solitärgehölz / 100m<sup>2</sup> Gartenfläche). Die Bepflanzung sollte vor und hinter der Einfriedung erfolgen.
 

- ALNUS incana (Erle)	- VIBURNUM opulus (Schneeball)
- CORNUS sanguinea (Hartriegele)	- ROSA rugosa (Kartoffelrose)
- EUONYMUS europaeus (Pfaffenhütchen)	- Obstbäume i.S.
- ACER campestre (Feldahorn)	- PRUNUS spinosa (Schlehdorn)
- CARPINUS betulus (Hainbuche)	- LINGUSTRUM vulgare (Liguster)
- PRUNUS serotina (Traubenkirsche)	- RIBES alpinum (Alpenjohannisbeere)
- VIBURNUM lantana (Schneeball)	- RIBUS fruticosus (gemeine Brombeere)
  - Vorhandene Mauerflächen im Norden des Grundstückes Nr.688/6 sowie entlang der Heuchelheimer Straße sind durch Kletterpflanzen zu begrünen, z.B.
 

- PARTHENOCCISSUS tricuspidata veitchii (Wilder Wein)
- HEDERA helix (Efeu)

**Festsetzungen nach LBO**  
 (Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986)

- Dachgestaltung** (§86 Abs.1 Nr.1 LBO):
  - Als Dachformen sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahmen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - Die Firstriechung wird in Richtung der in der Planzeichnung festgesetzten Pfeile freigestellt.
  - Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen.
  - Als Dacheindeckung sind nur rot- oder brauntonige Ziegel zulässig.
  - Kniestöcke (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Fußplatte) sind nur bei eingeschobiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
  - Dachaufbauten (Dachgaupen) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° bis zu einer maximalen Breite von 1,50m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachflächen nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,50m betragen. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Fasadengestaltung der baulichen Anlagen** (§86 Abs.1 Nr.1 LBO):
  - Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerplatte- oder Metallelementen sind nicht zugelassen.
  - Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
- Müllboxen** (§86 Abs.1 Nr.3 LBO): Standplätze für Müllboxen sind unmittelbar am Baukörper zu errichten. Sie z.B. durch Holzverkleidungen, Hecke oder Geländemodellierungen gestalterisch so zu gestalten bzw. einzubinden, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.
- Einfriedigungen** (§86 Abs.1 Nr.3 LBO):
  - Einfriedigungen zwischen Gehweghinterkante und Hausflucht sind nur als Aufkanten bis maximal 40cm Höhe zulässig. Einfriedigungen bis maximal 100cm 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 150cm Höhe oder als lebende Hecke auszuführen, Pflanzenauswahl z.B.:
 

- LIGUSTRUM vulgare "ASTROVIRENS" (Liguster)
- TAXUS baccata (Eibe)
- CARPINUS betulus (Hainbuche)
- Terrassierung des Geländes** - entfallen -

**Verfahrensvermerke:**

- Der Gemeinderat hat am 28.09.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§2 Abs.1 BauGB). Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am 22.05.1994 die Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß §3 Abs.2 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 und §2 Abs.3 BauGB-Maßnahmen beschlossen. Der Beschuß zur Auslegung wurde am 22.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 22.05.1994 bis zum 18.06.1994 öffentlich ausliegen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Erörterung und zur Vorbringung von Bedenken und Anregungen gegeben.
- Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §2 Abs.4 BauGB-Maßnahmen vom ... bis ... Gelegenheit gegeben.
- Der Gemeinderat hat am 22.06.1994 die eingegangenen Anregungen oder Bedenken geprüft und das Prüfungsergebnis ordnungsgemäß mitgeteilt (§3 Abs.2 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 04.06.1994 diesen Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§10 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBO und §24 GemO).

Dirmstein, den 6.5.98  
 Ortsbürgermeister Sauer

11. Mai 1998  
 gemäß §11 Abs.1 BauGB angezeigt.

Die Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Verletzung von Rechtsvorschriften erfolgte am 06. Aug. 1998

Dirmstein, den 20.08.98  
 Ortsbürgermeister Sauer

Bestätigung der Planschrift: Die Übereinstimmung dieses Planes mit dem Original (Ausfertigung) wird bestätigt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan	"Nördlich der Heuchelheimer Straße"
Änderungsplan IV	
Ortsgemeinde Dirmstein / Pfalz	Verbandsgemeinde Grünstadt/Land Kreis Bad Dürkheim
Projekt: BP 03	Stand: 12 / 94
Maßstab: M 1 : 1000	
Architekturbüro Boxheimer & Ohmer	Dirmstein
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Bernd K. Naßhan
	Dipl.-Ing. Karl Ziegler
	Dipl.-Ing. Günter Jochum
Ingenieure für Raum- und Umweltpflege	

**Nachrichtliche Eintragungen gemäß §9 Abs.6 Baugesetzbuch:**

Um archäologische Funde sicherstellen zu können, wird es erforderlich, das Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege - mindestens 8 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, damit die notwendigen wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt vorgenommen werden können. Gemäß des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl.1978, Nr.10, Seite 159ff.) sind sämtliche zutagekommenden archäologischen Funde unverzüglich zu melden und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.