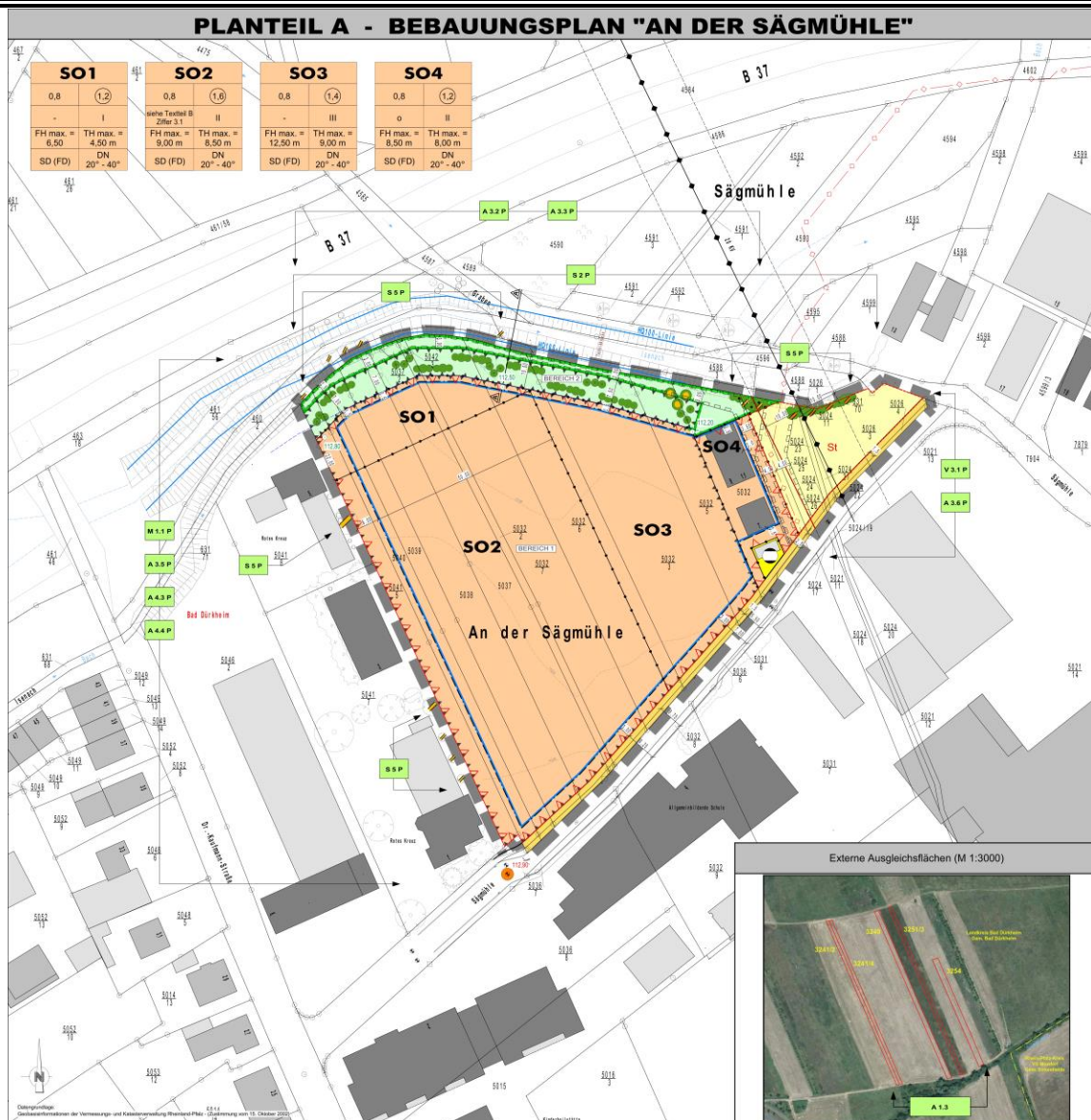


# BEBAUUNGSPLAN

## „An der Sägmühle“ in der Stadt Bad Dürkheim

Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:

Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V.  
Sägmühle 13  
67098 Bad Dürkheim



Planungsgemeinschaft  
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1  
67117 Bad Dürkheim  
Tel.: 06236 - 46267 5  
Fax: 06236 - 46267 4  
architekt.hammer@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Tel.: 06371 - 613 688 4  
Fax: 06371 - 613 688 9  
martin.planung@web.de



# Bebauungsplan „An der Sägmühle“

in der  
Stadt Bad Dürkheim

## INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL A: Bebauungsplan „An der Sägmühle“
- TEIL B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1
- TEIL C: Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_ Seite 9
- TEIL D: Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 11
- TEIL E: Begründung \_\_\_\_\_ Seite 15
- TEIL F: Zusammenfassende Erklärung \_\_\_\_\_ Seite 29
- TEIL G: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

### Anlagen

- Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“, Sander & Hofrichter Architekten
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016
- Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015
- Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung), ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015
- Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016
- Anlage 6: Schnitt A-A
- Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

**in der  
Stadt Bad Dürkheim**

## Planteil A

### Bebauungsplan „An der Sägmühle“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

**in der  
Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A  
- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

## Teil B

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C  
- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E  
- Begründung -

Teil F  
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G  
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

#### Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017







## Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebietsteile SO 1 bis SO 4 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ mit den Gebietsteilen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 sind zulässig Einrichtungen und Anlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen für Menschen mit Behinderungen.

Hierzu gehören insbesondere:

Werkstätten, Wohneinrichtungen mit stationären Wohnplätzen, Einrichtungen für ambulante Dienste, Sport, Werken und Verwaltung, Förderschul- und Tagesförderstätten, Gebäude und Anlagen für Garten- und Landschaftspflege mit Verkaufseinrichtungen, ökologischer Lebensmittelmarkt und Wäscherei.

#### 1.2 Immissionsschutzbezogene Gliederung des sonstigen Sondergebiets (SO) mittels Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Auf den Gebietsteilflächen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebietsteilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
SO 1	693	64	49
SO 2	5.477	62	47
SO 3	2.220	58	43
SO 4	537	58	43

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können über die als Obergrenze festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen werden.



### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ Gebietsteil SO 2 sind an seiner Westgrenze dann bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn Dritte bauliche Anlagen an die gemeinsame Grundstücksgrenze (Gebietsgrenze) anbauen.
- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ Gebietsteil SO 4 ist zulässig offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 4.1 Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstabschlusses.
- 4.2 Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 4.3 Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der in der Planurkunde gekennzeichneten Schachtabdeckung in m ü. NN (112,90 m ü. NN). Der so vorgegebene untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) der Gebäude in den Gebietsteilen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 beziehen.
- 4.4 Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ wird die max. Firsthöhe (FH max.) und max. Traufhöhe (TH max.) der Gebäude in den Gebietsteilen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 wie folgt festgesetzt:

Bereich	SO 1	SO 2	SO 3	SO 4
Max. Firsthöhe (FH)	6,50 m	9,00 m	12,50 m	8,50 m
Max. Traufhöhe (TH)	4,50 m	8,50 m	9,00 m	8,00 m
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN)	In der Planurkunde gekennzeichnete Schachtabdeckung (OK Straße = 0,0 m)			

### 5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der im Planteil A mit „Bereich 1“ benannten Fläche sind zwecks Geländemodellierung Aufschüttungen bis max. 113,50 m ü. NN. zulässig.
- 5.2 Innerhalb der im Planteil A mit „Bereich 2“ benannten Fläche sind Aufschüttungen in einem max. Steigungsverhältnis von 1:1 (vertikal : horizontal) und mit einer maximal zulässigen Aufschüttungshöhe von 3,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Aufschüttungshöhe sind die im Planteil A eingetragenen Höhenangaben (Unterer Bezugspunkt OK modelliertes Gelände in m ü. NN).



- 6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 6.1** Garagen/Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten sind im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.
- 6.2** Stellplätze sind auch auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig (s. Planteil A).
- 6.3** Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, haben jedoch zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 5,00 m einzuhalten.
- 7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**
- Siehe Darstellung/Eintrag im Planteil A zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“:
- Gashochdruckleitung (Creos Deutschland GmbH)
  - 20 kV-Freileitung (Pfalzwerke Netz AG)
- 8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser.
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 9.1** M 1.1 P: Zufahrten, Wege, Abstellplätze sowie befestigte Spiel-, Sport- und Freizeitflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 9.2** A 1.3: Zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes „An der Sägmühle“ werden die Grundstücke Fl.-Nrn. 3241/2, 3241/4, 3249, 3251/3 und eine rd. 1.710 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3254 (Gewanne „Im 3. Horst“, Gemarkung Bad Dürkheim) aus dem Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim zugeordnet. Die abbuchbare Flächengröße beläuft sich auf insgesamt ca. 7.400 m<sup>2</sup>.
- Die Flächen befinden sich östlich von Bad Dürkheim zwischen den Ortschaften Erpolzheim und Birkenheide. Das Maßnahmenkonzept sieht für die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen die Entwicklung zu artenreichen Grünland vor. Zur Erreichung des Ziels wurden die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, die Aushagerung der Flächen sowie ein angepasstes Mahdregime festgelegt.



- 9.3** A 3.2 P: Die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist mit standortgerechter Saatmischung (Mischungsverhältnis von mind. 30 % Kräuter und 70 % Gräser) zu einer blütenreichen und vielfältigen Vegetationsfläche zu entwickeln.
- 9.4** A 3.3 P: Die Grünfläche (Fläche für Aufschüttungen, Bereich 2) im Norden des Plangebietes ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Mind. 20 % der Gesamtfläche sind mit Strauchbepflanzungen zu begrünen. Entsprechende Arten können der Gehölzliste (s. Ziffer 9.15) entnommen werden.  
Auf der Fläche sind in einem Mindestabstand von 20 m zueinander 5 Heistergruppen aus je 3 standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäumen gem. Gehölzliste (s. Ziffer 9.15) anzupflanzen. Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.  
Einsaat der privaten Grünfläche (Fläche für Aufschüttungen, Bereich 2) mit einer standortgerechten kräuter- und blütenreichen Saatmischung (Mischungsverhältnis 30 % Kräuter und 70 % Gräser).
- 9.5** A 3.5 P: Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 10 Laubbaum-Hochstämme gem. Gehölzliste (s. Ziffer 9.15) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.  
Die Baumstandorte sind als mind. 4 m<sup>2</sup> große Pflanzflächen auszubilden. In die Baumscheiben ist 1,50 m tief Baums substrat (z. B. Vulkatree 0-16) einzubauen. Je nach Standort der Bäume sind diese mit einem entsprechenden Anfahrtschutz vor Schäden zu schützen. Die Pflanzflächen sind mit standortgerechten Staudenmischungen oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- 9.6** A 3.6 P: Auf der geplanten Stellplatzfläche im Osten des Geltungsbereichs ist je 6 Parkplätze 1 Kleinbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Bei der Baumwahl sind die Anforderungen an den Schutz der vorhandenen Leitungen zu beachten  
Die Baumstandorte sind als mind. 4 m<sup>2</sup> große Pflanzflächen auszubilden. In die Baumscheiben ist 1,50 m tief Baums substrat (z. B. Vulkatree 0-16) einzubauen. Je nach Standort der Bäume sind diese mit einem entsprechenden Anfahrtschutz vor Schäden zu schützen. Die Pflanzflächen sind mit standortgerechten Staudenmischungen oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- 9.7** A 4.3 P: Verbleibende Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die keiner Nutzung unterliegen sind gärtnerisch anzulegen, möglichst naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die straßenabgewandten Grundstücksbereiche können dabei als Kräuterrasen, Blumenwiesen oder Staudenbeete ausgebildet werden. Vegetationsflächen im Wirkraum der Straße „Sägmühle“ sollten als Staudenbeete konzipiert oder mit Bodendecker bepflanzt werden.  
Diese Flächen können mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, soweit dies mit dem Gestaltungskonzept in Einklang steht. Die Bepflanzung der Flächen mit Gehölzen kann in Verbindung mit der Maßnahme A 3.5 P erfolgen.



- 9.8** A 4.4 P: Unter Berücksichtigung der anzulegenden Zufahrten, Wege, Nebengebäude, etc. sind mindestens 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Rahmen der Gestaltungsplanung ausgebildeten Vegetationsflächen sind dabei möglichst naturnah anzulegen. Vegetationsflächen im Wirkraum der Straße „Sägmühle“ sollten mit einer Stauden- oder Bodendeckerpflanzung begrünt werden. Geplante Vegetationsstreifen sind nach Möglichkeit als Blühstreifen anzulegen. Dieser ist entweder mit einer standortgerechten Staudenbepflanzung als Staudenhecke anzulegen oder mit einer Wildblumensaatmischung (Mischungsverhältnis 90 % Kräuter und 10 % Gräser) zu bepflanzen.
- Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gem. Gehölzliste (s. Ziffer 9.15) anzupflanzen.
- Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
- Die Baumstandorte sind als mind. 4 m<sup>2</sup> große Pflanzinseln auszubilden. In die Baumscheiben ist 1,50 m tief Baums substrat einzubauen. Je nach Standort der Bäume sind diese mit einem entsprechenden Anfahrtschutz vor Schäden zu schützen. Die Pflanzinseln sind mit standortgerechten Staudenmischungen oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- 9.9** V 3.1 P: Die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen und die Baufeldräumung sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Anschließend aufkommende Gräserfluren im Plangebiet sind vor der Brutphase (ab Mitte März) und vor Beginn von etwaigen Baumaßnahmen durch regelmäßiges Mähen kurz zu halten, um die Etablierung von Ruckzugsräumen und Brutvorgängen zu verhindern.
- 9.10** S 2 P: Die Bauarbeiten entlang der Uferbereiche der Isenach sind mit äußerster Sorgfalt auszuführen. Das Befahren der Uferbereiche (10 m ab Uferböschungsoberkante) ist auf das baulich Notwendigste zu reduzieren.
- Schutz der vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet während des Baubetriebs durch geeignete Schutzmaßnahmen. Um Beeinträchtigungen des ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Gehölzbestandes auf ein Minimum zu begrenzen, sind die Bestimmungen der DIN 18920 während des Baubetriebs im Umfeld des Bestandes einzuhalten.
- 9.11** S 5 P: Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölze entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen zu schützen. Entsprechend markierte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu verpflanzen. Das Ufergehölz im Bereich der geplanten Stellplatzfläche im Osten des Plangebietes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Erhaltungsmöglichkeit dieses Gehölzes ist spätestens im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln. Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen.
- Soweit ein Schutz und Erhalt der drei Erlen im Norden des Plangebietes während der Bauarbeiten nicht möglich ist, sind diese für die Dauer der Baumaßnahmen sachgerecht einzuschlagen und anschließend an geeignetem Standort im Bereich der privaten Grünfläche neu zu pflanzen. Die Bäume können auch auf die Maßnahme A 3.3 P angerechnet werden.



**9.12** Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der internen Erschließungsmaßnahmen bzw. der Bezugsfähigkeit der Gebäude durchzuführen. Es sind standortgerechte Pflanzen und Saatgut zu verwenden.

**9.13** Pflanzgröße / Pflanzdichte / Pflanzabstände

Die unter 9.15 aufgeführte Gehölzliste gilt als Vorschlagsliste für die zu verwendenden Gehölzarten.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Laubbaum-Hochstämme       | - | 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm                  |
| Heister (in Gehölzhecken) | - | 3 x verpflanzt, möglichst mit Ballen, mind. Höhe 200 - 300 cm |
| Sträucher                 | - | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm                 |

Der Mindestabstand der anzupflanzenden Bäume vom Straßenrand beträgt 4,0 m. Zwischen Straßenrand und Strauchbepflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Der Pflanzabstand von Laubbaum-Hochstämmen untereinander beträgt mindestens 10 m. Sträucher und Heister sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

**9.14** Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu Grenzen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 - 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

**9.15** Gehölzliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Landschaftsgehölze im Bereich der Grünfläche (Fläche für Aufschüttungen)

Baumarten 2. Ordnung

- |                |   |                            |
|----------------|---|----------------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn                 |
| Prunus padus   | - | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Salix spec.    | - | Weide                      |

Sträucher

- |                   |   |                         |
|-------------------|---|-------------------------|
| Cornus sanguinea  | - | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana  | - | Hasel                   |
| Euonymus europaea | - | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster                |
| Salix spec.       | - | Weide                   |
| Sambucus nigra    | - | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus   | - | Gewöhnlicher Schneeball |



### Landschaftsgehölze im Bereich der Sondergebietsfläche

#### Klein-/Schmalkronige Bäume

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	-	Birke

#### Auffällig blühende Sträucher (Auswahl)

Buddleja davidii i. V. Sorten	-	Sommerflieder
Forsythia i. V. Arten und Sorten	-	Forsythie
Ribes i. V. Arten und Sorten	-	Johannisbeere
Symphoricarpos i. V. Arten und Sorten	-	Schneebeere*
Spiraea i. V. Arten und Sorten	-	Spierstrauch
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus i. V. Sorten	-	Gewöhnlicher Schneeball
Weigela i. V. Arten und Sorten	-	Weigela

\* Gehölze, die giftige Pflanzenteile besitzen und nicht in der Nähe von Kinderspielplätzen angepflanzt werden sollen

#### Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida 'Maigrün'	-	Heckenmyrte
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaultii	-	
'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere
Vinca spec.	-	Immergrün

#### Kletterpflanzen

##### Selbstklimmer:

Campsis radicans	-	Trompetenblume
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'	-	Jungfernbräube
Parth. quinquefolia 'Engelmanii'	-	Wilder Wein

##### Gerüstkletterpflanzen:

Actinidia arguta	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Lonicera i. V. Arten und Sorten	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“:

- Geh- und Fahrrecht zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers Isenach (hier: Pegelstrecke) in einer Breite von min. 3 m zwischen Böschungsoberkante Gewässer und Fläche für Aufschüttungen (Bereich 2) zugunsten des Isenach-Eckbach Verbandes
- Leitungsrecht zugunsten der Creos Deutschland GmbH

**11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen für Lärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden zu treffen, wobei folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten sind, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Wohn- und Schlafzimmer  $R'_{w,res} > 35$  dB

Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafzimmern nicht an einer geräuschbelasteten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu können Schlafzimmer mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Teil C

## Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





## Teil C Örtliche Bauvorschriften

Die Gebietsteile SO 1 bis SO 4 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

### 1. **Dachformen und Dachneigungen sowie Dacheindeckungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ Gebietsteile SO 1 bis SO 4 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig und für untergeordnete Bauteile Flachdächer zulässig.

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig und bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen.

Die Dächer sind mit roter bis rotbrauner Färbung auszuführen. Zulässig sind Rot und Rotbrauntöne im Farbspektrum Naturrot und dunkler.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

## **Teil D**

### **Empfehlungen und Hinweise**

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





## Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Geräuschkontingentierung und Verkehrsgläusche ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.
2. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach Abschnitt 5.
3. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.
4. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
  - Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Stadt, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese die Arbeiten ggf. überwachen kann.
  - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) 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.
  - Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
  - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
  - Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
  - Die Punkte 1 bis 5 sollen auch in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden.



5. Rückstauenebene ist OK Straße.
6. Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH -ICP- vom 22.07.2015 vor mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung, erdbautechnischen Hinweisen, Ausführungen zur Gebäudeabdichtung, Analyse des Grundwassers auf betonaggressive Bestandteile, Versickerungseignung der anstehenden Böden, Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen und einer abfallrechtlichen Voruntersuchung (siehe Anlage 3).  
Weiterhin liegt ein Umwelttechnischer Kurzbericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH -ICP- vom 17.08.2015 mit den Ergebnissen einer orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft vor (siehe Anlage 4).  
Die Ergebnisse beider Berichte sind insbesondere bei Baumaßnahmen in dem Plangebiet zu beachten.  
Im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten sollte weiterhin ein Baugrundgutachter beteiligt werden. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.
7. Es wird angeregt, unbelastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.  
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist bei der weiteren Überplanung (Außenanlagenplanung) des Gebiets zu beachten und frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.  
Das Plangebiet befindet sich im HQSG Bad Dürkheim (zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985) Zone IV und im neuen Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen "Im Bruch" zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr. 45 vom 01.12.2014.  
Bei dem geplanten Baugebiet sind folgende Punkte zu beachten:
- Verboten nach der Rechtsverordnung des HQSG sind Bodeneingriffe (Bohrungen, Schürfungen, Baugruben, ... usw.) über 10 m Tiefe.
  - Wird im Bauantrag als Wärmeerzeuger eine Wärmepumpe angegeben wäre hier zu beachten, dass Bohrungen nur bis zu einer Tiefe von 10 m zulässig sind.
  - Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M 20 sind in ihrer jeweils aktuellen Form zu beachten.
  - Die Versickerung von Niederschlagswasser muss breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.
  - Die Ver- und Gebote der Rechtsverordnungen sind zu beachten.
  - Das Merkblatt "Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet", Stand Januar 2017, ist beigelegt (siehe Anlage 7).





8. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Schutzanweisungen zu beachten sind. Bei Bauplanungen und -maßnahmen ist eine Planauskunft und Einweisung von der Zentralen Planauskunft Südwest bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neustadt, einzuholen.
9. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.  
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (z. B. Carports etc.) mit einem Neigungswinkel bis zu 25° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 bis 10 cm vorzunehmen, soweit diese Dächer nicht verglast sind, als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.  
Unter Berücksichtigung der Architektur sind die nach Süden, Südosten oder Osten ausgerichteten Außenwände von Gebäuden ab 5 m Länge fensterfreie Wandfront mit Kletterpflanzen zu begrünen. Auf je 5 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
10. Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen (siehe Anlage 5).
11. Landespflegerische Hinweise  
Pflegehinweise zu A 3.3 P (nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege):
- die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig,
  - die Vegetationsflächen sind, soweit technisch möglich, mit einer Mahd im Mai mind. alle 3 Jahre zu pflegen,
  - das Mahdgut ist abzutransportieren,
  - auf ein Mulchen der Flächen ist zu verzichten,
  - möglichst hohe Schnitthöhe (> 5 cm) ansetzen.
- Pflegehinweise zu A 4.3 P:
- auf eine Düngung der Vegetationsflächen sollte verzichtet werden; Staudenbeete sind ausgenommen und können nach Bedarf gedüngt werden,
  - die Vegetationsflächen sind nach Bedarf und nutzungsangepasst (je stärker die Flächen betreten werden, umso häufiger sollte gemäht werden) zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren,
  - möglichst hohe Schnitthöhe (> 5 cm) ansetzen.

Pflegehinweise zu A 4.4 P:

- Blühstreifen (Wildblumenansaat) sind mit einer jährlichen Herbstmahd (ab September) zu pflegen,
- das Mahdgut ist abzutransportieren,
- je nach Wuchsintensität kann der Blühstreifen auch durch eine jährliche Mahd alle 2-3 Jahre gepflegt werden. Auf nährstoffreichen Standorten kann zweimal jährlich (Mai und Herbst) gemäht werden.

Als Schutzmaßnahmen zu S 2 P und S 5 P sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes,
- Abgrenzung des Baufelds,
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe der Gehölzbestände,
- Schutzmaßnahmen der freigestellten Gehölzbestände vor Sonnenbrand und Windwurf in Absprache mit dem zuständigen Forstamt,
- entfallene Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweis zu den im Osten des Plangebietes vorgesehenen Stellplätze:

Im Rahmen der Ausführungsplanung sollte geprüft werden, inwieweit vorhandene Gehölze dabei integriert werden können.

**12.** Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs an die innere Erschließung des Sondergebiets:

- die Straßenbreite muss mindestens 3,2 m betragen und
- es muss eine Durchfahrts- oder eine ausreichende Wendemöglichkeit bestehen,
- Rückwärtsfahren ist nicht möglich.

**13.** Kampfmittelräumdienst

Im Baugebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden. Bei Munitionsfunden ist unverzüglich das zuständige Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug die Polizei zu informieren; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

## **Teil E**

## **Begründung**

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





<b>Teil E</b> <b>Begründung</b>
------------------------------------

### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Stadtrat Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Bebauungsplan „An der Sägmühle“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bad Dürkheim, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## 1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Sägmühle“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 20.12.2016 beschlossen. Das weitere Verfahren wird gemäß § 3 ff BauGB durchgeführt.

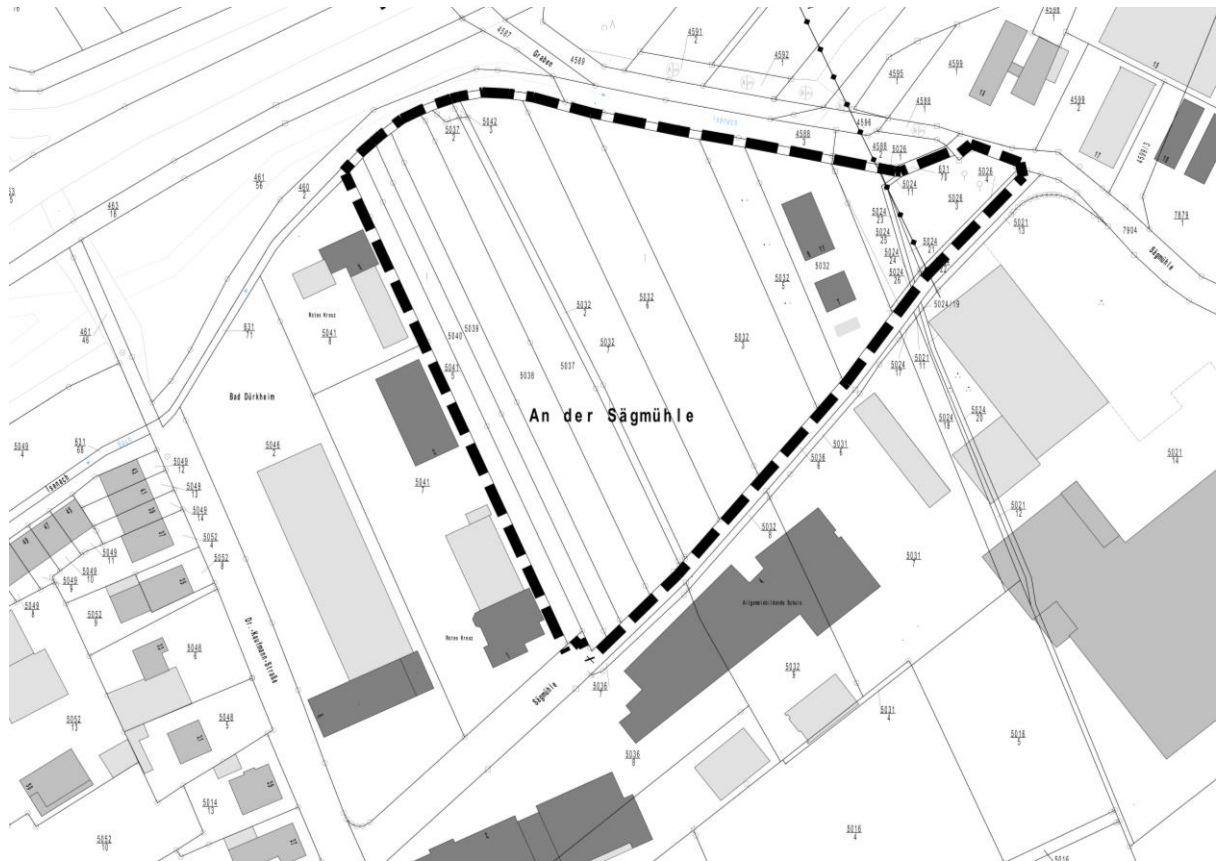
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	20.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim am	19.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim am	19.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	27.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bis einschließlich	03.03.2017
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	20.06.2017
Offenlagebeschluss am	20.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim am	10.08.2017
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	21.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	04.08.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	22.09.2017
Prüfung der von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat am	24.04.2018
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	24.04.2018

## 2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Sägmühle“ hat eine Größe von insgesamt ca. 1,14 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 631/71 und durch Grundstück Fl.-Nr. 631/70
- im Osten durch Teilbereiche der Straße „Sägmühle“ Fl.-Nr. 7904
- im Süden durch Teilbereiche der Straße „Sägmühle“ Fl.-Nr. 5036/6
- im Westen durch Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5041/7 und 5041/8

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Sägmühle“

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze.

#### 3.2 Verhältnis zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar listet die Stadt Bad Dürkheim als Mittelzentrum auf und enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze. Gemäß den Darstellungen im Regionalplan werden die südlich und westlich angrenzenden Flächen als Siedlungsflächen Wohnen (Bestand), die östlich gelegenen Flächen als geplante Siedlungsflächen Wohnen dargestellt. Darüber hinaus wird die nördlich angrenzende B 37 als großräumige Straßenverbindung eingestuft.

Dem Bebauungsplan „An der Sägmühle“ stehen somit keine raumordnerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

#### 3.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim -1. Fortschreibung- wird das Plangebiet in Gänze als geplante Fläche für den ruhenden Verkehr / Parkplätze dargestellt.

Der bebaute Bereich entlang der Straße „Sägmühle“ ist als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ gekennzeichnet. Die nördlich angrenzende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, teilwei-



se überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Daher ist für die mit dem Bebauungsplan „An der Sägmühle“ beabsichtigte Nutzung als „Sondergebiet“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dies erfolgt mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürkheim für den Bereich des Bebauungsplans „An der Sägmühle“, der die Fläche als „Sondergebiet Lebenshilfeeinrichtungen (SO) und eine Teilfläche im Osten weiterhin als „Fläche für den ruhenden Verkehr/Parkplätze (Planung)“ sowie eine Hauptversorgungsfreileitung (Elektrofreileitung) darstellt.

#### **4. Planungsgrundlage**

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

#### **5. Planungsanlass, Planungserforderniss, Ziel und Zweck der Planung**

Die Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. stößt mit ihren vorhandenen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen im Bereich der „Sägmühle“ an räumliche Kapazitätsgrenzen. Sie geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren die Belegungszahlen ihrer Einrichtungen weiter steigen werden. Aus diesem Grund sind Erweiterungen der Räumlichkeiten geboten. Hierfür soll das in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Einrichtungen gelegene Gelände „An der Sägmühle“ entsprechend baulich genutzt werden. Auf dem Gelände sollen u.a. Werkstätten, Wohneinrichtungen mit stationären Wohnplätzen, Einrichtungen für ambulante Dienste, Sport, Werken und Verwaltung, Förderschul- und Tagesförderstätten, Gebäude und Anlagen für Garten und Landschaftspflege mit Verkaufseinrichtungen, ökologischer Lebensmittelmarkt und Wäscherei errichtet werden. Der beigefügte Lageplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“ von Sander und Hofrichter, Architekten Ludwigshafen, gibt einen Überblick über die beabsichtigten Einrichtungen (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“). Das Plangebiet ist ca. 11.400 m<sup>2</sup> groß, davon sind ca. 9.000 m<sup>2</sup> für die Einrichtungen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. vorgesehen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes eine Stellplatzfläche vor. Der Gewässerschutzstreifen entlang der Isenach wird als private Grünfläche ausgewiesen.

#### **6. Lage und Standort**

Das ca. 11.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet „An der Sägmühle“ befindet sich nördlich der Straße „Sägmühle“. Südlich der Straße grenzen die bestehenden Einrichtungen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. und eine Schule an und im Westen die Standorte der Feuerwehr und des Deutschen Roten Kreuzes. Im Norden grenzen die Uferbereiche der Isenach an. Die Bundesstraße B 37 verläuft nördlich der Isenach.

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich in Form einer großflächigen Rebkulturfläche genutzt. Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude und eine Gasregelstation, die planerisch berücksichtigt werden. Die restlichen Flächen bestehen aus Gräserfluren und Wiesen.





Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Standortes wurde ein Geotechnischer und ein Umwelttechnischer Bericht erstellt.

Der Geotechnische Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH -ICP- vom 22.07.2015 mit ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung, erdbautechnischen Hinweisen, Ausführungen zur Gebäudeabdichtung, Analyse des Grundwassers auf betonaggressive Bestandteile, Versickerungseignung der anstehenden Böden, Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen und einer abfallrechtlichen Voruntersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan „An der Sägmühle“ beigefügt (s. Anlage 3).

Weiterhin liegt ein Umwelttechnischer Kurzbericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH -ICP- vom 17.08.2015 mit den Ergebnissen einer orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft vor (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“).

Die Ergebnisse beider Berichte sind insbesondere bei Baumaßnahmen in dem Plangebiet zu beachten.

Ebenso ist das Merkblatt „Arbeiten im Wasserschutzgebiet“ (s. Anlage 7 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“) zu beachten, da sich das Gebiet im HGSG Bad Dürkheim, Zone IV und in einem neuen Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen „Im Bruch“ zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim befindet.

Der Gewässerschutzstreifen für die Isenach wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, mit Geh- und Fahrweg für die Gewässerunterhaltung.

## **7. Planungsalternativen**

Aufgrund der Lage der Planungsfläche in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Einrichtungen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. sind keine Alternativen vorhanden bzw. möglich. Ziel der Planung ist es, der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. Räumlichkeiten zur Erweiterung und Ergänzung der im Umfeld gelegenen Einrichtungen zu schaffen, um den steigenden Bedarf zu decken. Aus diesem Grund ist eine nahe gelegene Neubebauung sinnvoll und notwendig.

## **8. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte**

Für die geplanten Einrichtungen und Anlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ für Menschen mit Behinderungen festgesetzt.

Konkretisiert wird die Art der baulichen Nutzung „Lebenshilfeeinrichtungen“ für Menschen mit Behinderungen durch die in Teil B, Ziffer 1.1 enthaltene Angabe von Einrichtungen und Anlagen wie Werkstätten, Wohneinrichtungen mit stationären Wohnplätzen, Einrichtungen für ambulante Dienste, Sport, Werken und Verwaltung, Wäscherei, Förderschul- und Tagesförderstätten. Hierzu gehören auch Gebäude und Anlagen für Garten- und Landschaftspflege mit Verkaufseinrichtungen und ein ökologischer Lebensmittelmarkt, um das angestrebte Planungsziel zu erreichen. Für die letztgenannten Betriebe wird die Verkaufsfläche lt. Auskunft der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. unterhalb 800 m<sup>2</sup> liegen, was aus dem späteren Bauantrag ersichtlich und nachprüfbar sein wird. Bei einer Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde wie in der Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Zentrale Aufgaben und Finanzen, Referat Grundsatzplanung, Kreisentwick-

lung (Schreiben vom 21.08.2017) dargelegt, die Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO gefordert werden, was weder vorgesehen noch nach den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zulässig ist.

Gebildet werden 4 Sondergebietsteile (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) die sich entsprechend den beabsichtigten baulichen Anlagen hinsichtlich Geschossflächenzahl (GFZ), max. Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und max. zulässiger Gebäudehöhen sowie max. zulässiger Emissionskontingente (jeweils für Tag und Nacht) unterscheiden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Sondergebietsteile einheitlich festgesetzt. Örtliche Bauvorschriften gelten einheitlich hinsichtlich Dachform, Dachneigungen und Dachfarben.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße „Sägmühle“, die auf ihrer Nordseite verbreitert ist.

Die vorhandenen Gebäude liegen im Sondergebietsteil SO 4 und daran schließt sich im Osten eine Stellplatzfläche an auf der oberirdisch eine 20 KV Leitung (mit Schutzstreifen) und unterirdisch eine Gashochdruckleitung (mit Schutzstreifen) verläuft. Der 10 m breite Gewässerschutzstreifen der Isenach wird als private Grünfläche festgesetzt, der auch wallförmig modelliert werden kann (s. Schnitt A-A, Anlage 6 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“).

Die grünplanerischen Festsetzungen basieren auf dem „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz“ (s. Teil G des Bebauungsplans). Neben den grünplanerischen Maßnahmen im Plangebiet werden darüber hinaus zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes die Parzellen 3241/2, 3241/4, 3249, 3251/3 und eine rd. 1.710 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3254 (Gewanne „Im 3. Horst“, Gemarkung Bad Dürkheim) aus dem Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim zugeordnet. Die abbuchbare Flächengröße beläuft sich auf insgesamt ca. 7.400 m<sup>2</sup>.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan „An der Sägmühle“ der Stadt Bad Dürkheim (§ 2a BauGB):

Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkungen der durch die Änderungsplanung geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“ wurde durch das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, erarbeitet (s. Anlage G zum Bebauungsplan). Dabei wurde auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Die Grundlagen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung

der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den Umweltbericht integriert und werden in den Bebauungsplan „An der Sägmühle“ übernommen.

## 9.2 Zusammenfassung

Durch die bereits vorherrschende Nutzung liegen im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen und des geplanten Gehweges bereits Flächen in Höhe von ca. 425 m<sup>2</sup> vor, die schon versiegelt bzw. teilversiegelt sind.

Daneben ist jedoch die Beanspruchung von Gehölzen, einer Rebkulturfläche, von Wiesenflächen sowie ausgedehnten Grasfluren zur Realisierung der Planung erforderlich.

Naturschutzfachliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Flora und Fauna, Orts- bzw. Landschaftsbild entstehen durch:

- Versiegelung unbebauter Flächen in Höhe von ca. 7.565 m<sup>2</sup>
- Gehölzverluste und -gefährdungen
- Verlust von Vegetationsflächen (Wiesen, Gräserfluren)
- Verlust von Habitatflächen für die lokale Fauna
- Überprägung eines ehemals offenen Bereichs durch bautechnische Elemente
- Unterbrechung von Sichtachsen zur offenen Landschaft im Norden
- Potenzielle Beeinträchtigungen der Isenach durch u. a. mögliche Schadstoffeinträge, Befahren des Uferbereiches.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft weist die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Die im Rahmen des Bebauungsplans aufgestellten landespflegerischen Maßnahmen sehen für die Kompensation des Vegetationsverlustes und der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb des Geltungsbereichs u. a. folgende Maßnahmen vor:

- umfangreiche Anpflanzungen von Gehölzen
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen
- Etablierung von ansprechenden Pflanzungen im Wirkraum der Straße „Sägmühle“.

Die genannten Maßnahmen dienen auch der Bewahrung der biologischen Vielfalt im Plangebiet.

Artenschutzrechtlich sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für streng und besonders geschützte Tierarten (Vögel) zu erwarten. Aus diesem Grund sehen die getroffenen Festsetzungen folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

- Rodung der Gehölzbestände und die Räumung des Baugebietes nur in den Wintermonaten außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögel um einen Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, mögliche Beeinträchtigungen der Isenach zu unterbinden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.

Zwecks der Kompensation der Neuversiegelung und der Beeinträchtigung der lokalen Vegetation und Fauna werden die Parzellen 3241/2, 3241/4, 3249, 3251/3 und eine rd. 1.710 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Parzelle 3254 (Gemarkung Bad Dürkheim) aus dem Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim herangezogen. Ziel des ausgearbeiteten Maßnahmenkonzeptes ist die Umwandlung ehemaliger Ackerflächen zu artenreichem Grünland. Der abzubuchende Flächenpool besitzt eine Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit die erforderliche Kompensationsfläche von ca. 7.565 m<sup>2</sup>.

Da die Planung vordergründig die Beanspruchung von vorbelastete und intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche (Rebkultur) in städtische Lage vorsieht, wird die Kompensation als umgesetzt angesehen.

## **10. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Zweck des Sonstigen Baugebietes (SO) „Lebenshilfeeinrichtungen“ mit den Gebietsteilen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 ist es, Einrichtungen und Anlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen für Menschen mit Behinderungen errichten zu können. Als Nutzungsarten werden aufgeführt Werkstätten, Wohneinrichtungen mit stationären Wohnplätzen, Einrichtungen für ambulante Dienste, Sport, Werken und Verwaltung, Förderschul- und Fördertagesstätten, Gebäude und Anlagen für Garten und Landschaftspflege mit Verkaufseinrichtungen, ökologischer Lebensmittelmarkt und Wäscherei.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans führte das Sachverständigenbüro Greiner, Germering, eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“). Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

Das Sondergebiet (SO) wird immissionsschutzbezogen gegliedert mittels Festsetzung vom Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 für die einzelnen Teilbereiche SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4. Hiermit wird den geplanten Nutzungen im Plangebiet ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt, wobei - unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung - die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können.

In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu führen, dass die Vorhaben im Plangebiet die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen und die Verkaufseinrichtungen unterhalb des Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit max. 0,8 festgelegt. Die max. Geschossflächenzahl (GFZ), die max. Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässigen Gebäudehöhen werden für die Gebietsteile SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 unterschiedlich festgesetzt. Orientiert wird sich dabei an standortbezoge-

nen Erfordernissen der geplanten Einrichtungen. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 eingehalten, unterschritten wird die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 in den Gebietsteilen SO 1 und SO 4 mit 1,2, im Gebietsteil SO 2 mit 1,6 und im Gebietsteil SO 3 mit 1,4 deutlich.

Gegliedert sind weiterhin die einzelnen Teilbereiche des Sondergebiets (SO) mit SO 1 bis SO 4 sowohl nach der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, (SO 1 mit 1 Vollgeschoss, SO 2 und SO 4 mit max. 2 Vollgeschossen und SO 3 mit max. 3 Vollgeschossen) als auch nach den max. möglichen Gebäudehöhen mit den max. zulässigen First- und Traufhöhen. Sie entsprechen ebenfalls der jeweiligen standortbezogenen geplanten Bebauung.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist im Planteil A festgelegt als Oberkante einer im Südosten der Straße „Sägmühle“ gelegenen Schachtabdeckung. Hierauf beziehen sich auch mögliche Aufschüttungen/Geländemodellierungen im geplanten baulichen Bereich (Bereich 1), während für mögliche Aufschüttungen/Geländemodellierungen im Bereich der privaten Grünfläche an der Isenach (Bereich 2) dort untere Bezugspunkte im Planteil A eingetragen sind.

### 10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Planteil A festgesetzten Baugrenzen halten zur Straße „Sägmühle“ einen Abstand von 3 m, zur festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Isenach 1,5 m, zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Osten einen Abstand von 1 m und zu den bebauten Nachbargrundstücken im Westen 6 m ein.

Lediglich für den Gebietsteil SO 4 mit den vorhandenen Gebäuden wird offene Bauweise festgesetzt und für den Gebietsteil SO 2 eine Regelung getroffen, ansonsten wird auf eine Festsetzung verzichtet, um Gebäude und Anlagen flexibel anordnen zu können.

Die DRK-Rettungsdienst Vorderpfalz GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5041/7 (Sägmühle 1) ihre Rettungswache zu erweitern. Geplant ist u.a. eine Grenzbebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Sondergebietsteil SO 2. Einer entsprechenden Baulast wurde seitens der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. bereits zugestimmt.

Um der DRK-Rettungsdienst Vorderpfalz GmbH eine sinnvolle Erweiterung der Rettungswache zu ermöglichen sind im Gebietsteil SO 2 an seiner Westgrenze dann bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn Dritte bauliche Anlagen an die gemeinsame Grundstücksgrenze (Gebietsgrenze) anbauen.

### 10.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Sondergebiet (SO) sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einschränkung, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten haben, erfolgt einmal im Hinblick auf notwendigen Stauraum, zum anderen dient es der Gestaltung des Straßenraums.

Im Osten des Plangebiets sind gesonderte Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

## 10.5 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

In der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Sachverständigenbüros Greiner, Germering (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan „An der Sägmühle“) wurden auch die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der B37 auf die geplante Bebauung untersucht. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (die hier hilfsweise herangezogen werden) punktuell um bis zu 2dB(A) überschritten.

Deshalb sind aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden zu treffen, wobei folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten sind, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Wohn- und Schlafzimmer  $R'_{w,res} > 35$  dB

Die Grundrisse von Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafzimmern nicht an einer geräuschbelasteten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu können Schlafzimmer mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

## 10.6 Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben

Für das gesamte Sondergebiet werden Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben aus Gründen des Ortsbildes nach einheitlichen Grundsätzen festgelegt.

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° und für untergeordnete Bauteile Flachdächer.

Als Dachfarben sind zulässig Rot und Rotbrauntöne im Farbenspektrum Naturrot und dunkler.

Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen.

## 11. Planverwirklichung

### 11.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Für folgende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan die Grundlage

- Errichtung von Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V.
- Bau der Erschließung einschließlich innerer Erschließung und Stellplatzflächen
- Anlage der privaten Grünfläche entlang der Isenach
- Ergreifen von Ausgleichsmaßnahmen mit Baum- und Gehölzpflanzungen
- Herstellen von Lärmschutzmaßnahmen



## 11.2 Flächenbilanz

Bebauungsplan „An der Sägmühle“	Flächengröße (ca.)
Sondergebiet	8.927 m <sup>2</sup>
SO 1	693 m <sup>2</sup>
SO 2	5.477 m <sup>2</sup>
SO 3	2.220 m <sup>2</sup>
SO 4	537 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	393 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	49 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.225 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	797 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Bebauungsplan	11.391 m <sup>2</sup>

### 12. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung mit und innerhalb der städtischen Gremien, der Stadtverwaltung, den Verantwortlichen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V., den beteiligten Architekten eingehend erörtert.

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Unterlagen „Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz“, Architekten-Lageplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“, „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“, „Geotechnischer Bericht“, „Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)“, „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ mögliche Modellierung der öffentlichen Grünfläche „Schnitt A-A“ und Merkblatt „Arbeiten im Wasserschutzgebiet“ lagen für die Abwägung vor.

Zu dem zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegenen Bebauungsplanentwurf gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben 12 Stellungnahmen ab.

Der Stadtrat hat am 20.06.2017 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

### 13. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die von Stadtrat am 20.06.2017 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB dar. Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen „Teil D, Empfehlungen und Hinweise“ für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

### 14. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Unterlagen „Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz“ (im Januar 2018 aktualisiert), Architekten-Lageplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“, „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“, „Geotechnischer Bericht“, „Umwelttechnischer Kurzbericht (Radon-

messung)“, „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ mögliche Modellierung der öffentlichen Grünfläche „Schnitt A-A“ und Merkblatt „Arbeiten im Wasserschutzgebiet“ lagen für die Abwägung vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 21.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben 16 Stellungnahmen ab.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Abt. Zentrale Aufgaben und Finanzen, Referat 13) und vom Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Untere Naturschutzbehörde) vorgebracht; 13 der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Der Stadtrat hat am 24.04.2018 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

#### **15. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Die von Stadtrat am 24.04.2018 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dar (zu dem zur öffentlichen Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegenen Bebauungsplanentwurf „An der Sägmühle“ gingen keine Stellungnahmen ein).

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 18.09.2017) hinsichtlich der extern vorgesehenen Ausgleichsflächen im Dürkheimer Bruch, Grundstück Fl.-Nrn. 3320/5 und 3326 werden andere Flächen aus dem Ökokonto als Ausgleichsflächen herangezogen. Es handelt sich um die Grundstücke Fl.-Nrn. 3241/2, 3241/4, 3249, 3251/3 und um eine rd. 1.710 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3254, alle in der Gewanne „Im 3. Horst“ mit insgesamt ca. 7.400 m<sup>2</sup>, östlich der L 526 am Seegraben. Sie werden im Bebauungsplan als „Externe Ausgleichsflächen“ aufgeführt, in Teil B, Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen und im aktualisierten Umweltbericht näher beschrieben.

Die Untere Naturschutzbehörde (auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde) wurde mit Schreiben vom 05.12.2017 über die nunmehr vorgesehenen Ausgleichsflächen informiert und gebeten, bis zum 05.01.2018 Stellung zu nehmen; ansonsten wird ihr Einverständnis vorausgesetzt. Lediglich die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 04.01.2018 eine Stellungnahme (ohne Bedenken) abgegeben.

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende redaktionelle Plan- und Textmodifikationen:

- Anpassung der externen Ausgleichsflächen
- In Teil D, Ziffer 11 „Landespflegerische Hinweise“ wird hinsichtlich der im Osten vorgesehenen Stellplätze der Passus aufgenommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft wird, inwieweit vorhandene Gehölze dabei integriert werden können.
- Der Verkaufsflächen-Hinweis der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (Abt. Zentrale Aufgaben und Finanzen, Referat 13) wird in der Begründung klarstellend aufgenommen. Die in Ziffer 1.1 aufgeführten Einrichtungen und Anlagen werden unterhalb des Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben, was aus dem späteren Bauantrag ersichtlich und nachprüfbar sein wird.





- Die im Plangebiet verlaufende Leitungen sind mit den Leitungsbetreibern abgestimmt und werden i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan auch nachrichtlich übernommen.
- Die DRK-Rettungsdienst Vorderpfalz GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5041/7 (Sägmühle 1) ihre Rettungswache zu erweitern. Entsprechende Bauantragsplanung wurde am 02.03.2018 der beauftragten Planungsgemeinschaft Hammer / Martin / Werny zur Abstimmung vorgelegt. Geplant ist u.a. eine Grenzbebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Sondergebietsteil SO 2. Einer entsprechenden Bau- last wurde seitens der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. bereits zugestimmt. Um der DRK-Rettungsdienst Vor- derpfalz GmbH eine sinnvolle Erweiterung der Rettungswache zu ermöglichen wurde Textteil B, Ziffer 3 „Bauweise“ entsprechend ergänzt.

#### **16. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat am 24.04.2018 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festset- zungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat Bad Dürkheim die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 88 LBauO als Satzung.



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

## **Teil F**

### **Zusammenfassende Erklärung**

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





## Teil F Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. stößt mit ihren vorhandenen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen im Bereich der „Sägmühle“ an räumliche Kapazitätsgrenzen. Sie geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren die Belegungszahlen ihrer Einrichtungen weiter steigen werden. Aus diesem Grund sind Erweiterungen der Räumlichkeiten geboten. Hierfür soll das in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Einrichtungen gelegene Gelände „An der Sägmühle“ entsprechend baulich genutzt werden. Auf dem Gelände sollen u.a. Werkstätten, Wohneinrichtungen mit stationären Wohnplätzen, Einrichtungen für ambulante Dienste, Sport, Werken und Verwaltung, Förderschul- und Tagesförderstätten, Gebäude und Anlagen für Garten und Landschaftspflege mit Verkaufseinrichtungen, ökologischer Lebensmittelmarkt und Wäscherei errichtet werden. Das Plangebiet ist ca. 11.400 m<sup>2</sup> groß, davon sind ca. 9.000 m<sup>2</sup> für die Einrichtungen der Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V. vorgesehen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes eine Stellplatzfläche vor. Der Gewässerschutzstreifen entlang der Isenach wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrsgeräusche der B 37 untersucht. Die in dem Gutachten enthaltenen Auflagen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet. Mit einer geotechnischen Untersuchung erfolgte eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung mit erdbautechnischen Hinweisen, Ausführungen zur Gebäudeabdichtung, Analyse des Grundwassers auf betonaggressive Bestandteile, Versickerungseignung der anstehenden Böden, Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen und einer abfallrechtlichen Voruntersuchung. Weiterhin liegen mit dem Umwelttechnischen Kurzbericht Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Langzeitmessung von Radon in der Bodenluft vor. Auf die Ergebnisse des geotechnischen Berichts und des umwelttechnischen Kurzberichts verweist der Bebauungsplan. Sie sind bei Baumaßnahmen in dem Plangebiet zu beachten. Die Gutachten bzw. Erhebungen wurden den zuständigen Behörden zur Bewertung vorgelegt.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz nahm von Anfang an am Bebauungsplanverfahren teil. Er bildet u.a. die Grundlage für die im Bebauungsplan aufgenommenen externen Ausgleichsflächen und getroffenen landespflegerischen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung.

Die in den Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden sorgfältig geprüft und hierzu vom Stadtrat entsprechende Beschlüsse gefasst.



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

## **Teil G**

### **Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)**

#### Anlagen

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## Anlagen

### Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“, Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht,

ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),

ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

## **Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016**

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

## **Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068, Bericht vom 22.07.2015**

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068,  
Bericht vom 22.07.2015

## **Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung), ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015**

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017





# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068,  
Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

**Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen,  
Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016**

Anlage 6: Schnitt A-A

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068,  
Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

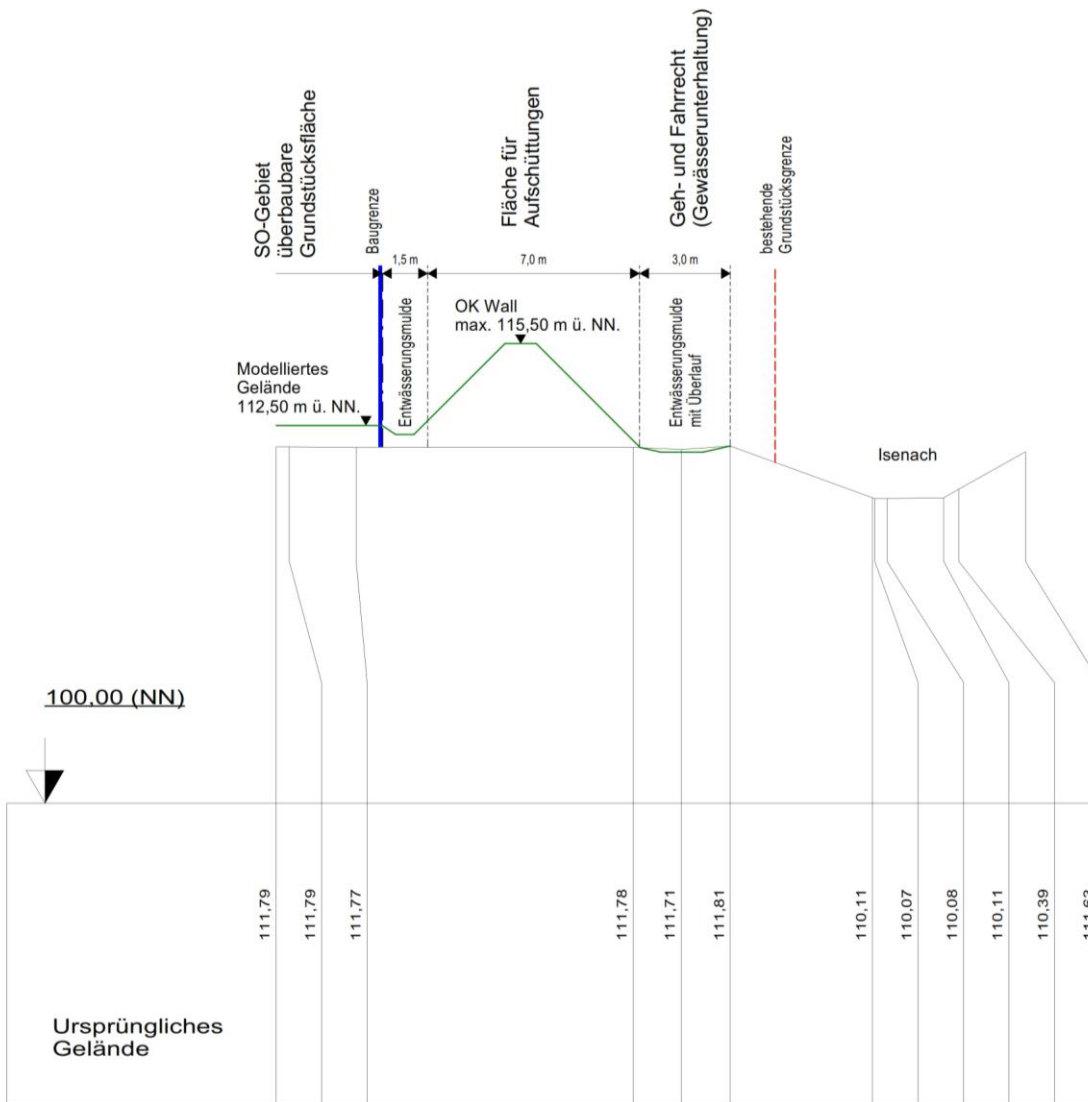
Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

## **Anlage 6: Schnitt A-A**

Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017



# Schnitt A-A (M 1:250)





# **Bebauungsplan „An der Sägmühle“**

## **in der Stadt Bad Dürkheim**

Planteil A

- Bebauungsplan „An der Sägmühle“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil G

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen: Bestands- und Konfliktplan (Plan-Nr. 1) und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 2)

## **Anlagen**

Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesamtanlage Lebenshilfe Bad Dürkheim“,  
Sander & Hofrichter Architekten

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche),  
Ing.-Büro Greiner GbR, Germering, Bericht Nr. 215032 / 3 vom 17.11.2016

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068,  
Bericht vom 22.07.2015

Anlage 4: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung),  
ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach, Projekt-Nr. B15068-1, Bericht vom 17.08.2015

Anlage 5: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen, Creos Deutschland GmbH, Stand: gültig ab 1. April 2016

Anlage 6: Schnitt A-A

**Anlage 7: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“,  
Stand Januar 2017**