

Dipl.Ing. Andreas Valentin
Eduard-Mann-Straße 7
6719 Ebertsheim/Pfalz
Telefon: 06359/85620

STADT DEIDESHEIM

ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DIE
ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

"IN DER STEINGASSE"

LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

UND BEGRÜNDUNG

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes ist von folgenden Flächen- und Wertkategorien auszugehen:

Flächentyp	Größe	Wertzahl	Biotoptypenpotential
Landwirtschaftliche Fläche (Wingert)	5110 m ²	0,3	1533
Einzelbäume (Eßkastanien) 2 Stück		à 50	100
Summe	5110 m ²		1633

Die Planung beinhaltet folgende Flächen und Wertkategorien:

Flächentyp	Größe	Wertzahl	Biotoptypenpotential
Gepfl. Verkehrsfl. einschl. priv. Zufahrten	795 m ²	0,1	80
Überbaubare Grundstücksfläche	1721 m ²	0,0	0
Gartenfläche	2594 m ²	0,4	1038
Einzelbäume (Erhaltungsgebot) 2 Stück		à 50	100
Einzelbäume (Pflanzgebot) 7 Stück		à 20	140
Summe	5110 m ²		1358

Biotoptypenpotential-Defizit: 275 Einheiten

Da die Überprüfung ergibt, daß die geplanten grünordnerischen Maßnahmen für einen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes noch nicht ausreichen, ist eine Ersatzmaßnahme durchzuführen. Dies bedeutet, daß an anderer Stelle eine Fläche aufgewertet werden muß.

5.3. Ersatzmaßnahmen

Die für die erforderliche Ersatzmaßnahme zur Verfügung stehende Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Niederkirchen. Es handelt sich um 680 m² Ackerfläche am Rande der Marlachniederung (Flurstücknummer 415 der Gemarkung "Im kleinen Feld", s.a. Markierung im beigefügten Ausschnitt der Top.-Karte 6515). Die Fläche liegt zwischen zwei in West-Ost-Richtung verlaufenden Gräben (der

nördliche ist der Weinbachgraben) und ist dreiseitig von Wiesen umgeben.

Die Ersatzmaßnahme besteht darin, die Fläche in eine extensive Wiesennutzung rückzuführen. Zu diesem Zweck ist die Fläche nach der Ernte dieses Jahres brachfallen zu lassen. Nach erfolgter spontaner Begrünung ist die Fläche 1 bis 2 mal im Jahr, frühestens jedoch Mitte Juni, zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzutransportieren, damit sich im Laufe der Zeit nährstoffärmere Verhältnisse einstellen. Die späte Mahd ist insofern wichtig, als daß ggf. vorhandene Wiesenbrüter, die ihr Gelege auf anderen Wiesen durch Mahd bereits verloren haben, nicht beim zweiten Versuch dasselbe Schicksal erleiden.

Für eine Bilanzierung dieser Ersatzmaßnahme nach dem Bewertungsrahmen der Bezirksregierung wären folgende Werte anzusetzen:

