



**Inhalt**

|  |    |
|--|----|
| Planteil: Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“ ..... | 3  |
| Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....      | 5  |
| Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....      | 7  |
| Textteil III: Begründung.....                              | 11 |

**Anlage: (1) Bestandsaufnahme**

# Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

Stadt

Bad Dürkheim

## Planteil:

### Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen –
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter –
  - Textteil III: Begründung –

Anlage (1)

Bestandsaufnahme

# Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

Stadt

Bad Dürkheim

Planteil:

Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

## Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter –
  - Textteil III: Begründung –

Anlage (1)

Bestandsaufnahme

**Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Karl-Räder-Allee“ sind zulässig:

- Je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und
- Je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den \_\_\_\_.

-----

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

-----

(Stadtsiegel)

Bürgermeister

# Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

Stadt

Bad Dürkheim

Planteil:

Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen –

Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Textteil III: Begründung –

Anlage (1)

Bestandsaufnahme

## Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Fachbereich Bauen und Umwelt, Mannheimer Straße 24, 67098 Bad Dürkheim.

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.
  - Punkt 1: 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.
  - Punkt 2: 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.
  - Punkt 3: Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
  - Punkt 4: 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.
  - Punkt 5: Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
  - Punkt 6: 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 geologischen Radonkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ([Geologische Radonkarte RLP lfu.rlp.de](http://Geologische_Radonkarte_RLP_lfu.rlp.de)) in einem Bereich mit niedrigem Radonpotenzial bis mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

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 Vorhabenträger, 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 Photovoltaikenergie 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/kampfmittel-raeumdienst/>) 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.

8. Grundstücksentwässerung (Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung-)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches schon seit Jahrzehnten bebaut ist und im Mischsystem entwässert. Die Grundstücke genießen Bestandschutz. In den Fällen, wo bestehende Gebäude abgerissen und gegen ein neues ersetzt werden sollen, müssen die aktuell gültigen Gesetze angewendet werden. Dies bedeutet in erster Linie, dass dann die Grundstücksentwässerung vom bestehenden Mischsystem in ein klassisches bzw. qualifiziertes Trennsystem überführt werden muss. Hierbei muss, im Hinblick auf die Topografie des Gebietes, durch Nachweis der unter- wie oberirdischen Abflusssituation (Sickerwasserableitung bzw. Überflutungsnachweis im Versagensfall der Regenwasserbewirtschaftungsanlage) sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht gefährdet werden. Sollten künftig solche Bauvorhaben realisiert werden sollen, sind die Antragsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

# Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

Stadt

Bad Dürkheim

Planteil:

Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen –
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter –

Textteil III: Begründung

Anlage (1)

Bestandsaufnahme

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

#### Präambel

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim am 02.02.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728), 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 „Westliche Karl-Räder-Allee“ (Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 02.02.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen und das weitere Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet liegt nordwestlich in der Karl-Räder-Allee, zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Rudolf-Bart-Siedlung“ und „Judenhut-Köppel- Änderungsplan III“, welche durch eine Bebauung mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Das Plangebiet „Westliche Karl-Räder-Allee“ ist ausschließlich mit sehr großzügigen villenähnlichen Einfamilienhäusern *auf relativ großen* Grundstücken bebaut.

Um die städtebauliche Struktur (Einfamilienhäuser) zu sichern und eine durch Zunahme der Wohneinheiten initiierte Verkehrsbelastung zu unterbinden, soll auch in diesem Bereich die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Eine Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern unterscheidet sich erheblich (mehr Stellplätze, intensivere Freiflächennutzung) und ist daher in dem Plangebiet städtebaulich nicht verträglich.

Aus diesem Grund soll für den in Ziffer 6 beschriebenen und dargestellten Geltungsbereich ein sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, die Zahl der Wohneinheiten auf ein für die bestehende Bebauung verträgliches Maß festzulegen. Die hierzu aufgenommene bauplanungsrechtliche Festsetzung „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vom 26.07.2022 (s. Anlage 1) auf. Erhoben wurde die heutige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Karl- Räder-Allee“ je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Mit der Angabe zur Höchstzahl für Wohnungen je Wohngebäude soll vor allem das städtebauliche Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten und gesichert werden (s. hierzu auch weitergehende Ausführungen der Ziffer 9 der Begründung).

## 2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird der Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt:

- Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Innenbereich (Gebiet nach § 34 BauGB) wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten besteht.
- Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.
- Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand.
- Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan 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.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Durchgeführt wurde die Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus den vorgenannten 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

| Verfahrensschritt   | Datum      |
|---|------------|
| Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)  | 02.02.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am   | 24.01.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am  |            |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom  |            |
| 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  |            |
| 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  |            |
| Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am |            |
| Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am  |            |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am  |            |

### 4. Planungsgrundlage

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

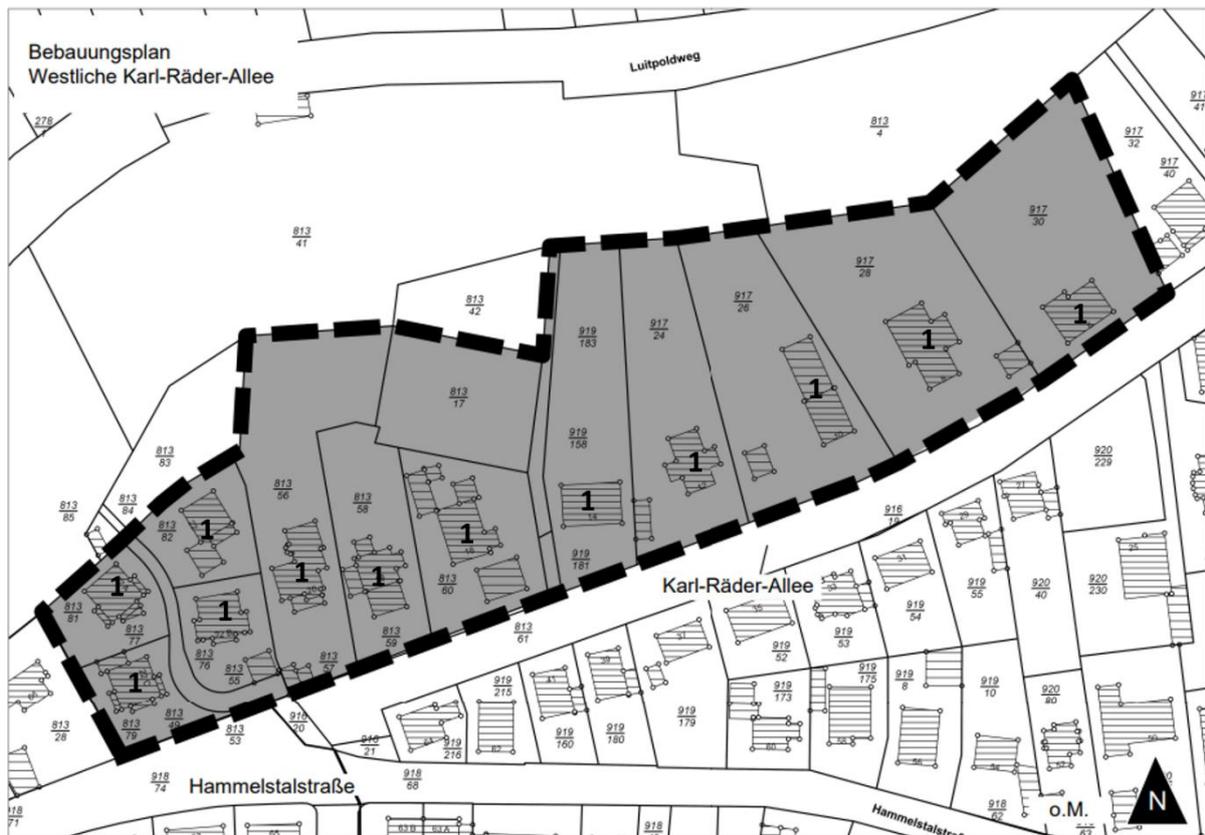
### 5. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Karl-Räder-Allee“ hat eine Größe von ca. 1,76 ha und beinhaltet die Grundstücke der:

- Gemarkung Grethen: FL.-Nrn. 813/17, 813/56, 813/58
- Gemarkung Bad Dürkheim: FL.-Nrn. 917/24, 917/26, 917/28, 917/30, 919/158, 919/181, 919/183

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan bzw. dem Planteil zum Bebauungsplan entnommen werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Karl-Räder-Allee“



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

6. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die in den Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“ aufgenommenen Hinweise ohne Festsetzungscharakter tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat am **xx.xx.xxxx** 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 „Westliche Karl-Räder-Allee“

Stadt

Bad Dürkheim

Planteil:

Bebauungsplan „Westliche Karl-Räder-Allee“

- Textteil I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen –
- Textteil II: Hinweise ohne Festsetzungscharakter –
  - Textteil III: Begründung –

-

Anlage (1)

Bestandsaufnahme

Anlage:

- 1. Bestandsaufnahme, Stand 26.07.2022

