



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) i. S. v. § 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ, die maximale Firsthöhe FHmax, die maximale Traufhöhe THmax und Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die maximale Firsthöhe FHmax beträgt 4,20 m. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB). Die maximale Firsthöhe der Putzdächer wird über den Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2.3 Ausnahme ist zur Herstellung eines Treppenhauses eine maximale Traufhöhe THmax von 6,50 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird über den Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem oberen Abschluss der Außenwand definiert.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- abweichende Bauweise a1
Die Bebauung mit jeweils einem seitlichen Abstand der Hauptgebäude untereinander von 3,60 m ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- abweichende Bauweise a2
Das Gebäude ist an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bei Unterschreitung der gesetzlichen Gebäudeabstände wird davon ausgegangen, dass im Wege baunutzungsrechtlicher Auflagen brandschutztechnische Belange nicht entgegenstehen.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wegen der geringen Versickerungsleistung des Bodens und wegen wasserführender Schichten im Boden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser allein auf das Versickern über bebauten freigehaltenen Grünflächen beschränkt. Diese Flächen sind so anzulegen, dass ein Rückhalt in der Fläche sichergestellt ist und ein Abfluss verzögert wird. Technische Einrichtungen zur Förderung der Versickerung sind unzulässig.

Das Niederschlagswasser aus den Wegflächen, Terrassenbereichen und den Dachflächen der Gebäude und Carports muss gesammelt und einer zentralen Speichereinheit zu geführt werden. Aus der Speichereinheit wird ein auf 6,5 l/s gedrosselter Abfluss abgeleitet und gemeinsam mit dem Schmutzwasser dem nachgeschalteten System übergeben.

Die Entwässerung der Wege und Stellplatzbereiche muss nur das Oberstauwasser aufnehmen um zu verhindern, dass es zu einem Überstau und Abfluss zu Unterliegem kommt.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken ein Rückhaltvolumen von mindestens 10 m³/100 m² versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten.

6.0 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einer Anpflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei vorzeitigem Abgang durch eine gleichartige Nachpflanzung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Baumstandorte können von den Pflanzstellen um bis zu 1 m abweichen, sofern technische Anforderungen dies bedingen.

7.0 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

8.0 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhenlage der Gebäude gilt die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB) in Meter über Normalnull. Es ist eine Toleranz von ± 0,30 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Heilquellenschutzgebiet Bad Dürkheim zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Dürkheim zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985.

Verboten sind nach der Rechtsverordnung Bodeneingriffe wie Bohrungen, Schürfungen, Baugruben u.ä. ab einer Tiefe von 10 Metern. Des Weiteren dürfen die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe nicht wassergefährdend sein!

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20) sind in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 1.1 Dachform und Dachneigung
 - 1.1.1 Die Hauptbaukörper sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 16° zulässig.
 - Flachdächer sind zulässig
 - auf Treppenhäusern
 - auf Nebenanlagen, Carports und Garagen
 - 1.1.2 Bei geneigten Dächern sind als Dachneigung Materialien in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 1.1.3 Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung der Wohnhäuser müssen einheitlich gefertigt werden.
 - 1.1.4 Aufgeständerte Solarmodule sind unzulässig.
 - 1.2 Außenwände
 - Glinzende und reflektierende Materialien - ausgenommen Fensterflächen - sind unzulässig.

HINWEISE

1.0 Telekommunikation

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Ausschreibung, schriftlich angezeigt werden.

Für Wege, welche nicht öffentlich gewidmet sind, wird um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn mit folgenden Wortlaut gebeten:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TRKG wird sichergestellt.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterschiedlicher Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es wird daher gebeten:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

2.0 Altabtragungen, Altstandorte

Zurzeit sind im Plangebiet keine Altabtragungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altabtragungen), stoffgehaltige Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Adalwitschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.0 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Einsturz- und Rutschungsgefahren geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://www.lgb-rip.de/mis_rutschungsdatenbank.html und <http://www.lgb-rip.de/hangstabilitaetskarte.html> zu finden.

4.0 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit dies in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/m, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrquers;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisieistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanalysierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

5.0 Archäologische Funde

Laut Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahmen keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Artefakte bekannt; daher ist der Bauherr an folgende Punkte der Direktion Landesarchäologie - Speyer gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauherr/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauherr/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit in Absprache mit den ausführenden Firmen, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend die Funde und Befunde in einer Normnahtnahme dokumentiert und die Funde geborgen werden können.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6.0 Müllentsorgung

Das Baugrundstück befindet sich außerhalb einer Durchfahrtsstraße und am Ende des Weges befindet sich auch kein Wendehammer. Der Müllabfuhr ist es aus versicherungsrechtlichen Gründen untersagt, bei neu angelegten Anwesen, rückwärts zu zufahren.

Auch wird die Straßenbreite nicht ausreichen mit einem Müll-Lkw diese Seitenstraße zu befahren.

Es wird empfohlen, die Grundstückseigentümer zu unterrichten, dass die Abfallbehältnisse zu den Tagen der Leerung an einen öffentlich anfahrbaren Bereich und nach der Leerung wieder auf das Grundstück zurück gebracht werden müssen.

PFLANZENLISTE, PFLANZENQUALITÄTEN, AUSFÜHRUNG:

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
 Bäume I/II. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16 cm
 3 x verpflanzt mit Ballen, Kronenanfang mindestens 2,20 m
 Sträucher: Heister, Größe 125 - 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen
 oder Strauch 2 x v. 60-100
 Bodendecker: Topfballen oder Container 20-30,
 Rosen Güteklasse A

Ausführung:
 Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.
 Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Pflanzenliste für Privatgrundstücke

Bäume II. Ordnung:	Kugelahorn Hainbuche Weiß-/Rotdorn Magnolie Zierapfel Zierkirsche Meihbeere Eberesche Kugel-Robinie Kugel-Steppenkirchweide Kugel-Trompetenbaum Mandel	Acer plat. "Globosum" Carpinus betulus Crataegus Magnolia kobus Malus in Sorten Prunus in Sorten Sorbus aria Sorbus aucuparia Robinia pseudo-Acacia Prunus fruticosa "Globosa" Catalpa bignonioides "Nana" Prunus dulcis in Sorten
Ziersträucher:	Felsenbuche Schmetterlingsstrauch Deutzia Hibiscus Hortensie Kolkwitzie Fatscher Jasmin Strauchrose Spirea Flieder	Amelanchier Buddleia davidii Hydrangea Kolkwitzia arnabalis Philadelphus Rosa div. spec. Spiraea Syringa Taxus baccata
Schnitt-Heckenpflanzen:	Berberis Buchsbaum Hainbuche Liguster Spirea Eibe	Berberis Buxus arborescens Carpinus betulus Ligustrum Spiraea Taxus baccata

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.04.2014
Zustimmung zum Planentwurf und Offenlagebeschluss	29.04.2014
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	08.05.2014
Offenlage	19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	14.05.2014 Frist 27.06.2014
Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	19.05.2015
Bekanntmachung und in Kraft treten

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, den (.....)
 Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)

GFZ = 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)

FHmax = 4,20 m maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

anpflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.0 Sonstige Planzeichen

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

N/St/Ga Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

OK FFB Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull

PD / FD Dachform PD = Pultdach 5° - 16° FD = Flachschiefer (im Bereich des Treppenhauses)

Hauptfirstrichtung Längsachse des Gebäudes nicht mehr als +/- 20° Abweichung

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (8) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Firsthöhe
Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform