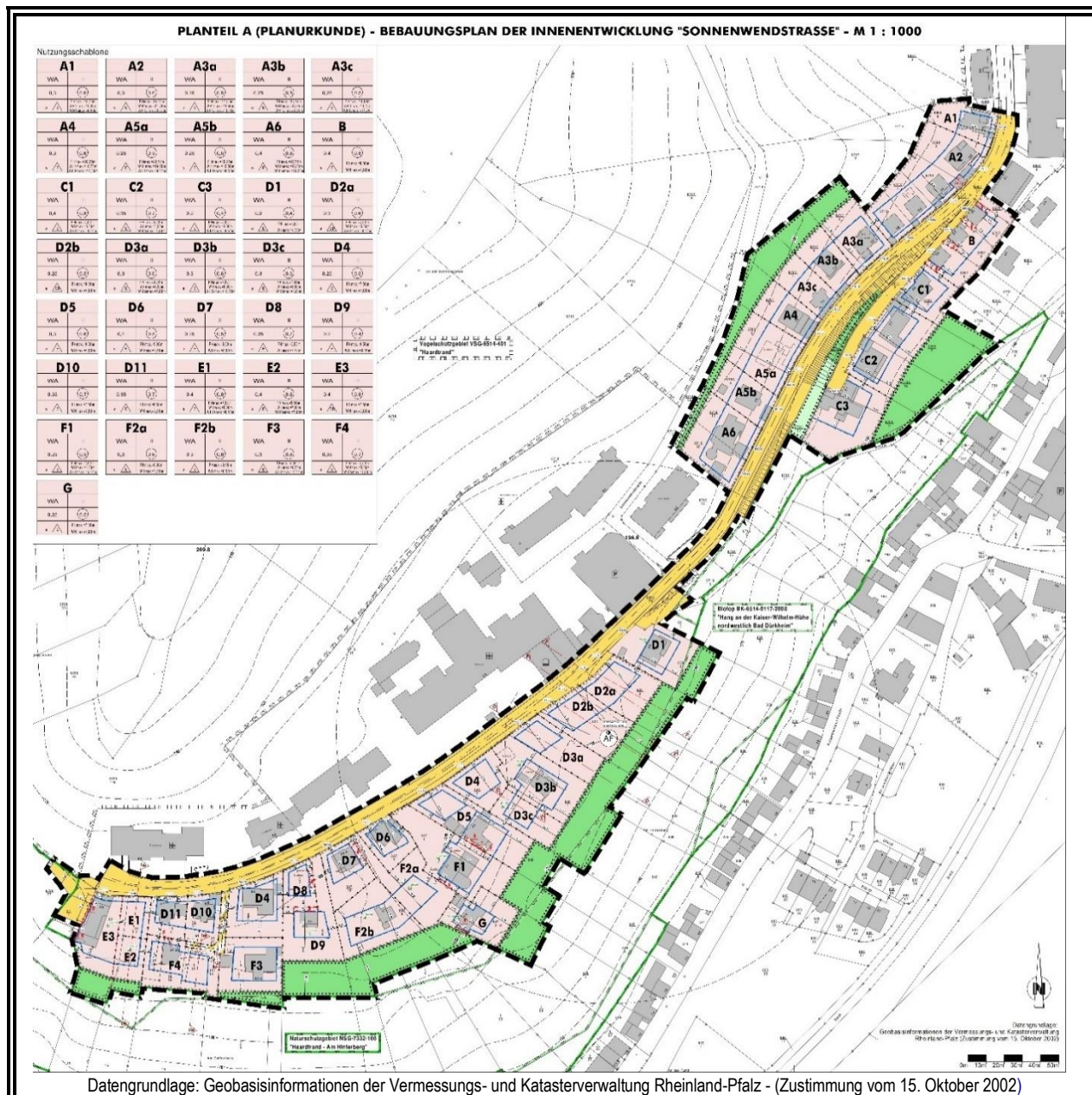


der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der

Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Stadt Bad Dürkheim



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
✉ artec@email.de
☎ 06371 - 94 25 169

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“ in der Stadt Bad Dürkheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A (Planurkunde) Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 15

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 17

Teil E

- Begründung _____ Seite 23

Anlagen

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F
- Anlage 2: VSG-Vorprüfung (Stand: Dezember 2021), LF-Plan, Rodenbach
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: August 2022), LF-Plan, Rodenbach
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)
- Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil
- Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen
- Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz (Stand: 31.07.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung (Stand: 03.08.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (Stand Januar 2017), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft und Bodenschutz), Neustadt/Wstr.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b, A6, B, C1, C2, C3, D1, D2a, D2b, D3a, D3b, D3c, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E1, E2, E3, F1, F2a, F2b, F3, F4 und G (Bereiche A bis G) sind jeweils im Planteil A (Planurkunde) eingetragen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereiche A bis G**, sind gemäß § 4 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig

- je Einzelhaus max. eine Ferienwohnung (i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO) als „wohnungsbezogener“ Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme der o.g. Ferienwohnung als „wohnungsbezogener“ Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Einzelhaus (eine Ferienwohnung als „wohnungsbezogener“ Betrieb des Beherbergungsgewerbes in einer Doppelhaushälfte ist unzulässig)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ, siehe Nutzungsschablone Planteil A (Planurkunde)) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den

- **Bereichen C3 und D1** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35
- **Bereichen A3a, A5a, A5b, D4, D7 und D9** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4
- **Bereichen A3b, A3c, A4, D2b und G** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45
- **Bereichen A1, A2, C2, D8 und F3** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- **Bereichen C1, D2a und F4** bis zu einer Grundflächenzahl 0,55
- **Bereichen A6, B, D3a, D3b, D3c, D5, D6, D10, D11, E1, E2, E3, F1, F2a und F2b** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A (Planurkunde)). Für die GRZ-Berechnung sind nur die als WA-Flächen festgesetzten Grundstücksflächen hinzuzuziehen, die privaten Grünflächen werden nicht berücksichtigt (s. § 19 Abs 3 S.1 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO für alle Bereiche (Bereiche A bis G) mit max. II festgesetzt.

4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

4.1 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

4.2 Die Wandhöhe straßenseitig / straßenabgewandt (WH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

4.3 Die Wandhöhe straßenseitig (WH1) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der straßenseitigen Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

4.4 Die sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der straßenseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand am tiefsten Höhenpunkt der Schnittlinie straßenseitiger Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen / modellierten Geländes.

4.5 Die Wandhöhe straßenabgewandt (WH2) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der straßenabgewandten Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

4.6 Die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der straßenabgewandten Wand mit der Dachhaut am tiefsten Höhenpunkt der Schnittlinie straßenabgewandter Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen / modellierten Geländes.

4.7 Für die **Bereiche A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b und A6**, ist die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig (WH1)** des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung Straßenachse, gemessen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze Baugrundstück/Verkehrsfläche. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig (WH1)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Der untere Bezugspunkt für die **sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s)** wird anhand des Schnittpunkts der straßenseitigen Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes ermittelt. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen. Im **Bereich A4** darf bei Gebäuden deren straßenseitige Außenwand eines Geschosses durchgehend gegenüber der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,5 m zurücktritt, die **sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s)** um max. 3,25 m angehoben werden



Folgende maximale Firsthöhen (FH max.), maximale Wandhöhen straßenseitig (WH1 max.) und maximal sichtbare Wandhöhen straßenseitig (WH1s) sind zulässig:

Bereiche	Untere Bezugspunkte	Maß der baulichen Nutzung		
		FH max. [m]	WH1 max. [m]	WH1s max. [m]
A1	Höhenlage Verkehrsfläche für FH und WH1 und vorhandenes modelliertes Gelände für WH1s	15,75	10,00	6,50
A2		15,00	11,50	9,00
A3a		17,75	13,50	11,75
A3b		15,75	13,75	8,50
A3c		14,00	11,75	11,75
A4		20,25	18,75	12,50
A5a		20,50	19,25	9,00
A5b		19,25	15,50	8,50
A6		17,75	16,00	13,25

