

**Bebauungsplan XXI
„Judenhut - Köppel“
Änderung III gem. § 13 BauGB**

**in der
Stadt
Bad Dürkheim**

INHALTSVERZEICHNIS

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen Seite 1
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Seite 2
- Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Seite 3
- Textteil III: Hinweise und Empfehlungen Seite 4
- Textteil IV: Begründung Seite 7

Anlage:

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil III: Empfehlungen und Hinweise -
- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme



Planteil

Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut - Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -

Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

- Textteil III: Empfehlungen und Hinweise -

- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

(1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

(2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme



Textteil I

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut - Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter. Sie sind Bestandteil dieser Satzung und werden mit nachstehenden Festsetzungen ergänzt. Der Geltungsbereich/Änderungsbereich ist in der Übersichtskarte (s. Anlage 2) eingetragen.

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

Im Geltungsbereich/Änderungsbereich des Bebauungsplanes XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III sind zulässig:

- je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und
- je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

2. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Bestehende Baurechte, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III widersprechen, werden unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird zugunsten der auf den Grundstücken

- Karl-Räder-Allee Nr. 1b (Fl.-Nr. 920/116), Nr. 7 (Fl.-Nr. 920/160), Nr. 9 und 9a (Fl.-Nr. 920/98), Nr. 15 (Fl.-Nr. 920/262),
- Langer Wingert Nr. 26 (Fl.-Nr. 277/3),
- Auf dem Köppel Nr. 3 und 5 (Fl.-Nr. 921/17)
- Auf dem Köppel I Nr. 4 (Fl.-Nr. 291/6), Nr. 6 (Fl.-Nr. 292/2) und Nr. 23 (Fl.-Nr. 312/18),
- Auf dem Köppel II Nr. 26 (Fl.-Nr. 920/211),
- Hammelstalstraße 19 (Fl.-Nr. 348/2), Nr. 29 (Fl.-Nr. 350/30) und Nr. 33a und 33b (Fl.-Nr. 353/4)

errichteten Wohngebäuden festgesetzt:

Im Falle eines Untergangs, beispielsweise durch Brand, ist eine Neuerrichtung gemäß bestehender Baugenehmigung zulässig.

Bad Dürkheim, den ____.

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den ____.

(Stadtsiegel)

Stadtbürgermeister

(Stadtsiegel)

Stadtbürgermeister

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil III: Empfehlungen und Hinweise -
- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme



Textteil II

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut - Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter und sind Bestandteil dieser Satzung.

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
 - Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

Textteil III: Empfehlungen und Hinweise

- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme



Textteil III

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen aufgenommenen Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte und werden wie folgt ergänzt:

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

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.



3. Rückstauenebene ist OK Straße.

4. Radonprognose

Das Plangebiet liegt gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Teilbereichen innerhalb eines Bereiches mit niedrigem bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³) und größtenteils innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Im Plangebiet tritt lokal ein hohes Radonpotential auf, das zu- meist eng an tektonische Klüftzonen gebunden ist. Das Plangebiet liegt im näheren Umfeld (bis ca. 300m) einer tektonischen Klüftzone, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden kann.

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

(Anmerkung: der Begriff "lokal" bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung)

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

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

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

Darüber hinaus wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.



5. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Schutzanweisungen zu beachten sind. Bei Bauplanungen und -maßnahmen ist eine Planauskunft und Einweisung von der Zentralen Planauskunft Südwest bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neustadt, einzuholen.

6. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (z. B. Carports etc.) mit einem Neigungswinkel bis zu 25° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 bis 10 cm vorzunehmen, soweit diese Dächer nicht verglast sind, als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

7. Kampfmittelräumdienst

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

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
 - Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

Textteil IV: Begründung

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme



Textteil IV: Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

[Ausarbeitung erfolgt mit weiterer Planbearbeitung]

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat Bad Dürkheim in seiner Sitzung am _____.____._____ den Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Bad Dürkheim, den _____.____._____

(Stadtsiegel)

Stadtbürgermeister

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
 - Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
 - Textteil IV: Begründung -

Anlagen

(1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

(2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
 - Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
 - Textteil IV: Begründung -

Anlagen

(1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

(2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme

Bebauungsplan XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB

in der
Stadt
Bad Dürkheim

- Planteil: Bebauungsplan XXI „Judenhut – Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen -
 - Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
 - Textteil IV: Begründung -

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut - Köppel“ Änderung III gem. § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme