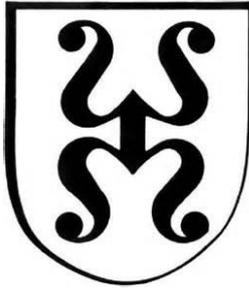


Stadt Bad Dürkheim Ortsgemeinde Kallstadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Kallstadter-/Leistadter Straße

Städtebaulicher Beitrag: Ingenieurbüro Otto aus Kallstadt

Landespflegerischer Beitrag: Björnson Beratende Ingenieure GmbH aus Speyer

Schallschutztechnischer Beitrag: Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim

Inhaltsverzeichnis

1. Textliche Festsetzungen	3
1.1 Bauplanrechtliche Festsetzungen	3
1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	3
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §16 Bau NVO i.V. mit §9 Abs.1 Nr.1	3
1.1.3 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	3
1.1.4 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22,23 BauNVO)	3
1.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §14 BauNVO)	3
1.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)	4
1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.2.1.1 Dächer und Dachaufbauten	5
1.2.2 Fassadengestaltung, Fensterformate	5
1.2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)	5
1.2.4 Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers	6
2.1 Festsetzungen notwendiger Schallschutzmaßnahmen	7
2.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag	7
2.3 Entwässerungskonzept	7
3. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches	8
4. Begründung zum Bebauungsplan „ Kallstadter/ Leistadter Straße“	9
4.1 Rechtsgrundlagen	9
4.2 Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet	9
4.3 Verkehrliche Anbindung	10
4.4 Erfordernis der Planaufstellung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.5 Begründung zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs.4 Landespflegegesetz	10
4.6 Art der baulichen Nutzung	11
4.7 Maß der baulichen Nutzung	11
4.8 Anzahl der Wohnungen	11
4.9 Gebäudehöhe	11
4.10 Bauweise	11
4.11 Dachform	11
4.12 Firstrichtung	12
4.13 Flächen für Stellplätze und Garagen	12
5. Hinweise und Empfehlungen	12
5.1 Oberboden	12
5.2 Grenzabstände	12
5.3 Baugrundverhältnisse	12
5.4 Unterirdische bauliche Anlagen	13
5.5 Sicherheitsabstand zur Versorgungsleitungen	13
5.6 Oberflächenwasser	13
5.7 Archäologische Funde	13
5.8 Bepflanzungsmaßnahmen	13
6. Anlagenübersicht	14

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziffer 2 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

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

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (Wa) festgesetzt. Ferienwohnungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im nördl. Grundstück 0.23 und im südl. Grundstück 0,26.

Die Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im nördl. Grundstück 0.31 und im südl. Grundstück 0,36.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit II festgesetzt, d.h. zulässig sind zwei Vollgeschosse.

1.1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. Anzahl der Wohnungen für das Plangebiet wird auf 6 Wohnungen festgelegt. In den Wohnhäusern befinden sich jeweils eine Hauptwohnung, sowie eine Einliegerwohnung, des Weiteren befinden sich zwei Wohnungen im Garagengebäude.

1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es entstehen zwei flankierende Wohngebäude, sowie ein dazwischen liegendes Garagengebäude mit zwei Ferienwohnungen im Obergeschoss. Der überdachte Abstand zwischen den Gebäuden weist eine Breite von 3.00 m auf. Eine Realteilung erfolgt so, dass mittig durch das Garagengebäude eine Grundstücksgrenze von Ost nach West verläuft. Es entstehen somit zwei Hausgruppen in einseitiger Grenzbebauung.

1.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Fläche ein Gartengerätehaus bis zu einer Größe von 18 m³ umbauter Raum zulässig.

1.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage wird das Niveau des Rohfußbodens im Erdgeschoss herangezogen. Die Traufhöhe, welche sich als Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut ergibt, wird für das südl. Gebäude auf 238.63m ü.NN, für das mittlere Gebäude auf 237.91m ü. NN und für das nördl. Gebäude auf 239.16m ü. NN festgesetzt.

Für das Plangebiet wird die Firsthöhe des südlichen Gebäudes auf 243.39m ü.NN, für das mittlere Gebäude auf 241.66m ü.NN und das nördl. Gebäude auf 243.92m ü.NN festgesetzt.

Das Niveau des EG- Rohfußbodens vom nördlichen Gebäude darf max. auf 232,32m ü.NN liegen. Das Niveau des Rohfußbodens vom südlichen Gebäude darf max. auf 231,91m ü. NN liegen. Das Niveau des EG- Rohfußbodens des mittleren Gebäudes darf 231,97m ü. NN nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe gegenüber der Kallstadter Str. 8, welche bei 232,38m ü.NN liegt. Die Sockelhöhe beträgt 25cm über Straßenachse der Privatstraße.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.2.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Wohngebäuden nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Für die Überdachung von erdgeschossigen Terrassen und Wegen sind auch Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung ist auf einen Bereich von mind. 40 Grad und höchstens 45 Grad Neigung festgesetzt. Im Plangebiet sind Nebenfirste zulässig, sie sollten mind. 110 cm unter dem Hauptfirst des Gebäudes angebunden werden. Der Breitenanteil von Gaupen oder Zwerghäusern darf maximal die halbe Dachlänge betragen.

Eine voneinander abweichende Dachneigung der einzelnen Dachhälften eines Gebäudes ist nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur rottonige Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

1.2.2 Fassadengestaltung, Fensterformate

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe oder Metallaußenwand-Verkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine. Rechteckige Formate von Fenstern und Türen müssen zum öffentlichen Straßenraum ein stehendes Format aufweisen.

Fenster mit liegendem, rechteckigem Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Zur Farbgebung der Gebäude sind nur ortstypische Farben, gedecktes weiß oder warme Pastell- und Erdtöne, zu verwenden.

1.2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO)

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern.

Es ist nicht gestattet, die privaten Freiflächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplatzflächen dienen, als Lager- oder Arbeitsflächen nach Beendigung der Baumaßnahme zu benutzen. Sie sind als Nutz- oder Ziergarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, ausgenommen Gartengerätehäuser in der Größe bis 18m³ umbauten Raumes

An den im Plan mit Baumsymbolen eingezeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu wird auf die Pflanzliste (Anlage 5) verwiesen.

Des Weiteren sind auf den für Heckenstruktur gekennzeichneten Flächen Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 5) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Beläge der befestigten Flächen von Einfahrten, Stellplätzen und Zugangswegen sind ausschließlich Pflastersteine als versickerungsfähiges Material zu verwenden. Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie zu benachbarten Grundstücken errichtet werden. Hierbei ist auf die Mindestabstände aus dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu achten.

Höhenunterschiede im Gelände können mit Stützmauern abgefangen werden. Die Stützmauern dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden. Bei größeren Höhendifferenzen sind diese zu staffeln. Der Abstand zwischen den gestaffelten Stützmauern muss mind. 1.50 m betragen.

1.2.4 Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser von Dachflächen von privaten Gebäuden, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, zu versickern sowie in zu schaffenden Retentionsmulden auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach und undurchlässigen Freiflächen ist auf den privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von mind. $8\text{m}^3/100\text{m}^2$ versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten. Bei einer anrechenbaren Fläche von 248.95m^2 je Grundstück ergeben sich ca. 20m^3 Rückhaltevolumen bzw. 133m^2 Retentionsfläche mit 15 cm Tiefe. Diese Flächen werden im Ostbereich der Grundstücke angelegt. Wegen der Topographie werden diese Flächen als höhengestaffelte Teilflächen ausgeführt.

Ergänzend zu dem notwendigen Rückhaltevolumen kann die Anlage von unterirdischen Zisternen die Rückhaltung von Niederschlagswasser zusätzlich erhöhen.

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert sind bei Wegen und Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten werden und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren: Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen für Stellplätze, Privatstraße und Terrassen.

2.1 Festsetzungen notwendiger Schallschutzmaßnahmen

Aus dem beiliegenden schallschutztechnischen Gutachten (Anlage 4) kann entnommen werden, dass für allgemeine Wohngebiete fast an allen Gebäudefassaden der zulässige Immissionsgrenzwert von tagsüber 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) überschritten wird. Deshalb ist für die geplante Bebauung ein rechnerischer Schallschutznachweis zu führen.

2.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Anstatt eines landespflegerischen Planungsbeitrages gilt der als Anlage 2 anhängende Umweltbericht vom September 2015.

2.3 Entwässerungskonzept

Die Bodenbeschaffenheit ist durch die Aufschlüsse in der vor ca. 30 Jahren durchgeführten benachbarten Kallstadter Flurbereinigung bekannt. Demnach handelt es sich hier um leicht klüftigen massiven, zum Teil kristallin ausgeformten Kalkstein, welcher bereits in geringer Tiefe nicht mehr erodiert, sondern relativ kompakt ansteht. Die Klüftigkeit ist größtenteils mit stark schluffigen Feinsanden verschlossen, sodass eine Wasserdurchlässigkeit in nur sehr geringem Maß gegeben ist.

Bei einer Unterkellerung der Gebäude würde sich versickerndes Niederschlagswasser in den Aushubwannen aufstauen und eventuell zu Feuchteschäden führen.

Daher wird ausdrücklich empfohlen, die ins Erdreich einbindenden Bauteile entsprechend zu konstruieren -Weiße Wanne-.

Die Niederschläge aus der Privatstraße werden, wie die ehemals dort verlaufende Straße über einen Oberflächenkanal zum öffentlichen Kanalnetz geführt. Ansonsten wird auf den Punkt 3.2.4 verwiesen.

Das anfallende Schmutzwasser wurde bereits über einen Mischwasserkanal DN 300 in der ehemaligen Straße abgeleitet. Die Stadt Bad Dürkheim als Leitungsträger wird diesen Kanal entsprechend der neuen Bebauung verlegen. An diesen Kanal werden dann wiederum die Schmutzwasseranschlüsse geführt.

3 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgelegt, dass die Grundstücke, welche im beiliegenden Plan (Anlage 1), der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, mit einer gestrichelten Linie umrandet sind, als allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe hierzu 1.1.1).

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Bad Dürkheimer Ortsteiles Leistadt und erstreckt sich über die Flurstücksnummern 196/10,196/11 der Gemarkung Leistadt, sowie über die Flurstücksnummern 3386/2, 3387/2 und 3388/4 der Gemarkung Kallstadt.

4. Begründung zum Bebauungsplan „Kallstadter-/Leistadter Straße“

4.1 Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

>Baugesetzbuch – BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722,1731)

>Baunutzungsverordnung – BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

>Planzeichenverordnung – PlanzV

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

>Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz – LBauO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

>Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I.S. 2258, 2348)

4.2 Ausgangssituation/Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kallstadter-/ Leistadter Straße“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Bad Dürkheim-Leistadt, das Geländeprofil fällt von Nordwest nach Südost ab.

Die Flächen des Plangebietes sind im Bereich der Stadt Bad Dürkheim mit einer ehemals gastronomisch genutzten Gebäudebrache, im Bereich der Ortsgemeinde Kallstadt mit einer Parkplatzfläche belegt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kallstadter Straße auf Leistadter Gemarkung bzw. Leistadter Straße auf Kallstadter Gemarkung, im Osten an die Verbindungsspanne Kreisstraße 4 (K4) zur Landesstraße 517 (L517), im Süden an die Hauptstraße und den Verkehrskreisel der Landesstraße 517 und im Westen an die vorhandene Bebauung des Stadtteils Bad Dürkheim-Leistadt, die vorwiegend aus Gebäuden des vergangenen Jahrhunderts geprägt wird.

4.3 Verkehrliche Anbindung

Der Verkehr soll über eine im Plangebiet nördlich neu zu schaffende private Zuwegung zwischen Kallstadter und Hauptstraße angebunden werden.

Die Haupt- bzw. Leistadter Straße bilden die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz in Richtung Kallstadt über die Kreisstraße 4 bzw. in Richtung Bad Dürkheim-Weisenheim am Berg über die Landesstraße 517 an die B 37 bzw. die B 271, Deutsche Weinstraße, an das überregionale Verkehrswegenetz an die A 6 Richtung Mannheim-Kaiserslautern bzw. die A 650 Richtung Ludwigshafen-Mannheim.

4.4 Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim enthält für das Grundstück in der Gemarkung Leistadt die Darstellung „Gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für die Grundstücke in der Gemarkung Kallstadt eine Mischbaufläche vor.

Der Wunsch zur Bebauung entspringt aus der Erfordernis, die bestehende Baubrache rückzubauen und diesen Ortsrand von Leistadt mit einer entsprechend harmonischen Bebauung samt anspruchsvoller Begrünung zu gestalten.

Der Bau- und Entwicklungsausschuss der Stadt Bad Dürkheim und die Ortsgemeinde Kallstadt haben beschlossen, für das Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur städtebaulich sinnvollen Ordnung aufzustellen.

Als Nutzung dieses Satzungsgebietes wird ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.5 Begründung zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. §17 Abs. 4 Landespflegegesetz

Siehe Umweltbericht des Büros Björnsen Beratende Ingenieure GmbH vom September 2015
(Anlage 2)

Der Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Vorbelastung im Gebiet entstehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten (Biotope) und Landschaftsbild werden im Rahmen der Planung ausgeglichen.
- Die Schutzgüter Klima/ Luft und Erholungsnutzung werden temporär während der Bauphase beeinträchtigt.
- Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

4.6 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was den mit der Planung verbundenen Zielen entspricht und andererseits den dörflichen Charakter und die gebotene Erschließungssituation berücksichtigt.

4.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen erreicht. Im Plangebiet orientiert sich die geplante Grundfläche an der umgebenden Bebauung, welche eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,9 aufweist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,23 bzw. 0,26 ergibt sich aus der geplanten Bebauung und unterschreitet die dort zulässige Grundflächenzahl von 0,4.

Dies bedeutet, dass eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung unterbunden wird.

4.8 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen einschließlich der Ferienwohnungen ist auf zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt. Hiermit wird zu hohe Verdichtung des Gebietes und eine übermäßig hoher Stellplatzbedarf vermieden.

4.9 Gebäudehöhe

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist eine optimale Gebäudeeinbindung in die vorhandene Ortsrandlage von Leistadt erreicht. Dies entspricht der Höhenentwicklung des Gebäudebestandes des Ortseinganges von Leistadt.

4.10 Bauweise

Die abweichende Bauweise ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt, welcher sich von Westen nach Osten stark verbreitert. Die Darstellung der miteinander durch Überdachungen verbundenen Gebäude greift die momentan noch bestehende Ortsrand-Silhouette auf. Das zwischen den Wohngebäuden zu errichtende Garagengebäude wird von beiden Wohngebäuden genutzt und bildet somit eine wirtschaftliche platzsparende Einheit.

4.11 Dachform

Für die Dachform (Satteldach) und die Dachneigungen (40-45°) gilt bei festgelegter von Norden nach Süden reichender Firstrichtung ein strenger Gestaltungsrahmen. Hiermit soll die Gestaltung des ehemaligen Anwesens sowie der Umgebungsbebauung aufgegriffen werden.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden so festgesetzt, dass die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

4.12 Firstrichtung

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll ein einheitliches am Ortsrand orientiertes Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden. Die Traufständigkeit schließt somit den Ortsrand harmonisch ab.

4.13 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen ist für die Wohnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend gegeben. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sodass der öffentliche Parkraum nicht tangiert werden muss. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz ermittelt.

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwenden.

5.2 Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit den Gemeinden unterschritten werden.

5.3 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

5.4 Unterirdische bauliche Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit drückendem Wasser bei der Festlegung erforderlicher Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu rechnen. Bei der Planung von Kellerfenstern und sonstiger Öffnungen in Kelleraußenwänden ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Die Öffnungen sind entsprechend zu sichern.

5.5 Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann der Mindestabstand zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

5.6 Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (u.a. § 2 WHG, § 31 WHG sowie §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser ins Erdreich, sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen Bauherr und Gemeinde festzulegen und im Entwässerungsantrag des Bauherrn planerisch darzustellen. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Baugenehmigungserteilung den Entwässerungsantrag.

5.7 Archäologische Funde

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutage tretende Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

5.8 Bepflanzungsmaßnahmen

Für durchzuführende Bepflanzungsmaßnahmen ist das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die notwendigen Grenzabstände zu berücksichtigen.

6. Anlagenübersicht

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Planerische Darstellung des Bebauungsplanes des Ingenieurbüros G.W. Otto, Weinstraße 25, 67169 Kallstadt |
| Anlage 2 | Umweltbericht |
| Anlage 3 | Artenschutzbericht |
| Anlage 4 | Schallschutztechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 10.09.2015 |
| Anlage 5 | Pflanzlisten |

Aufgestellt im Januar 2017

Für die Stadt Bad Dürkheim und die Ortsgemeinde Kallstadt

Im Auftrag von:

**Familie Krebs-Dehn
Hauptstr. 84
67098 Bad Dürkheim-Leistadt**

durch

**Ingenieurbüro
Gerd Werner OTTO
Weinstraße 25
67169 Kallstadt
Tel.: 06322-989351, 01726910350,
Fax.: 06322-989352
info@ibotto.eu**