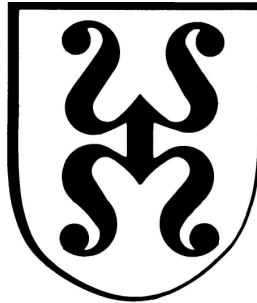


**Stadt Bad Dürkheim**

**Textliche Festsetzungen mit Planzeichen  
zum  
Bebauungsplan "In den Langwiesen"  
Stadt Bad Dürkheim Stadtteil Leistadt**



**Stand: Satzung**

**Oktober 2010**

## HINWEIS:

**Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung sowie die Begründung (Teil I und Teil II).**

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585.)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.



##### 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauN-VO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

0,4

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und

- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung und gelten als Maximalwert. Dabei steht TH für die Traufhöhe und FH für die Firsthöhe.

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen ganz mitzurechnen.

### Mindesttraufhöhe:

Die Traufen von Straßenrandgebäuden müssen eine Mindesthöhe von 3,0 m einhalten. Dies gilt sowohl für Traufen parallel zum Straßenrand, als auch für Traufen die im Winkel auf den Straßenrand treffen.

### Höhendefinitionen:

Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert (zur Mindesttraufhöhe siehe separate Definition).

Bei der Ermittlung der Mindesttraufhöhe wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und der tiefsten Stelle des Dachüberstandes (einschließlich Regenrinne o.ä.) gemessen.

Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert.

Bei der Ermittlung der First- und maximalen Traufhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der Verkehrsfläche welche an die traufständige Gebäudeseite angrenzt.

## 3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens definiert.

Bei der Ermittlung der Sockelhöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Höhenlage der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Bei Eckgrundstücken liegt der untere Bezugspunkt an der Verkehrsfläche welche an die traufständige Gebäudeseite angrenzt.

#### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag wie folgt festgesetzt:

o Offene Bauweise mit der weiterführenden Festsetzung:

- **ED** Einzel- oder Doppelhäuser  
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- **E** Einzelhäuser  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Abgesehen von der zulässigen Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze bei Doppelhäusern sind die Gebäude gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen mit Grenzabstand gemäß LBauO zu errichten.

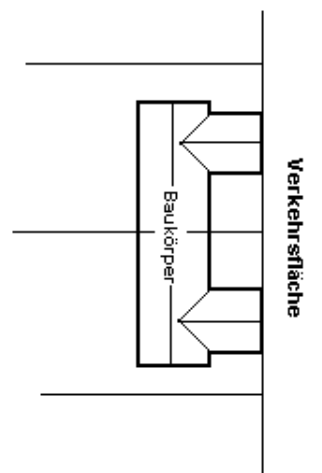
##### a abweichende Bauweise

Gemäß Planeintrag gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.



#### Kennzeichnung der gemeinsamen Grundstücksgrenze

In der abweichenden Bauweise **a1** sind die rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung, an der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze, die vorderen Gebäudeteile mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind die vorderen Gebäudeteile auf einer Mindestbreite von 3,0 m auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge zulässig.



abweichende Bauweise  
a1

Abbildung: abweichende  
Bauweise a1

In der abweichenden Bauweise **a2** sind die Gebäude mit einer Mindestbreite von 6,0 m auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten.

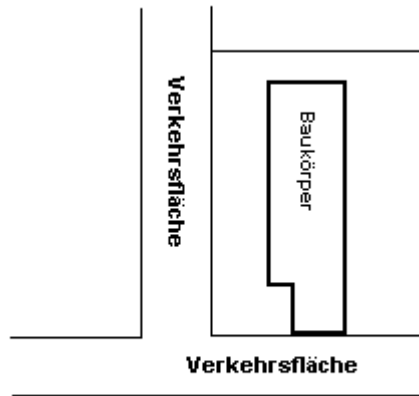


Abbildung: abweichende Bauweise a2

abweichende Bauweise a2

In der abweichenden Bauweise **a3** sind die rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung, an der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Wo es das Baufenster zulässt, sind die straßenseitigen Gebäudeteile an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten, ansonsten ist ein beidseitiger Grenzabstand einzuhalten.

Dabei sind die vorderen Gebäudeteile auf einer Mindestbreite von 3,0 m auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge zulässig.

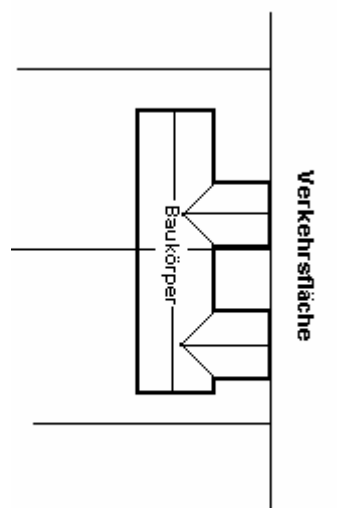


Abbildung: abweichende Bauweise a3

abweichende Bauweise a3

In der abweichenden Bauweise **a4** sind die rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung, an der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze, die vorderen Gebäudeteile mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind die vorderen Gebäudeteile auf einer Mindestbreite von 3,0 m auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge zulässig. Die Lücke zwischen dem Hauptbaukörper und der seitlichen Grundstücksgrenze ist verpflichtend mit Garagen oder geschlossenen Nebenanlagen zu schließen.

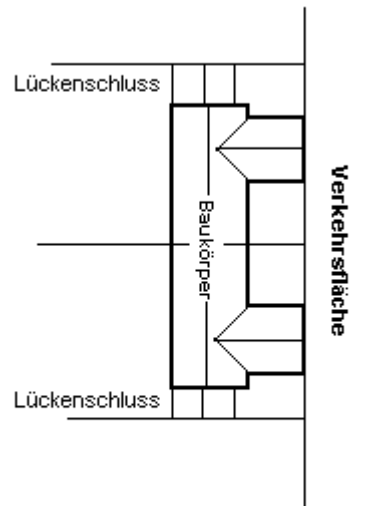


Abbildung: abweichende Bauweise a4

abweichende Bauweise a4

In der abweichenden Bauweise **a5** sind die Hauptbaukörper innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen nach der LBauO zu errichten. Die Lücke zwischen dem Hauptbaukörper und der südlichen Grundstücksgrenze ist verpflichtend mit Garagen oder geschlossenen Nebenanlagen zu schließen.

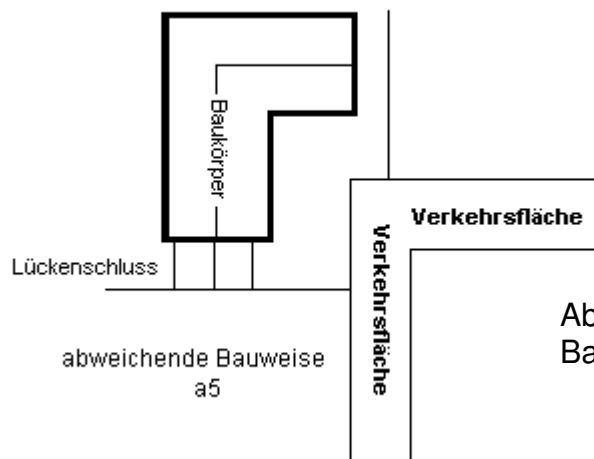


Abbildung: abweichende Bauweise a5

abweichende Bauweise a5

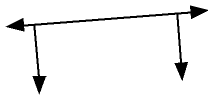
**5. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

--- Baugrenze

... Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Der Umfang der Bauverpflichtung im Bereich von Baulinien wird über die Definition zur Bauweise geregelt.

**6. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



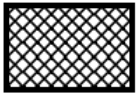
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind nur im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2WO

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude begrenzt.

**8. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



**8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**



**8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

Der Bereich des Sichtdreiecks ist ab einer Höhe von 0,8 m dauerhaft freizuhalten.

**9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**9.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der Brunnenanlage und der begrünten Aufschüttung zur Hauptstraße sind als Extensivrasenfläche mit einzelnen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Saatgut ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden.



Innerhalb der Fläche sind Bereiche anzulegen, die auch zum Bespielen geeignet sind.



Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine begrünte Aufschüttung mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über der angrenzenden Geländehöhe des Plangebiets zu errichten und mit lokalem artenreichem Saatgut anzusäen.

Die Fläche ist einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Herbiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Zulässig ist auch die Anlage von breitflächigen Regenwasserrückhalteanlagen für die Oberflächenentwässerung.

## 9.2 Private Grünflächen

In den als private Grünfläche speziell gekennzeichneten Grundstücksbereichen ist eine dichte, zweireihige Heckenpflanzung mit einer Höhe von min. 1,6 m und max. 2,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Überhälter sind mit einem Abstand von 15 m zu pflanzen.