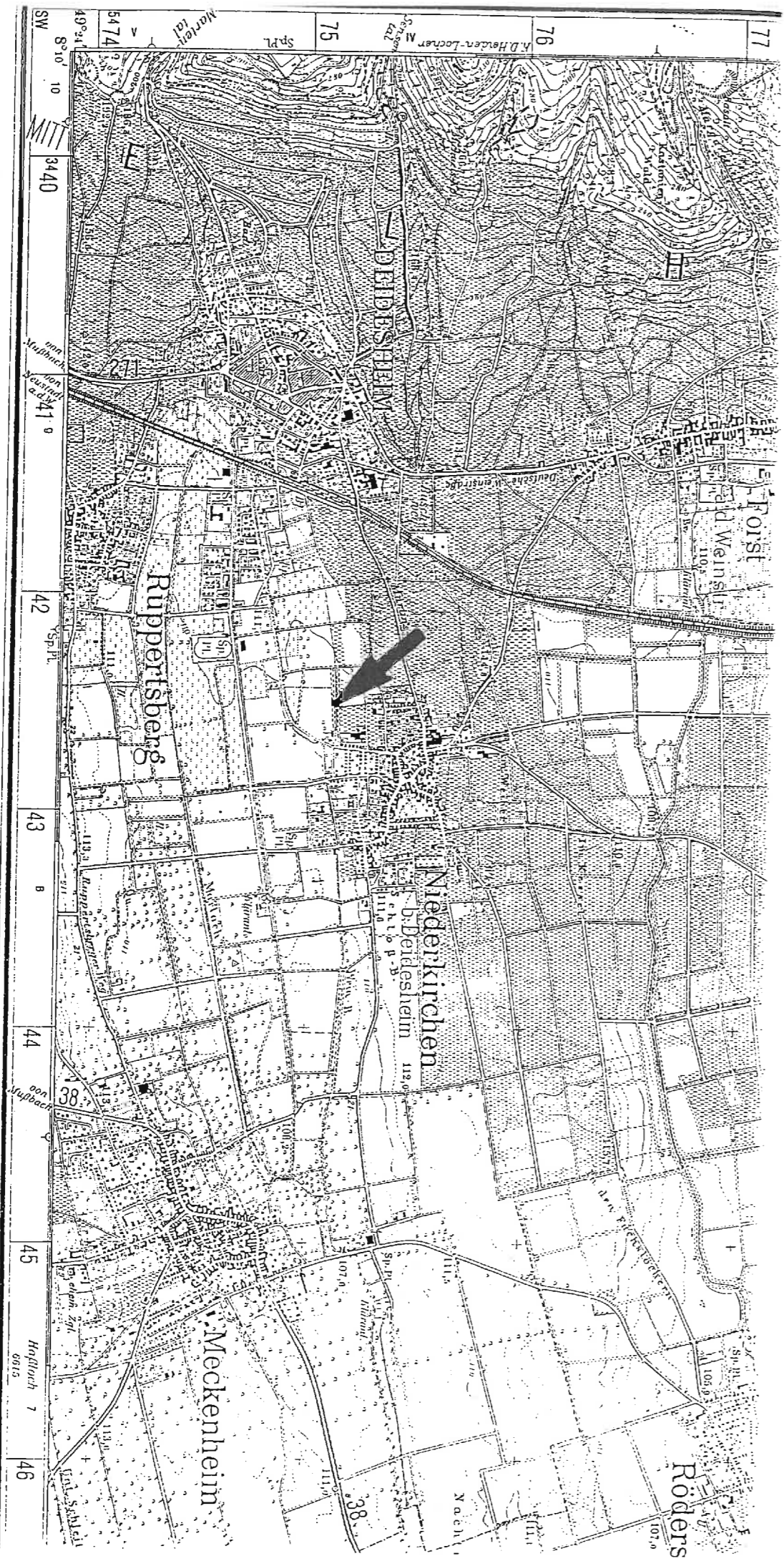
Wertindex Bestand (Ackerfläche): 0,3

Wertindex Planung (Extensive Grünlandnutzung): 0,7

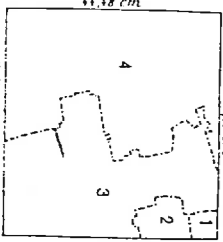
Wertindex der Aufwertung: $0,7 - 0,3 = 0,4$

Biotoptypenpotentialgewinn: $0,4 \times 680 \text{ m}^2 = 272$ Einheiten.

Die Aufwertung entspricht damit dem vorher festgestellten Defizit. Der Umfang der Ersatzmaßnahme ist daher als ausreichend anzusehen.



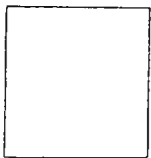
Politische Grenzen:



- Rheinland-Pfalz**
 Reg. Bez. Rheinhessen-Pfalz 1
 1 Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz)
 2 Kreisfreie Stadt Ludwigshafen a. Rh.
 3 Landkr. Ludwigshafen a. Rhein
 4 Landkr. Nord-Dürkheim

Aufnahme:

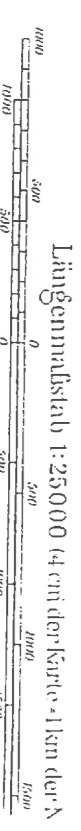
Portführungsstand:



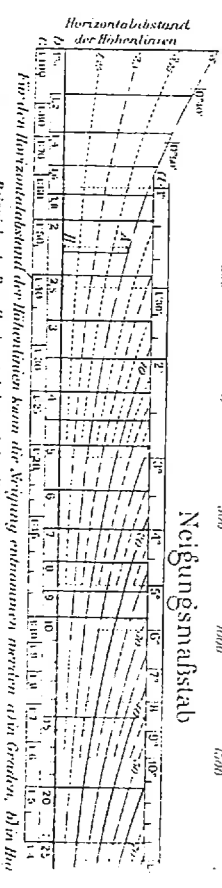
- Berichtigung:
 LKA Rheinland-Pfalz 1979
 Nachträge:
 Einzelne Nachträge:
 LKA Rheinland-Pfalz 1980
 Redaktionelle Änderungen:
 Bayer. Topogr. Büro 1970

Kartenrahmen

A. SW 10 Maßstab: Region, Schicht und Nummer der planischen Folie 1:5000



Längemaßstab 1:25000 (4 cm der Karte = 1 km der A)



Neigungmaßstab
 Herausgegeben vom Bayerischen Topographischen Bn



BUSCHWEG

B271

K11 STEINGASSE

ST. MARTINSWEG

PL.NR. 2991/2

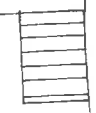
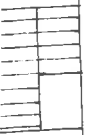
Aufgrund § 1
Absatz 3 BauZG
1986 (BGBL.)
als zuständig

Eine
der
vom
der
am 01.
als
für
"In
wird

Kreisverwalte
Im Auftrag
Alia
(Eichne

2977/4

7/11



2974

A

B

2976/2

WA	I+D
0,6	1,2
$\triangle E$	0
SD	

WA	I+D
0,6	1,2
$\triangle ED$	0
SD	

2977/8

2975

2977/7

Aufgrund § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Absatz 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) erklärt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde:

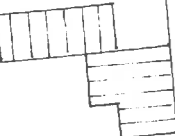
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Erlaß der auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Ziffer 1 vom Stadtrat der Stadt Deidesheim am 03. Mai 1990 als Satzung beschlossenen Festlegung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich "In der Steingasse" wird nicht geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, 13.09.1990
Im Auftrag

Eichner
(E i c h n e r)
Regierungsrat





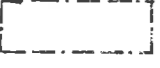

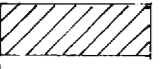








77/5





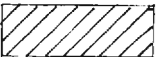





2977/4

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	Sichtdreieck
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	rechtwinklig
	Maßkette
	Einfahrt zur Garage
	Pflanzbindung für einheimische Laubbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25, a und Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsbindung für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25, b und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
O	Offene Bauweise
I+D	Zahl der Vollgeschosse
0,6	Grundflächenzahl
①/2	Geschoßflächenzahl

-  überbaubare Grundstücksfläche
-  Sichtdreieck
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  rechtwinklig
-  Einfahrt zur Garage
-  Pflanzbindung für einheimische Laubbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25, a und Abs. 6 BauGB
-  Erhaltungsbindung für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25, b und Abs. 6 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

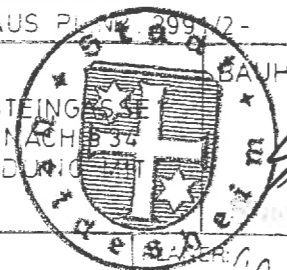
 Parallel

 Maßkette

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- O Offene Bauweise
- I+D Zahl der Vollgeschosse
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1/2 Geschoßflächenzahl
- SD Satteldächer 35 - 45 ° (alte Teilung) zulässig
-  Firstrichtung

GEÄND:			
GEÄND:			
GEÄND:	04.05.90	20.08.90	BE-FR.
BÜRO FÜR BAUTECHNIK W. Seykora · H. Walther Dipl.-Ing. (FH) Rieslingweg 2 · 6705 Deidesheim · 06326/8049			
BAUHERR: ERSCHLIESSUNGSGEMEINSCHAFT			
„IN DER STEINGASSE“			
BAUVORHABEN: ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES "INDER STEINGASSE"			
IN DER STADT DEIDESHEIM			
- TEILFLÄCHE AUS P... 99/12 -			
BAUTEIL:	BAUHERR:		
ABRUNDUNGSSATZUNG "IN DER STEINGASSE"			
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG NACH § 37			
Abs. 4 SATZ 3 BauGB IN VERBINDUNG			
§ 9 Abs 1 u. 2 BauGB			
DATUM:	MST:	GEZ:	BLATTNUMMER:
24.04.90	1:500	BE.	



Handwritten signature and initials over the seal.

Satzung über die Festlegung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Stadt Deidesheim im Bereich In der Steingasse

Der Stadtrat Deidesheim hat aufgrund des § 34 Abs. 4, 1. Satz BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1986, BGBl Seite 2254 in Verbindung mit § 24 GemO für Rheinland-Pfalz vom 14.02.1973 (GVBl Seite 419 BS 2020-1) folgende Satzung beschlossen, welche der Kreisverwaltung Bad Dürkheim am gemäß § 22 Abs. 3 in Verbindung mit § 11 BauGB angezeigt wurde.

§ 1

Die Teilfläche der Plan Nr. 2991/2, welche im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, rot umrandet ist, gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

§ 2

Für das in § 1 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB getroffen:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der Abrundungssatzung und damit unzulässig.

Im betreffenden Gebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Im Gebietsteil B darf jede Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung haben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO

Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze = I + D, d.h., ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dach. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grund-

stücksflächen, sowie die Vorschriften der LBau0 nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

2.3 Bauweise und Stellung der Baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Gebietsteil A: Nur Einzelhäuser zulässig
Gebietsteil B: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind die Hauptgebäude in der offenen Bauweise zu errichten.

Für Garagen gilt folgende Sonderregelung:

Garagen dürfen auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer max. Firsthöhe von 6,50 m errichtet werden.

2.4 Garagen, Nebengebäude und -anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche und hier nur in einer der seitlichen Abstandsflächen des Gebäudes oder Gebäudeintegriert zulässig. Zulässig sind auch Garagen auf den besonders gekennzeichneten Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur Verkehrsfläche von min. 5,00 m vorzusehen.

Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Firsthöhe darf max. 6,50 m betragen. Die Traufhöhe bemißt sich nach den Bestimmungen der LBau0.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

2.5 Stellplätze und Stellflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind die erforderlichen Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage als private Stellflächen anzulegen.

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 0,50 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen, gemessen an Mitte Zufahrt zur Garage.

Kniestöcke (Maß zwischen Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß und Oberkante Fußpfette) dürfen das Maß von 0,65 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.

2.7 Sichtflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LBauO

Landesbauordnung vom 28.11.1986

2.8. Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung darf die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen zwischen Erschließungsfläche und Vorderkante Gebäude das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Als Einfriedungen sind nur Hecken bzw. beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune oder Sandsteinmauern zulässig.

2.9 Dachneigung und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Für den gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 35 und 45° (alte Teilung) festgesetzt.

Zulässig sind nur naturrote Ziegeln oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Satteldach- oder Dreiecksgauben zulässig.
Dacheinschnitte als Loggia oder Dachbalkone sind unzulässig.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Deidesheim, den



Gillich
Gillich
(Stadtbürgermeister)

Aufgrund § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Absatz 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) erklärt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde:

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Erlaß der auf der Grundlage des § 34 Absatz 4 Ziffer 1 vom Stadtrat der Stadt Deidesheim am 03. Mai 1990 als Satzung beschlossenen Festlegung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich "In der Steingasse" wird nicht geltend gemacht.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, 13.09.1990
Im Auftrag

Eichner
(Eichner)
Regierungsrat

