

Stadt Bad Dürkheim Ortsgemeinde Kallstadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Kallstadter- / Leistadter Straße

- Entwurfsfassung, November 2018 -

Städtebaulicher Beitrag: Ingenieurbüro Otto aus Kallstadt

Landespflgerischer Beitrag: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH aus Speyer

Schallschutztechnischer Beitrag: Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensvermerke	3
3. Textliche Festsetzungen	3
3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	3
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung	3
3.1.3. Anzahl der Wohnungen	4
3.1.4. Bauweise	4
3.1.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
3.1.6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	4
3.1.7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.1.1. Schallschutzmaßnahmen	5
3.1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
3.1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
4.1.1. Dächer und Dachaufbauten	7
4.1.2. Fassadengestaltung, Fensterformate	7
4.1.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern	7
5. Hinweise und Empfehlungen	9
5.1. Bodenschutz	9
5.2. Grenzabstände	9
5.3. Baugrundverhältnisse	9
5.4. Unterirdische bauliche Anlagen	9
5.5. Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen	9
5.6. Oberflächenwasser	10
5.7. Trinkwasserversorgung	10
5.8. Archäologische Funde	10
5.9. Geologie und Bergbau	11
5.10. Artenschutz	11
5.11. Landesbetrieb Mobilität	11
5.12. Deutsche Telekom	11
5.13. DIN-Normen	12
6. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kallstadter- / Leistadter Straße“	13
6.1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	13
6.2. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem FNP	14
6.3. Planungsverfahren	14
6.4. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet	16
6.5. Verkehrliche Anbindung	16
6.6. Entwässerungskonzept	16
6.7. Berücksichtigung der Umweltbelange	17
6.8. Erläuterung einzelner Festsetzungen	18
7. Anlagenübersicht	21

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

2. Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf der Planzeichnung (s. Anlage 1).

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude;
ausnahmsweise zulässig sind max. zwei Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO
als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im nördl. Grundstück (Teilbereich A) 0,23 und im südl. Grundstück (Teilbereich B) 0,26.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im nördl. Grundstück (Teilbereich A) 0,31 und im südl. Grundstück (Teilbereich B) 0,36.

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

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

Zulässig sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude. In den beiden Wohnhäusern befinden sich jeweils eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung. Ergänzend werden zwei Ferienwohnungen im Zusammenhang mit dem Garagengebäude zwischen den beiden Wohngebäuden entstehen.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht festgesetzt für Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Abwasserleitungen zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH.

3.1.7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

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 dem Grundstücken zurückzuhalten.

Um eine ungeordnete Wasserableitung in den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, ist in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadtwerke Bad Dürkheim ein Notüberlauf vorzusehen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach und undurchlässigen Freiflächen ist auf den privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von mind. 8m³/ 100m² versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten. Bei einer anrechenbaren Fläche von 248.95 m² je Grundstück ergeben sich ca. 20 m³ Rückhaltevolumen bzw. 133 m² Retentionsfläche mit 15 cm Tiefe.

Verwendung versickerungsaktiver Beläge:

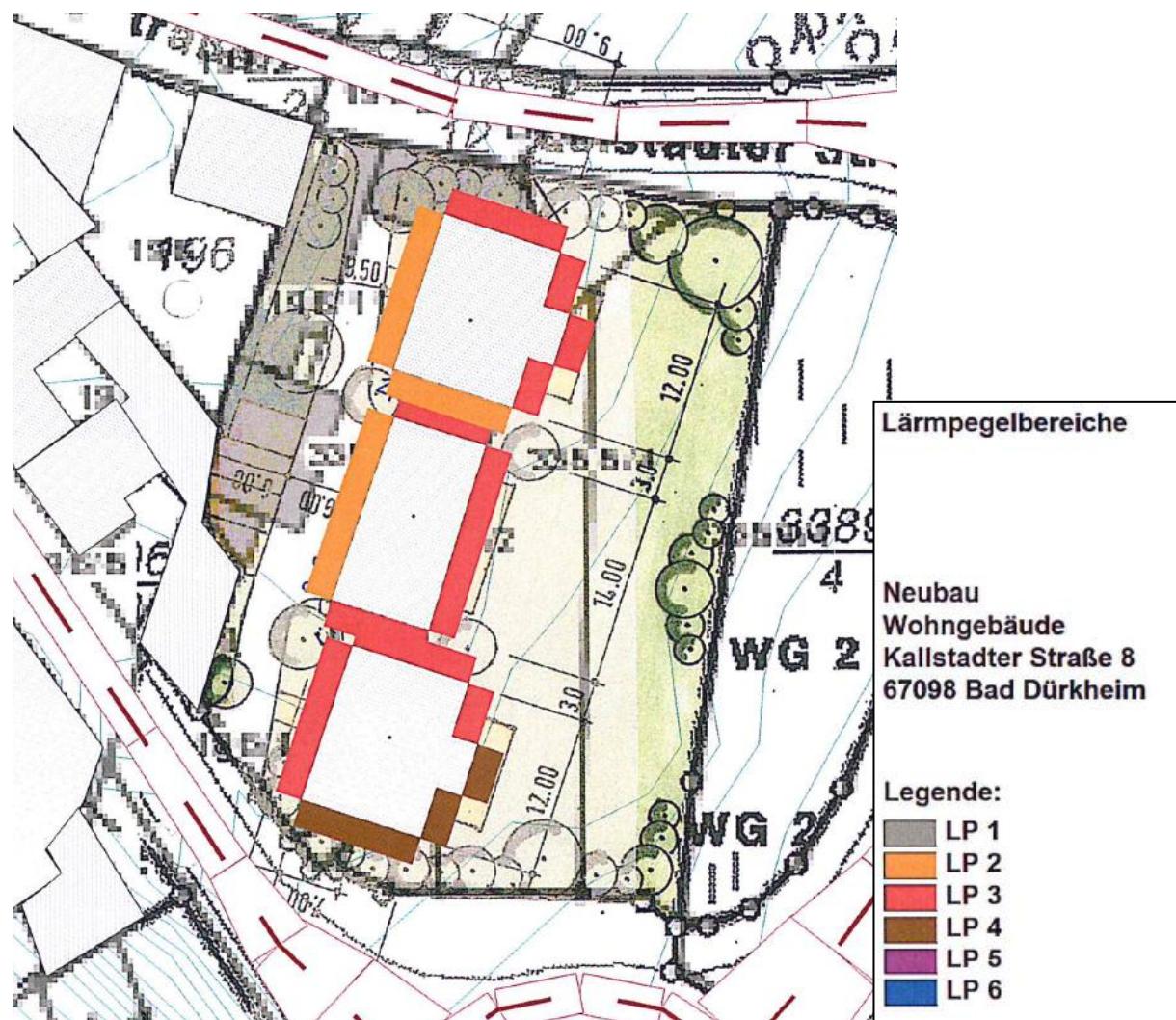
Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert sind bei Wegen und Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten werden und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren.

Als Beläge der befestigten Flächen von Einfahrten, Stellplätzen und Zugangswegen sind ausschließlich Pflaster- oder Rasengittersteine als versickerungsfähiges Material bzw. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen zu verwenden.

Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

1.1.1 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im schalltechnischen Gutachten (Anlage 4) wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den maßgeblichen Außenlärm an den jeweiligen Fassadenseiten ermittelt (s. Anlage 7 zur schalltechnischen Untersuchung):



Um einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sicherzustellen, sind die im schalltechnischen Gutachten

vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Form ausreichender Schalldämm-Maße der Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen III und IV unter Anwendung der DIN 4109 zu gewährleisten.

In Schlafräumen ist der Einbau schallgedämmter Lüftungen vorzusehen, sofern der hygienisch notwendige Luftwechsel nicht über andere Räume der Wohnung, die sich schallpegelmindernd in den Schallausbreitungsweg einfügen, sichergestellt werden kann.

Der Schallschutznachweis ist rechnerisch im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

3.1.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Ortsrandeingrünung ist ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken festgesetzt.

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

3.1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 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 231,96m ü.NN liegen. Das Niveau des EG- Rohfußbodens des mittleren Gebäudes darf 231,91m ü.NN nicht überschreiten.

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

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1.1. Dächer und Dachaufbauten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Wohngebäuden nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Für die Überdachung von ergeschossigen 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 rotonige Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

4.1.2. 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. Die Ausbildung der Gebäudesockel aus Buntsandsteinmauerwerk ist zulässig.

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, warme Pastell- und Erdtöne, zu verwenden.

4.1.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern (§ 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.

Grundstückseinfriedungen dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie zu benachbarten Grundstücken errichtet werden.

Hierfür ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung oder eine geschnittene Hecke in Höhe bis 1,50 m zulässig. Hierbei ist auf die Mindestabstände aus dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu achten.

Im Planungsbereich können bezüglich der Topographie Höhendifferenzen auftreten. Diese können mit Stützmauern abgefangen werden. Hierzu sind nach Möglichkeit vorhandene Sandsteine zu verwenden. Es dürfen auch Sandsteinimitate zur Ausführung kommen. Trockenmauern dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden. Bei größeren Höhendifferenzen sind diese zu staffeln. Der Abstand zwischen den gestaffelten Stützmauern muss mind. 1.50 m betragen.

5. Hinweise und Empfehlungen

5.1. Bodenschutz

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 abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwenden.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Falls sich Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 Vorhabensträger, 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.

Die Einzelheiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft und dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadtwerke Bad Dürkheim abzustimmen.

5.7. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich im neuen Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen „Im Bruch“ zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim. Folgende Punkte sind zu beachten:
Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein.

Die Versickerung von Niederschlagswasser muss breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

Die Ver- und Gebote der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

5.8. Archäologische Funde

Nach der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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.
2. Abstanz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haltung gegenüber der GDKE
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie 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 Maßnahme erforderlich

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler befinden können, welche zu berücksichtigen sind und nicht berührt oder von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden dürfen.

5.9. Geologie und Bergbau

Bergbau/Altbergbau:

Im Bereich des Bebauungsplans ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Mittelhaardt Mitte“; Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die Firma Pfalzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29 in Ludwigshafen. Es wird empfohlen, sich mit der Firma in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund:

Aufgrund der dem Landesamt bekannten Bodenverhältnisse wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

Ein erhöhtes bzw. hohes Radonpotential kann nicht ausgeschlossen werden; das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen.

5.10. Artenschutz

Vor Beginn der Abbrucharbeiten und vor Baubeginn sind gutachterliche Begehungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände Eidechsen, Fledermäuse, Vögel durchzuführen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

5.11. Landesbetrieb Mobilität

Die Bauverbotszonen gem. LStrG entlang der klassifizierten Straßen (K 4 = 15 m; L 517 = 20 m) sind einzuhalten.

In der Baubeschränkungszone (K 4 = 30 m; L 517 = 40 m) bedürfen Einfriedungen und Stellplätze der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen im Einwirkungsbereich der klassifizierten Straßen sind die Standorte mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist dauerhaft freizuhalten.

Während der Baumaßnahmen dürfen die klassifizierten Straßen nicht verschmutzt werden; Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

5.12. Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird darum gebeten, bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest in Neustadt) einzuholen und, sofern an dem Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt wird, sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

5.13. DIN-Normen

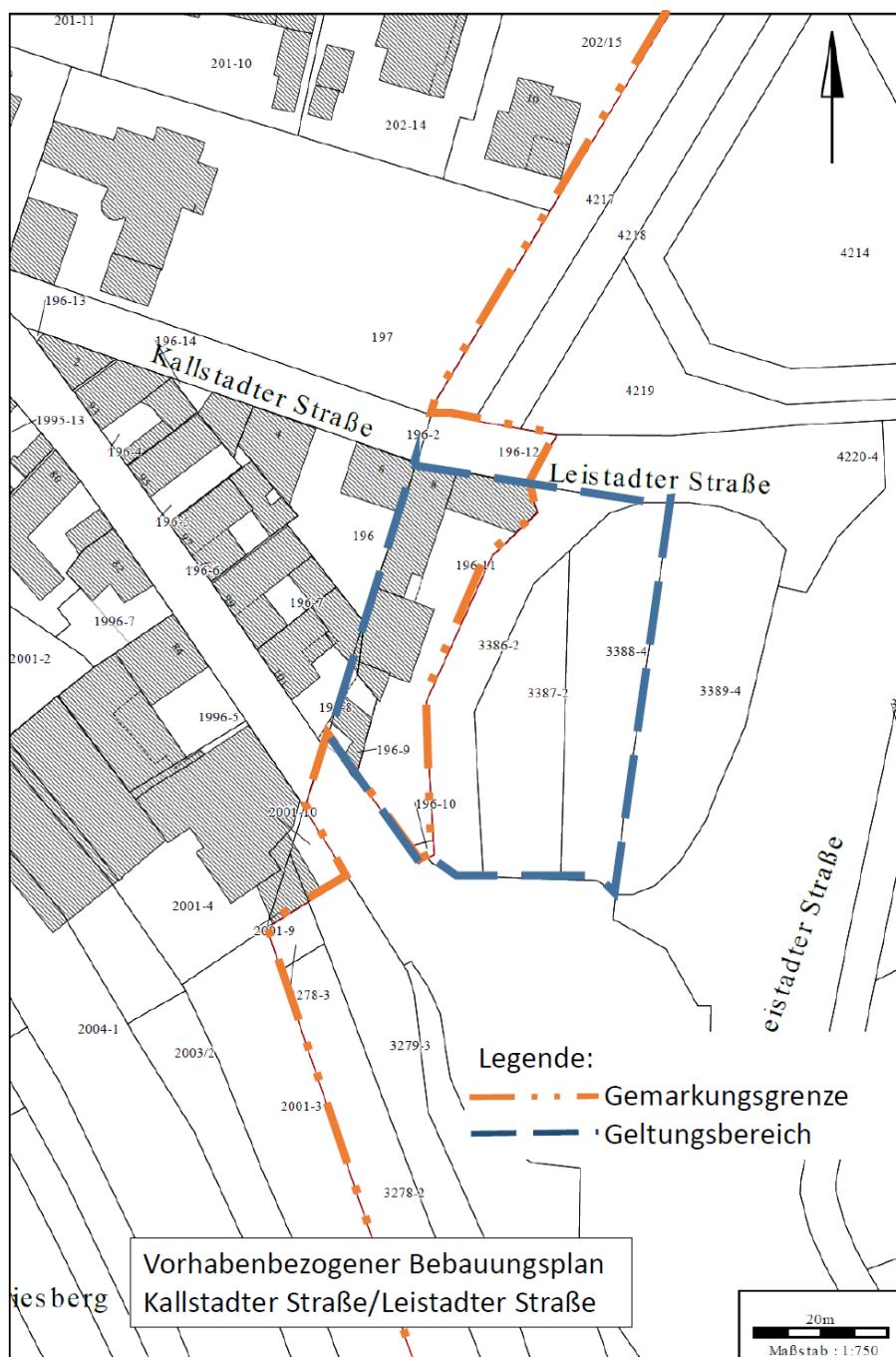
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke (DIN 4109, DIN 18005, DIN 18915, DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124) können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Bad Dürkheim
Fachbereich Bauen und Umwelt
Mannheimer Straße 24
67098 Bad Dürkheim

6. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kallstadter- / Leistadter Straße“

6.1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Bad Dürkheimer Ortsteiles Leistadt und erstreckt sich über die Flurstückszahlen 196/9, 196/10 und 196/11 der Gemarkung Leistadt, sowie über die Flurstückszahlen 3386/2, 3387/2 und 3388/4 der Gemarkung Kallstadt.



6.2. 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.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

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

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

6.3. Planungsverfahren

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Das Verfahren wurde als Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen begonnen und dementsprechend wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Vorhaben zumindest teilweise ausgeschlossen, da hierzu keine Außenbereichsflächen einbezogen werden durften.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber auf den steigenden Wohnraumbedarf reagiert und mit der letzten Novellierung des BauGB einen § 13b ergänzt, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB auch für sogenannte Anschluss-Bebauungspläne in den Außenbereich ermöglicht, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Hinblick auf die beiden geplanten Ferienwohnungen in dem vorliegend untergeordneten Ausmaß der wohnähnliche Charakter der Nutzung auch für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB spricht.

Entscheidend aber ist im konkreten Fall, dass die geplanten Gebäude in dem Bereich liegen, der nach § 13a BauGB zu beurteilen ist und lediglich die angrenzenden Gartenflächen der Baugrundstücke bis zum Ortsrand nach § 13b BauGB zu beurteilen sind. Diese sind ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt und dienen als sogenannte nicht überbaubare Grundstücksflächen den beiden Wohnhäusern als Hausgärten, sind somit von der Wohnnutzung mit erfasst. Für die Ferienwohnungen selbst werden keine eigenen Grundstücke gebildet, das sich in den bisherigen Außenbereich ausdehnen.

Die Kriterien zur Anwendung der §§ 13a und b BauGB werden mit dem vorliegenden Vorhaben eingehalten. Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB) wird durch das geplante Vorhaben erheblich unterschritten. Daher kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit den §§ 13a und b BauGB kombiniert werden.

Da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, ist es möglich, das laufende Verfahren auf das beschleunigte Verfahren entsprechend der §§ 13 a und b BauGB umzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (mit) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Dieser Verfahrensschritt ist allerdings bereits erfolgt.

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens. Mit der Umweltprüfung entfallen auch die Instrumente, die das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung kommunikativ unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB). Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Geeignete Grundlage hierfür ist der vorliegende Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz vom September 2015, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH. Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in der Abwägung hingegen ebenfalls in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Überdies gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Wegen dieser Fiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

6.4. 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 Verbindungsstraße 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.

6.5. 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.

6.6. Entwässerungskonzept

Die Bodenbeschaffenheit ist durch die Aufschlüsse in der vor ca. 30 Jahren durchgeföhrten 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 erosiert, 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).

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.

Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser in den entsprechend der neuen Bebauung zu verlegenden Mischwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Bad Dürkheim zuzuführen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird gemäß den Vorgaben DWA A-138, dem Regelwerk für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, berechnet.

Es ist geplant, das von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, zu versickern und in Retentionsmulden zurückzuhalten. Diese Flächen werden im Ostbereich der Grundstücke angelegt und wegen der Topographie als höhengestaffelte Teilflächen ausgeführt.

6.7. Berücksichtigung der Umweltbelange

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Geeignete Grundlage hierfür ist der vorliegende Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz vom September 2015, erstellt durch das Büro Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (Anlage 2).

Der Umweltbericht 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.

Von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz ist die Trockenmauer auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flst.Nr. 3389/4 unterhalb der Rebzeilen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Umfeld der Trockenmauer wird durch das beabsichtigte Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet selbst ist laut Umweltbericht bzw. Fachbeitrag Artenschutz als Lebensraum für die Eidechse ungeeignet. Daher wird ein Eidechsenvorkommen dort zwar als möglich, aber unwahrscheinlich bezeichnet. Es empfiehlt sich, vor Baubeginn eine Begehung durchzuführen und gegebenenfalls einzelne vorhandene Eidechsen zu vergrämen und das Baufeld mit einem Amphibienschutzaun vor einer Rückkehr der Tiere zu schützen.

Ebenso fanden sich bei der Begehung für die Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz weder Vogelnestester an den Gebäuden noch ergaben sich Anhaltspunkte für Fledermausvorkommen in dem leer stehenden Bestandsgebäude. Dennoch sind dort laut Umweltbericht Wochenstuben bestimmter Fledermausarten denkbar.

Da nicht mit Gewissheit auszuschließen ist, dass sich über die Jahre des Leerstands gebäudebewohnende Arten von Fledermäusen und Vögeln angesiedelt haben, ist es ratsam, vor Beginn der Abbrucharbeiten die Bestandsgebäude von einem Gutachter untersuchen zu lassen und gegebenenfalls vorab geeignete Maßnahmen (Nistkästen, Bruthöhlen) zu ergreifen.

Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet Haardtrand

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet Haardtrand. Im Steckbrief zum Vogelschutzgebiet Haardtrand werden als Erhaltungsziele die „Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichem Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten Laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen und Eichenwäldern“ genannt.

Im Plangebiet entstehen auf einer noch bebauten Brachfläche ausschließlich Wohnnutzungen bzw. wohnähnliche Nutzungen (Ferienwohnungen). Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der abgewandten Westseite. Die Freibereiche bzw. Gartenbereiche der zugewandten Seite erhalten einen 5 m breiten Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung und als Abgrenzung zur freien Landschaft und zum Vogelschutzgebiet.

Nach Auskunft des Büros Björnsen Beratende Ingenieure GmbH sind negative Auswirkungen auf den Schutzstatus und die Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben unwahrscheinlich. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebiets werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

6.8. Erläuterung einzelner Festsetzungen

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.

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.

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.

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.

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.

Dachform

Für die Dachform (Satteldach) und die Dachneigungen ($40\text{-}45^\circ$) 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.

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.

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.

Immissionsschutzvorkehrungen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die berechnete Lärmelastung im Plangebiet bzw. an den unterschiedlichen Fassaden der geplanten Gebäude ohne aktive Schallschutzmaßnahmen darstellt.

Es wird festgestellt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an nahezu allen Fassaden der geplanten Bebauung als auch die Grenzwerte der 16. BlmSchV für Wohngebiete an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden überschritten werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Reduzierung der Verkehrsimmisionen um bis zu 3 dB(A) im EG-Bereich wird in der schalltechnischen Untersuchung eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgeschlagen. Ergänzend werden in der schalltechnischen Untersuchung aus der Lärmberechnung Lärmpegelbereiche gebildet und vorgeschlagen, den daraus abzuleitenden Schallschutznachweis rechnerisch im Bauantragsverfahren zu erbringen. Eine Wohnbebauung wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

In der vorliegenden Bestands situation handelt es sich aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der bestehenden klassifizierten Straßen um einen vorbelasteten Bereich, wodurch sich die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht einhalten lassen. Allerdings werden die Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete (in denen ebenfalls gewohnt wird) lediglich am geplanten südlichen Wohngebäude an den zum Verkehrskreisel hin orientierten Fassaden spürbar überschritten (s. Anlagen 4.1 und 4.2 „Verkehrslärm“ und Anlagen 5.1 und 5.2 „Gesamtlärm“ zum schalltechnischen Untersuchungsbericht).

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (abschließende attraktive Ortsrandbebauung) sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche werden im konkreten Fall als vorrangig betrachtet.

Eine 3 m hohe Lärmschutzwand zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen, wie im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen, wird aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung des Ortsbildes) und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht als sinnvoll erachtet, zumal die schallpegelmindernde Wirkung in den oberen Geschossen vernachlässigbar ist.

Hingegen werden die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Form ausreichender Schalldämm-Maße der Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen III und IV und gegebenenfalls der Einbau schallgedämmter Lüftungen in Schlafräumen in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen, um einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sicherzustellen.

7. Anlagenübersicht

- Anlage 1 Zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Ingenieurbüros G.W. Otto, Weinstraße 25, 67169 Kallstadt
- Anlage 2 Umweltbericht (September 2015), Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
- Anlage 3 Artenschutzbericht (September 2015), Björnsen Beratende Ingenieure GmbH
- Anlage 4 Schallschutztechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik vom 10.09.2015
- Anlage 5 Pflanzlisten

Aufgestellt im Januar 2017, ergänzt und aktualisiert im November 2018

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**