## 9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nähere Zweckbestimmung siehe Planeintrag

### 9.3.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

#### A 1 Renaturierung des Grabens und seiner Nebenflächen/Schaffung von Retentionsraum

Das Querprofil des vorhandenen Grabens ist auf der gesamten Länge aufzuweiten und naturnah zu profilieren. Dabei ist das alte Grabenprofil mit den dort wachsenden Vegetationsbeständen weitgehend zu schonen, ggf. durch Schaffung einer zweiten Flutmulde. Die auf dem südlich-westlichen Uferbereich vorhandenen Röhricht- und Seggenbestände sind abschnittsweise zu erhalten, um eine entsprechende Besiedlung der neu geschaffenen Feuchtfelder zu beschleunigen. Die übrigen Bestände sind aufzunehmen und fachgerecht zu verpflanzen.

Der Bereich ist gegenüber den privaten Grundstücksflächen durch eine dichte Pflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste, Teil C mit einzelnen Überhältern gemäß Pflanzliste, Teil D abzuschirmen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen und initial mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Flächen und Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung sind wie folgt anzulegen:

- eine Unterbrechung der Vernetzungsfunktion des alten und neuen Grabenprofils durch Drosselbauwerke o.ä. ist zu vermeiden;
- Die Retentionsbereiche sind naturnah zu profilieren, einzusäen und initial mit Gehölzen zu bepflanzen;
- Die Mulden sind ohne Sohldichtung anzulegen, so dass eine Teilversickerung der eingeleiteten Wassermenge erfolgen kann;
- Die Realisierung der landespflegerischen Zielsetzungen für diese Flächen ist durch einen Landespflegerischen Begleitplan und durch eine landespflegerische Fachbauleitung im Rahmen der wasserbaulichen Planungen nachzuweisen.

## **A2 Gehölzanpflanzung**

**A2-1** Als Ersatz für die durch die Baumaßnahmen entfallenden 2 Hochstämme sind von den anzupflanzenden Obstbaumhochstämmen mindestens 5 Vogelkirschen (*Prunus avium*) oder Traubenkirschen (*Prunus padus*) als Solitär-Bäume, 4xv, StU 25-30, zu verwenden.

**A2-2** Innerhalb der zentralen Rasenfläche sind 6 Kleinbäume (Wuchshöhe 7-15 m) in wechselnder Reihenfolge gemäß Pflanzliste, Teil B, zu verwenden.

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o.a. Pflanzliste in einem Abstand von 5,0 m zu pflanzen.

### **9.3.2 Externe Kompensationsflächen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) – Teilbereich 2**

Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz und um den in der Bilanzierung anfallenden Kompensationsbedarf gerecht zu werden, werden als Teilbereich 2 des Bebauungsplanes externe Kompensationsflächen (EA1 bis EA 3) festgesetzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Flurstücke 1532, 1532/7, 1532/8, 1563/4, 1564, 1548/3, 1548/4, 1548/5 u. 1548/6, 1568/6 und 1568/9 in der Gemarkung Leistadt (Gewann „Auf der Rotsteig“). Diese Flächen werden in einen Zustand überführt, der sich an einer strukturreichen, offenen bis halboffenen Kulturlandschaft orientiert:

- Entwicklung von extensiven Wiesen- bzw. Weideflächen mit Obstbäumen (Artenreiche Mähwiese, Weide, Biotopwert 7)
- Anlage von Natursteinhaufen (Trockenmauer, Biotopwert 4)
- Entwicklung von extensiven Weinbauflächen (Acker, wildkrautreich, Biotopwert 4)
- Anlage von standortgerechten Heckenstreifen (Hecke, standortgerecht, Biotopwert 5)

Diese werden nach naturschutzfachlichen und artorientierten Maßgaben und folgenden Gestaltungsgrundsätzen aufgewertet:

Magere Trophieverhältnisse entwickeln

- Reben entfernen, Abschiebung von Oberboden (Trophieverhältnisse, Pestizidbelastung) möglich, einer ordnungsgemäßen Materialentsorgung zuführen
- Mahdgut auf Wiesenflächen entnehmen

Trocken-warme Standorte entwickeln

- Natursteinhaufen gestreckt-randlich anlegen, auf Südexposition achten

Störungsarme, deckungsreiche Bereiche schaffen

- Hecken randlich mit ca. 1-2 m Tiefe so anlegen, dass benachbarte Flächen mit hoher Störungsintensität abgeschirmt werden und Räume mit guter Deckung gebildet werden

Vielfältige Strukturen entwickeln

- Extensivgrünland zentral-flächenhaft entwickeln, mit Obsthochstämmen
- Ggfs. im überplanten Gebiet anfallender Holzschnitt (gesunde Stämme und größere Äste) kann auf den Ausgleichsflächen strukturprägend abgelegt werden

Im Lageplan „Landespflegerisches Zielkonzept“ zum Grünordnungsplan ist die räumliche Anordnung der anzulegenden Biotopstrukturen vorgegeben.

## 9.4 Pflanzliste

### A Bäume:

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

### B Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior pendula	„Hänge-Esche“
Prunus padus	Traubenkirsche

### C Bäume (Baumhecken):

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

**D Sträucher (Baumhecken)**

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	einheimische Wildrosen in Sorten
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche

**E Bäume (Erhaltung)**

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

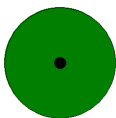
**F Bäume (externe Kompensationsflächen)**

Prunus avium	Vogelkirsche
--------------	--------------

**G Heckenbildende Sträucher (externe Kompensationsflächen)**

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	einheimische Wildrosen in Sorten
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Thuja occidentalis	abendländischer Lebensbaum

Weitere einheimische und eingebürgerte Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.

**10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

**11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Am Berntalgraben sind Maßnahmen zur Gewinnung von Retentionsraum in Abstimmung mit den Festsetzungen zu den angrenzenden Grün- und Landschaftspflegeflächen durchzuführen.

**12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen werden den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

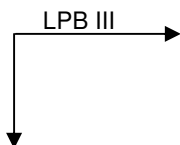
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden zu 12,5 % den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zu 64,5 % den Flächen des Allgemeines Wohngebietes und zu 23 % dem Mischgebiet zugeordnet.



**13. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Grundrissorientierung**

Für Wohnnutzungen im ersten Baufeld nächstgelegen zur Hauptstraße ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an der Ostfassade keine Fenster von in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) befinden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Westen, Süden und Norden her belüftet werden können und die Fenster nach Osten nur der Belichtung dienen.



**Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile

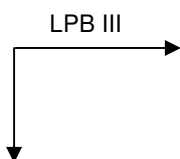
Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	25
III	40	35	30
IV	45	40	35

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Für Wohnnutzungen auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.



**14. Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**



**Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	25
III	40	35	30
IV	45	40	35

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Für Wohnnutzungen auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

**15. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**



Zur Sicherung der bestehenden Abwasserleitung ist im Bereich der ausgewiesenen Flächen, ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen und dauerhaft zu sichern.

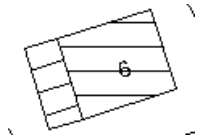
**16. Sonstige Planzeichen**



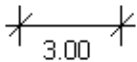
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



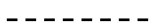
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen



Bestehende Bebauung



Vermaßung



Vorschlag zur möglichen Grundstücksteilung (ohne Rechtsverbindlichkeit)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. zulässige Wohnungsanzahl
GRZ	GFZ
Max. zulässige Traufhöhe	
Max. zulässige Firsthöhe	

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig.

#### 1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sind mit beidseits gleicher Dachneigung zu versehen.

Dabei gelten folgende Dachneigungen:

Einzelhäuser:	35 - 45°
Doppelhäuser:	40°
Häuser in abweichender Bauweise	35 – 45°
Nebenanlagen, Garagen	min. 30°

Die Regelungen der Landesbauordnung zur Grenzbebauung sind zu beachten.

Für die Dacheindeckung aller Gebäude einschließlich der Dachaufbauten und Dachflächen von Zwerchhäusern/Nebengiebeln sind rote bis rotbraune, Dachsteine zu verwenden.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen einzeln nicht mehr als 2,0 m Breite aufweisen. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Dachfläche nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt in der Summe für alle, in die Dachfläche ragenden Elemente (z.B. Kombination von Dachgaube und Zwerchhaus/Nebengiebel). Pro Gebäude ist eine einheitliche Gaubenform zu wählen. Mehrere Gauben auf einer Dachseite sind mit ihrem Fußpunkt auf die gleiche Höhe zu setzen.

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

#### 1.3 Zwerchhaus/Nebengiebel

Definition Zwerchhaus: architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,25 m aus der Hauptfassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht.



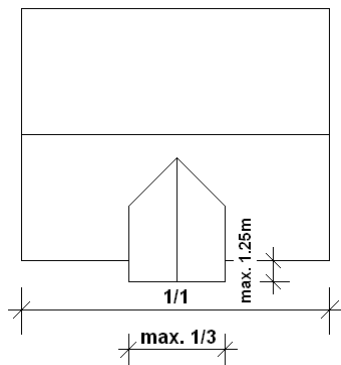


Abbildung: Zwerchhaus

Definition Nebengiebel: funktional erforderliche Erweiterung des Hausgrundrisses, der mindestens 3,0 m im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.

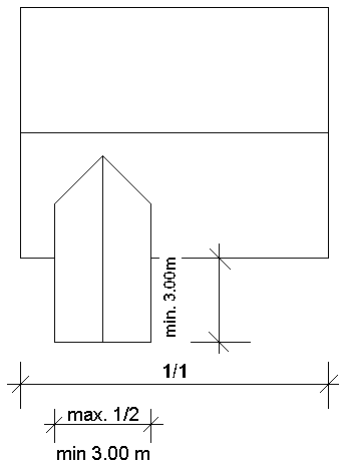


Abbildung: Nebengiebel

Die Breite eines Nebengiebels muss mindestens 3,0 m betragen; sie darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Mehrere Zwerchhäuser dürfen insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Diese Beschränkung gilt in der Summe für alle, in die Dachfläche ragenden Elemente (z.B. Kombination von Dachgaube und Zwerchhaus). Der Abstand von Zwerchhäusern/Nebengiebeln zueinander oder von Zwerchhäusern/Nebengiebeln zu Gauben auf einer Dachfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Dachfläche von Nebengiebeln darf maximal 50% der Fläche des Hauptdaches betragen.

#### 1.4 Gestaltung von Garagen

Garagen sind den Hauptbaukörpern in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzugleichen.

**1.5 Dachüberstände**

Dachüberstände in den Straßenraum sind als Sondernutzungen gemäß § 41 LStrG zulässig. Dabei dürfen die Ortsgänge einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Mauer von 0,3 m und Traufen (einschließlich Regenrinne) von 0,6 m nicht überschreiten.

**1.6 Einfriedungen**

Zur Abgrenzung der Hoffläche zum Straßenraum sind nur Mauern und Tore mit einer Höhe von 1,40 m bis 1,80 m zulässig.

Zur Abgrenzung der sonstigen privaten Freiflächen zum Straßenraum sind auch gleich hohe Hecken zulässig.

Alternativ können die Flächen ohne Einfriedung bleiben.

**2. Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze und Zufahrten im Bereich des Bebauungsplanes in wasserdurchlässiger Decke auszuführen.

**3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)****3.1 unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

**3.2 Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

## Hinweise

**1. Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Speyer (GDKE) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Vor allem die Abschiebearbeiten für die Erschließungsstraßen müssen im Beisein der GDKE durchgeführt werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Die genannten Punkte sind in die Ausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

## **2. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

## **3. Erdaushub**

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

## **4. Niederschlagswasser**

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

## **5. Baugrundgutachten**

Die Durchführung von Baumassnahmen im untersuchten Bereich wird durch die geologischen und bautechnischen Randbedingungen erschwert. Anstehende Böden sind kompressibel und somit setzungsempfindlich. Die Schichtenfolge ist als sehr inhomogen zu bezeichnen. Grundwasser steht größtenteils in einer Tiefe von etwa 2,0 bis 2,5 m unter GOK an. Staunässe wurde bereits in deutlich geringerer Tiefe festgestellt. Eine allgemeine Beurteilung zur Gründung von Gebäuden ist aufgrund der großen Inhomogenität des Schichtaufbaus nicht sinnvoll. Eine Detailerkundung und gründungstechnische Beratung für die einzelnen Baugrundstücke ist dringend empfohlen.

Es wird daher empfohlen, die Gebäude im Kellerbereich wasserdicht auszuführen.

**6. Schutz unterirdisch verlegter Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse-Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitung vorzusehen.

**7. Mülltonnenstandplätze**

Mülltonnenstandplätze: Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen über die Festsetzung Nr. II 3.2 hinaus an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.