



**Bebauungsplan XXI  
„Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“  
gemäß § 13 BauGB**

**in der  
Stadt  
Bad Dürkheim**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

- 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 ohne Festsetzungscharakter \_\_\_\_\_ Seite 4
  
- Textteil IV: Begründung \_\_\_\_\_ Seite 7

Anlagen:

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme
- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)-
- Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -
- Textteil IV: Begründung -

### Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme
- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



## **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 – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)-

- Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter -

- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

(1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

(2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme

(4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



## 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 nachstehender Festsetzung 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 - Änderungsplan III“ sind zulässig:

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

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

Ausfertigung

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

\_\_\_\_\_  
(Stadtsiegel)

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Stadtsiegel)

Bürgermeister

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 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 - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme
- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



## **Textteil II**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 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 – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Textteil III: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Textteil IV: Begründung -

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme
- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



## Textteil III

### Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die folgenden Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

1. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 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.
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/m<sup>3</sup>) und größtenteils innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Im Plangebiet tritt lokal ein hohes Radonpotential auf, das zumeist eng an tektonische Kluffzonen gebunden ist. Das Plangebiet liegt im näheren Umfeld (bis ca. 300m) einer tektonischen Kluffzone, 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 – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Textteil IV: Begründung

Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich
- (3) Bestandsaufnahme
- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



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

### Präambel

*[vorläufig]*

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 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat Bad Dürkheim in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ den Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 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)

Bürgermeister



## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB (Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ beschlossen.

In der Sitzung am 16.04.2019 hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim einen erneuten Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich gefasst.

Die Bebauungsplanänderung III bezieht sich nur auf die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Judenhut-Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen bleiben unverändert, insbesondere der Planteil erfährt keine Änderung.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung III grenzt den Bereich des vorhandenen Geschosswohnungsbaus an der Karl-Räder-Allee aus (s. Anlage 1).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist mit sehr großzügigen, villenähnlichen Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut. Der Bebauungsplan verweist hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl auf die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (GRZ 0,4; GFZ 0,8). In Verbindung mit den relativ großzügig gestalteten Baufenstern können auf den Grundstücken auch größere Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, da die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt ist.

Trotz dieser Vorgaben ist fast im gesamten Geltungsbereich ein sehr homogenes Wohngebiet entstanden. Durch verschiedene Anfragen sowie Grundstücksverkäufe in der letzten Zeit wurde deutlich, dass sich nunmehr ein Generationenwechsel in dem Baugebiet abzeichnet. Insbesondere die Anfragen machen deutlich, dass aufgrund der derzeit üblichen Grundstückspreise insbesondere Bauträger Interesse an den Grundstücken zeigen, die dann Mehrfamilienhäuser errichten wollen.

Dieser Prozess würde nach und nach zu einem deutlichen Wandel in dem Baugebiet führen durch den es zu Spannungen und Konflikten mit den derzeitigen Bewohnern kommen kann. Städtebaulich ist es nicht gewünscht, dass es zu einer unkontrollierten Nachverdichtung in diesem Bereich kommt. Der bestehende Bebauungsplan reicht als Steuerungsinstrumentarium nicht aus.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan überarbeitet werden. Die äußere Abgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes sowie des Änderungsbebauungsplanes ist deckungsgleich. Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist es die Zahl der Wohneinheiten auf ein für die bestehende Bebauung verträgliches Maß festzulegen. Die hierzu aufgenommene bauplanungsrechtliche Festsetzung „Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB“ baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vom 25.03.2019 (s. Anlage 3) auf. Erhoben wurde die heutige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Mit der Angabe zur Höchstzahl für Wohnungen soll vor allem das städtebauliche Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten und gesichert werden.



## 2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird der Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt:

- Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut; die Grundzüge der Ursprungsplanung sowie die Eigenart der näheren Umgebung werden nicht tangiert. Einzelne über das Plangebiet verstreut liegende Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohnungen, besitzen keine zentrale Bedeutung und auch keine städtebauliche Situation beherrschende Größe.
- Es ist erkennbar, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.
- Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Planänderung eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten besteht.
- Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.
- Die vereinfachte Änderung hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand.
- Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den v.g. Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

## 3. Planverfahren (s. auch Anlage 4 zum Bebauungsplan)

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)	20.06.2017
Erneuter Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) mit geändertem Geltungsbereich	16.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	20.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	20.06.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	01.07.2019 bis einschließl. 02.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	28.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	09.08.2019



Verfahrensschritt	Datum
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	01.07.2020 bis einschließl. 03.08.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	06.07.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	10.08.2020
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	__-__-____
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	__-__-____

#### 4. Veränderungssperre

Für den Bereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 20.06.2017 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 29.06.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 16.04.2019 erneut eine Satzung über die Veränderungssperre für den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ beschlossen, die am 20.06.2019 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Veränderungssperre vom 20.06.2017 (rechtswirksam seit dem 30.06.2017) außer Kraft.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 gemäß § 17 BauGB die Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ beschlossen, die am 18. Juni 2020 öffentlich bekannt gemacht wurde.

#### 5. Planungsgrundlage

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

#### 6. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB hat eine Größe von ca. 18,68 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 248, 274/4, 275/5, 275/8, 275/9, 277/3, 286/1, 288/1, 288/2, 288/3, 288/4, 289/1, 289/2, 290/5, 290/6, 291/5, 291/6, 292/1, 292/2, 293/3, 293/4, 294/3, 294/4, 294/6, 294/7, 295/3, 295/4, 296/3, 296/4, 297/4, 297/5, 297/6, 298/1, 298/2, 299/5, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 303/3, 303/4, 303/6, 303/7, 304/4, 304/5, 304/6, 305/6, 305/7, 305/9, 305/10, 306/1, 306/3, 306/4, 307/1, 307/2, 307/4, 307/5, 308/1, 308/2, 309/3, 309/4, 310/3, 310/4, 310/5, 311/7, 311/8, 312/9, 312/12, 312/18, 312/21, 312/29, 312/30, 312/32, 312/33, 313/11, 314/4, 315/14, 315/15, 315/16, 316/11, 316/13, 316/14, 316/15, 317/8, 317/10, 317/11, 318/6, 318/10, 320/2, 320/3, 321/3, 337/18, 337/20, 343, 343/4, 348/1, 348/2, 349/5, 349/7, 349/11, 349/13, 349/14, 350/10, 350/11, 350/17,





## **7. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die in den Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ aufgenommenen Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

## **8. Abwägungsvorgang (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung mit und innerhalb der städtischen Gremien und der Stadtverwaltung (Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung) eingehend erörtert.

Zu dem zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegenen Bebauungsplanentwurf gingen keine Stellungnahmen ein. Im Zuge der Behördenbeteiligung gab die Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Zentrale Aufgaben und Finanzen (Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV) eine Stellungnahme ab.

Der Stadtrat hat am 12.05.2020 hierüber beraten und einen entsprechenden Beschluss gefasst.

## **9. Abwägungsergebnis (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Nach ausführlicher Rechtsberatung entfielen die Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz, da die bestehenden baurechtlich genehmigten Gebäude per se einen Bestandsschutz haben und die ursprüngliche Festsetzung nicht erforderlich ist. Der vom Stadtrat am 12.05.2020 gefasste Beschluss stellt das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Er wurde bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt und in die Bebauungsplanunterlagen für die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingearbeitet.

## **10. Abwägungsvorgang (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

*[vorläufig]*

Im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anmerkungen von einer Bürgerin zu Protokoll gebracht.

Im Zuge der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Zentrale Aufgaben und Finanzen (Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV) hat mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan bestehen. Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz wurden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.



## 11. Abwägungsergebnis (§ 4a Abs. 3 BauGB)

*[vorläufig]*

Die Anmerkung der Bürgerin wurde mit Anpassung der kartografischen Planungsgrundlage gemäß dem aktuellen Liegenschaftskataster im Bereich Fl.-Nr. 921/17 berücksichtigt. Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz erforderten keine Änderung oder Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen.

Die vom Stadtrat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar und wurden bei der Erarbeitung des Satzungs-exemplars berücksichtigt.

## 12. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

*[vorläufig]*

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung

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

\_\_\_\_\_  
(Stadtsiegel)

Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Stadtsiegel)

Bürgermeister

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Anlagen

### (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

(2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme

(4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Anlagen

(1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

## (2) Übersichtskarte Änderungsbereich

(3) Bestandsaufnahme

(4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Anlagen

- (1) Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB
- (2) Übersichtskarte Änderungsbereich

## (3) Bestandsaufnahme

- (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

# Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

in der  
Stadt  
Bad Dürkheim

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

## Anlagen

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

## (4) Planverfahren Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB



## Planverfahren

### Bebauungsplan XXI „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB

[vorläufig]

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 20.06.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung am 16.04.2019 hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim einen erneuten Aufstellungsbeschluss des o.g. Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich gefasst.

#### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 3. Auslegung des Planentwurfs und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die unveränderten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel“ mit seinen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und seinen ergangenen Änderungen sowie die Bebauungsplanentwurfsunterlagen (Änderungsplan III) mit ergänzenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2019 von der Auslegung unterrichtet.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

#### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 28.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 09.08.2019 gegeben.

Die abgegebene Stellungnahme wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 12.05.2020 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Ergebnis wurde der Behörde, die eine Stellungnahme abgegeben hat, mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mitgeteilt.

#### 5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die unveränderten zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel“ mit seinen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und seinen ergangenen Änderungen sowie die Bebauungsplanentwurfsunterlagen (Änderungsplan III) mit ergänzenden bauplanungsrechtlicher Festsetzung und der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 18.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 von der erneuten Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde mit gleichem Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 10.08.2020 gegeben.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung ging seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein; von den Behörden wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mitgeteilt.



## 6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter und sind Bestandteil dieser Satzung). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel“ mit seinen ergangenen Änderungen gelten unverändert weiter und sind Bestandteil dieser Satzung.

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

\_\_\_\_\_

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

## 7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Textlicher Festsetzung, Begründung, Satzung und unveränderter Planzeichnung des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel“ mit seinen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und seinen ergangenen Änderungen, stimmt in all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrats der Stadt Bad Dürkheim überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

\_\_\_\_\_

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

## 8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

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

\_\_\_\_\_

(Stadtsiegel)

Bürgermeister