- 4.8** Für die **Bereiche B, D2b, D4, D5, D6, D7, D8, D10 und D11** ist die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung Straßenachse, gemessen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze Baugrundstück/Verkehrsfläche. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Folgende maximale Firsthöhen (FH max.) und maximale Wandhöhen straßenseitig/-straßenabgewandt (WH max.) sind zulässig:

Bereiche	Unterer Bezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung	
		FH max. [m]	WH max. [m]
B	Höhenlage Verkehrsfläche für FH und WH	9,00	6,50
D2b		9,00	6,50
D4		7,50	5,00
D5		9,00	6,50
D6		9,00	6,50
D7		8,00	5,00
D8		6,50	4,50
D10		7,50	6,50
D11		9,50	5,50



- 4.9** Für die **Bereiche D2a, D3a und E1** ist die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung Straßenachse, gemessen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze Baugrundstück/Verkehrsfläche. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Der untere Bezugspunkt für die **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** wird anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des künftig geplanten modellierten Geländes ermittelt (Höhenvorgaben Geländemodellierung siehe Teil B, Ziffer 8.). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Im **Bereich D3a** darf bei Gebäuden deren straßenabgewandte Außenwand eines Geschosses durchgehend gegenüber der straßenabgewandten Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,0 m zurücktritt, die **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** um max. 2,50 m angehoben werden.

Folgende maximale Firsthöhe (FH max.), maximale Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH max.) und maximale sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s max.) sind zulässig:

Bereiche	Untere Bezugspunkte	Maß der baulichen Nutzung		
		FH max. [m]	WH max. [m]	WH2s max. [m]
D2a	Höhenlage Verkehrsfläche für FH und WH und künftig geplantes modelliertes Gelände für WH2s	7,50	5,00	8,00
D3a		9,00	6,50	7,00
E1		7,50	5,00	8,00

- 4.10** Für die **Bereiche C1, C2 und C3** ist die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung Straßenachse, gemessen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze Baugrundstück/Verkehrsfläche. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Der untere Bezugspunkt für die **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** wird anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes ermittelt. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Folgende maximale Firsthöhen (FH max.), maximale Wandhöhen straßenseitig (WH1 max.) und maximale Wandhöhen straßenabgewandt (WH2 max.) sind zulässig:

Bereiche	Untere Bezugspunkte	Maß der baulichen Nutzung		
		FH max. [m]	WH max. [m]	WH2s max. [m]
C1	Höhenlage Verkehrsfläche für FH und WH1 und vorhandenes modelliertes Gelände für WH2s	5,00	3,00	8,00
C2		5,00	3,50	8,50
C3		5,00	4,00	8,50



- 4.11** Für die **Bereiche D1, D9, F2a, F2b und G** werden in Planteil A (Planurkunde) untere Bezugspunkte (bestehendes Gelände) für Gebäude in m ü. NN festgesetzt. Der jeweils festgelegte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Folgende maximale Firsthöhen (FH max.) und maximale Wandhöhen straßenseitig/-straßenabgewandt (WH max.) sind zulässig:

Bereiche	Unterer Bezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung	
		FH max. [m]	WH max. [m]
D1	festgesetzte Geländehöhe für FH und WH	5,50	4,50
D9		9,50	6,25
F2a		9,00	6,50
F2b		9,75	6,50
G		7,00	5,00

- 4.12** Für die **Bereiche D3b, D3c, E2 und F1** werden in Planteil A (Planurkunde) untere Bezugspunkte (bestehendes Gelände) für Gebäude in m ü. NN festgesetzt. Der jeweils festgelegte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Der untere Bezugspunkt für die **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** wird anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes (Bereiche D3b, F1 und F3) bzw. künftig geplanten modellierten Geländes ermittelt (Bereiche D3c und E2, Höhenvorgaben Gelände-modellierung siehe Teil B, Ziffer 8.). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Folgende maximale Firsthöhe (FH max.), maximale Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH max.) und maximal sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) sind zulässig:

Bereiche	Untere Bezugspunkte	Maß der baulichen Nutzung		
		FH max. [m]	WH max. [m]	WH2s max. [m]
D3b	festgesetzte Geländehöhe für FH und WH und vorhandenes modelliertes Gelände für WH2s	7,00	6,00	10,50
F1		6,00	4,00	6,50
D3c	festgesetzte Geländehöhe für FH und WH und künftig geplantes modelliertes Gelände für WH2s	7,50	5,00	8,00
E2		9,50	7,00	7,00

- 4.13** Für den **Bereich E3** wird in Planteil A (Planurkunde) ein unterer Bezugspunkt (bestehendes Gelände) für Gebäude in m ü. NN festgesetzt (206.10 m ü. NN). Der festgelegte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe (WH)** des Gebäudes in dem o.g. Bereich beziehen.

Folgende maximale Firsthöhe (FH max.) und maximale Wandhöhe (WH max.) sind zulässig:

Bereich	Unterer Bezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung	
		FH max. [m]	WH max. [m]
E3	festgesetzte Geländehöhe für FH und WH	7,50	5,00



- 4.14** Für die **Bereich F3 und F4** werden jeweils in Planteil A (Planurkunde) untere Bezugspunkte (Höhenlage Anliegerweg Sonnenwendstraße) für Gebäude in m ü. NN festgesetzt. Der festgelegte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **Firsthöhe (FH)** und **Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Ermittelt wird der untere Bezugspunkt für die **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes (Bereich F3 und Bereich F4 mit Fl.-Nrn. 15/10 und 15/15) bzw. künftig geplanten modellierten Geländes (Bereich F4 mit Fl.-Nr. 15/13, Höhenvorgaben Geländemodellierung siehe Teil B, Ziffer 8.). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben **sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)** der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Folgende maximalen Firsthöhen (FH max.), maximale Wandhöhen straßenseitig (WH1 max.) und maximal sichtbare Wandhöhen straßenabgewandt (WH2s) sind zulässig:

Bereich	Unterer Bezugspunkt	Maß der baulichen Nutzung		
		FH max. [m]	WH max. [m]	WH2s max. [m]
F3	festgesetzte Straßenhöhe (Anliegerweg) für FH und WH und vorhandenes modelliertes Gelände (Bereich F3 und Fl.-Nrn. 15/10 und 15/15) bzw. künftig geplantes modelliertes Gelände (Fl.-Nr. 15/13) für WH2s	5,00	4,25	7,00
F4		7,50	5,00	7,50

5. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

5.1 Offene Bauweise (o) in den Bereichen A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b, A6, C1, C2, C3, D1, D3a, D4, D6, D10, D11 und F3

In den **Bereichen A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b, A6, C1, C2, C3, D1, D3a, D4, D6, D10, D11 und F3** sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.2 Abweichende Bauweise (a) in den Bereichen B, D7, D8, D9, F1, F4 und G

In den **Bereichen B, D7, D8, D9, F1, F4 und G** sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser in abweichender Bauweise zulässig, die an den im Planteil A (Planurkunde) eingezeichneten und mit „#“ gekennzeichneten Stellen mit den dort angegebenen Maßen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung für offene Bauweise.

5.3 Abweichende Bauweise (a) in den Bereichen D2a und D2b

Für die **Bereiche D2a und D2b** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser wobei die Länge eines Einzelhauses unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche max. 15,0 m, die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.4 Abweichende Bauweise (a) in den Bereichen D3b, D3c, E1, E2, F2a und F2b

Für die **Bereiche D3b, D3c, E1, E2, F2a und F2b** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, wobei die Länge eines Einzelhauses unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche max. 15,0 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.5 Abweichende Bauweise (a) im Bereich D5

Im **Bereich D5** sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser in abweichender Bauweise zulässig, die an der im Planteil A (Planurkunde) eingezeichneten und mit „#“ gekennzeichneten Stelle mit dem dort angegebenen Maß an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen und an der im Planteil A (Planurkunde) eingezeichneten und mit „+“ gekennzeichneten Stelle an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit Fl.-Nr. 847/1 herangebaut werden dürfen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung für offene Bauweise.

5.6 Abweichende Bauweise (a) im Bereich E3

Im **Bereich E3** sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise zulässig, die an den im Planteil A (Planurkunde) eingezeichneten und mit „#“ gekennzeichneten Stellen mit den dort angegebenen Maßen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung für offene Bauweise. Unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche darf die Länge eines Einzelhauses max. 25,0 m, die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Teil B Ziffer 7. aufgeführt.

7. Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 7.1 Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandenen baulichen Anlagen, die die im Bebauungsplan maximal festgelegte Firsthöhe (FH), Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH), Wandhöhe straßenseitig (WH1), sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s), Wandhöhe straßenabgewandt (WH2), sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s), Grundflächenzahl oder Geschossflächenzahl überschreiten, können ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden.
- 7.2 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, dürfen ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an ihrem Standort unzulässig sind.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig: Stellplätze, Garagen, Carports und ihre Zufahrten, genehmigungsfreie Wasserbecken gemäß § 62 LBauO und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 7.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -auch auf privaten Grünflächen- sind zulässig: nicht überdachte Terrassen mit einer zulässigen Grundfläche von max. 30 m², nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) bis zu 30 m³ umbauten Raums, überdachte Terrassen bis zu 50 m³ umbauten Raums sowie Zuwegungen (siehe hierzu auch Teil B, Textfestsetzung Ziffer 13.), wobei innerhalb von privaten Grünflächen Terrassen nur als selbstständige Nebenanlage zulässig sind.

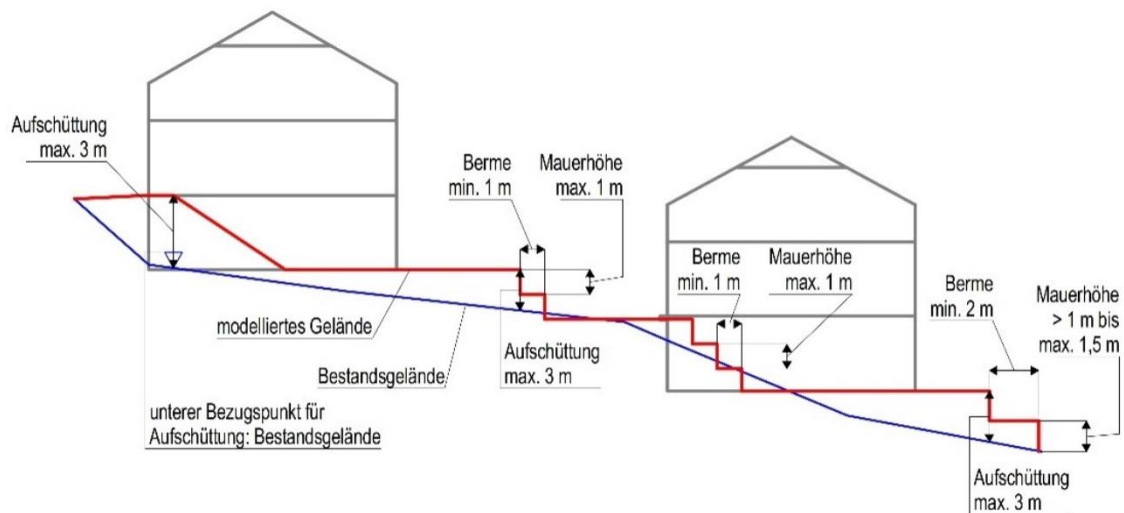
7.5 E-Ladestationen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

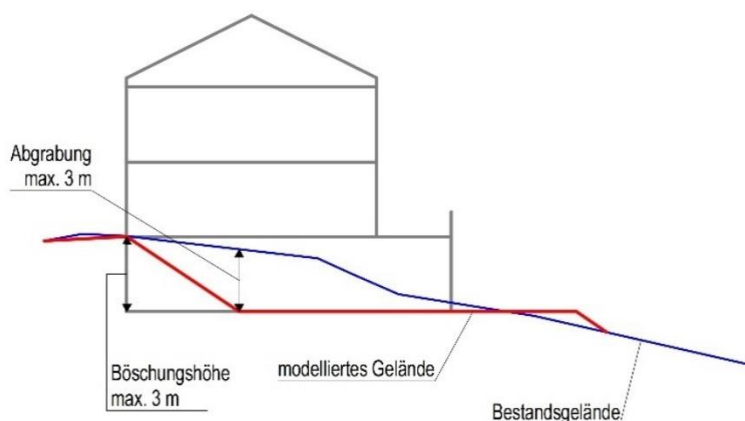
8.1 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

8.2 Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks erstmaliger Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und des Nachbargrundstücks nicht beeinträchtigen, zulässig:

- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen.
- Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände (Bestandsgelände).

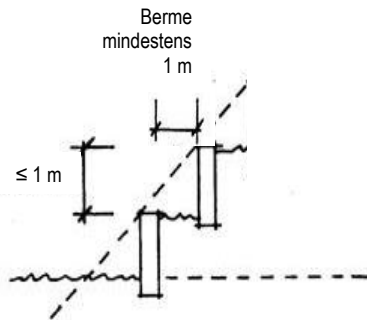


- Abgrabungen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände (Bestandsniveau).

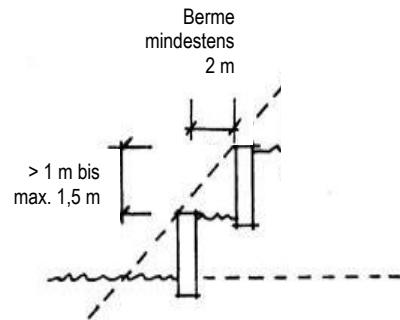


- Unmittelbar hintereinander angeordnete Aufschüttung und Abgrabung bis zu einer Höhe von insgesamt max. 3,00 m zwischen Unterkante Abgrabung und Oberkante Aufschüttung (modelliertes Gelände).

- Naturstein- und Trockenmauerwerk, Ortbeton, Mauerscheiben, Schotterkörben (Gabionen) oder Holz bis max. 1,5 m Höhe, bezogen auf das ursprüngliche Gelände (Bestandsgelände). Sie sind jeweils mit einer Höhe bis zu 1 m bzw. > 1 m bis max. 1,5 m gemäß Schemaschnitt versetzt zu gestalten. Die Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) hat bei einer Mauerhöhe von bis zu 1 m mindestens 1 m und bei einer Mauerhöhe größer 1 m bis max. 1,5 m mindestens 2 m zu betragen (s. nachfolgende Systemschnitte).



Schemaschnitt Mauerhöhe: bis zu 1 m



Schemaschnitt Mauerhöhe: > 1 m bis max. 1,5 m

- Bei miteinander kombinierten und über- oder hintereinander gestellten Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen mit einer Gesamthöhe von > 3,00 m ist ein horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffellung (Berme) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen.
- Straßenseitige Geländeterrassierungen sind von der Höhenregelung ausgenommen und können auch ohne Berme errichtet werden (sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und des Nachbargrundstücks nicht beeinträchtigen); die Höhe der straßenseitigen Geländeterrassierungen richtet sich nach der LBauO.

8.3 Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen, die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ genehmigt worden sind, haben Bestandsschutz, auch wenn sie den vorangestellten Festlegungen (Ziffer 8.2) nicht entsprechen.

9. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Zulässig sind auf den hierfür eigens festgesetzten Flächen Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca) mit ihren Zufahrten.

10. Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Bereichen A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5, A6, B, C1, C2, C3, D1, D3a, D3b, D3c, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E1, E2, F1, F2a, F2b, F3, F4 und G** sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. In den **Bereichen D2a, D2b und E3** sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A (Planurkunde) zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg

12. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist durch Darstellung im Planteil A (Planurkunde) festgesetzt und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der bestehenden Hangsicherung (Hydro-Zementationsverfahren -HZV-) zu pflegen und zu erhalten. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Verkehrsbegleitgrün und Böschungssicherung“ sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von unbelastetem bzw. gering belastetes Niederschlagswasser
- Einfriedungen
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Böschungsbefestigungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Hangsicherungsanlagen eines Hydro-Zementationsverfahrens

13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind durch Darstellung im Planteil A (Planurkunde) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenflächen“ sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von unbelastetem bzw. gering belastetes Niederschlagswasser
- Einfriedungen
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Böschungsbefestigungen zur Geländemodellierung und Hangsicherung i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 8.

Die privaten Grünflächen sind zum Zweck der bestehenden nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung zu erhalten und zu pflegen. Dazu zählen u.a. Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken, Gehölzgruppen, Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten sowie die Erhaltung vorhandener Grünbestände.

Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind die in Teil B, Ziffer 7.4, genannten überdachten und nicht überdachten Terrassen sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem oben genannten Nutzungszweck entsprechen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen sowie deren Erschließungs- und Wegeflächen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Werden Stellplätze und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen erstmalig hergestellt oder wieder neu angelegt, sind sie ausschließlich wasserdurchlässig herzustellen.

Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt.

14.2 Die nicht bebaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu erhalten bzw. bei Neugestaltung als solche anzulegen.



15. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 6 BauGB)

15.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen)

Vögel

Ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bau- bzw. Rodungszeitenbeschränkung für die Baufeldräumung entgegengewirkt werden.

- Die erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte Februar außerhalb der Brutsaison durchzuführen.

Reptilien

Ein Eintreten des Verbotstatbestands kann aufgrund der gutachterlichen Einschätzung (Vorprüfung) nicht ausgeschlossen werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Untersuchung zur Ermittlung des Vorkommens planungsrelevanter Reptilienarten sind die konkreten Auswirkungen der Planung zu ermitteln. Gegebenenfalls ist sogar eine Bautabuzone in Betracht zu ziehen.

- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Vor-Ort-Untersuchung potenzieller Lebensräume der planungsrelevanten Reptilienarten auf mögliche Vorkommen durchzuführen. Es sind grundsätzlich die Terrassen und Gartenflächen in den Parzellen 2/8 (ehemals 2/4), 20, 15/13, 15/15 und 16/2 und der Platz auf der Parzelle 834 zu untersuchen.
- Ausweisung einer Bautabuzone entlang der südlichen Grenze der Grundstückspartellen im Bereich der Trockensteinmauern mit einer Breite von 5,0 m bei einem positiven Ergebnis der Untersuchung.

Fledermäuse

Ein Eintritt des Verbotstatbestands kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Kontrolle des zu rodenden Baumbestandes auf einen möglichen Fledermausbesatz durch Fachpersonal entgegengewirkt werden. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Fledermäuse sind vorhanden) sind unbedingt geeignete Bau- bzw. Rodungszeitenbeschränkungen für die Baufeldräumung vom Gutachter aufzustellen.

- Kontrolle des zu rodenden Baumbestandes (insbesondere auf den Parzellen 2/8 (ehemals 2/4), 27/1, 847/9 und 849/2) des Gebäudebestandes (im Falle von Abbruch-/Sanierungsarbeiten) auf mögliche Quartierstrukturen für Fledermäuse durch einen Fachgutachter.

Werden potenzielle Quartierstrukturen gefunden, sind diese auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren. Bei Besatz durch Fledermäusen sind zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vom Gutachter geeignete Bau- bzw. Rodungszeitenbeschränkungen für die Baufeldräumung aufzustellen.

15.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung wild lebender Tiere)

Reptilien

Im vorliegenden Fall ist mit einer Erfüllung des Verbotstatbestandes vordergründig im Bereich der Parzellen 2/8 (ehemals 2/4), 16/2, 15/13, 15/15 sowie 20 zu rechnen. Sofern die Vor-Ort-Untersuchung kein Vorkommen der Reptilienarten bestätigt, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Ergibt die Untersuchung, dass eine der genannten Arten im Planungsgebiet vorhanden ist und die Population durch Störungen während der Überwinterungs- bzw. Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden kann, sind geeignete Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durch den Gutachter aufzustellen.

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Vor-Ort-Untersuchung potenzieller Lebensräume der planungsrelevanten Reptilienarten auf mögliche Vorkommen durchzuführen. Es sind grundsätzlich die Terrassen

und Gartenflächen in den Parzellen 20, 15/13, 15/15 und 16/2 sowie die Parzelle 2/8 (ehemals 2/4) und der Platz auf der Parzelle 834 zu untersuchen. Falls notwendig, sind zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vom Gutachter Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabensträger umzusetzen.

15.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Reptilien

Von dem Planungsvorhaben sind ggf. Bereiche betroffen, die als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilienarten geeignet wären. Es handelt sich hierbei um Terrassensteinmauern im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes und um Gartenflächen, die als Lebensraum für Reptilienarten fungieren können. Bei einer Neugestaltung der Grundstücke kann eine Beeinträchtigung der Mauern erfolgen.

Zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes ist daher eine Vor-Ort-Untersuchung durchzuführen. Ergibt die Untersuchung, dass ein Vorkommen durch eine der genannten Arten im Planungsgebiet besteht und es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten kommt, sind geeignete Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durch den Gutachter aufzustellen. Werden Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten bestätigt sind die Trockensteinmauern zu erhalten.

- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Vor-Ort-Untersuchung potenzieller Lebensräume der planungsrelevanten Reptilienarten auf mögliche Vorkommen durchzuführen. Es sind grundsätzlich die Parzellen 20, 15/13, 15/15 und 16/2 sowie die Parzelle 2/8 (ehemals 2/4) und der Platz auf der Parzelle 834 zu untersuchen. Falls notwendig, sind zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom Gutachter Artenschutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen auszuarbeiten und vom Vorhabensträger umzusetzen. (Z.B. Erhalt der Trockensteinmauern im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes westlich der Felswand bei einem Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten.

Fledermäuse

Durch die Inanspruchnahme des vorhandenen Gehölzbestandes durch das Vorhaben (insbesondere die potenziellen Quartierbäume auf den Parzellen 2/8 (ehemals 2/4) und 849/2) gehen potenzielle Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans sind grundsätzlich keine Gebäudeabrisse vorgesehen, sodass hierbei keine potenziellen Quartiere zerstört werden. Daher sind nur die zu rodenden Baumbestände auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Da keine genaueren Angaben über den Zustand der lokalen Fledermauspopulation vorhanden sind, ist jeder Quartierverlust grundsätzlich als eine Beschränkung anzusehen. Sofern, bei Bestätigung eines Fledermausbesatzes, Ersatzquartiere (im unmittelbaren Umfeld) geschaffen werden, können Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation vermieden werden. Diese sind vor der Baufeldräumung aufzustellen.

- Kontrolle des zu rodenden Baumbestandes (insbesondere auf den Parzellen 2/8 (ehemals 2/4), 27/1, 847/9 und 849/2) auf mögliche Quartierstrukturen von Fledermäusen durch Fachpersonal. Werden potenzielle Quartierstrukturen gefunden sind diese auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren. Bei Besatz durch Fledermäuse sind zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Ersatzquartiere aufzustellen. Geeignete Standorte bzw. der Umfang der Maßnahme sind durch den Gutachter zu ermitteln.

16. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Bäumen und Sträuchern bestandenen privaten Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (bei Bauarbeiten im Umfeld sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen, s. Teil D, Ziffer 13.). Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung des Erhaltungszieles und der Vorgaben der §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zulässig. Abgängige Bäume sind mit Laubbäumen zu ersetzen.

Die mit Bäumen und Sträuchern bestandene öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der bestehenden Hangsicherung (Hydro-Zementationsverfahren -HZV-) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A (Planurkunde) zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“.

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Böschungsbefestigungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

18. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A (Planurkunde) zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“:

- Archäologische Fundstelle: Römischer Steinbruch, Fundstelle 28 von Bad Dürkheim (siehe hierzu Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 9.)
- Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg", Landkreis Bad Dürkheim (Rechtsverordnung zur Änderung der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Haardtrand - Am Hinterberg“, Landkreis Bad Dürkheim, vom 19. März 2014)
- Biotop BK-6514-0117-2008 „Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

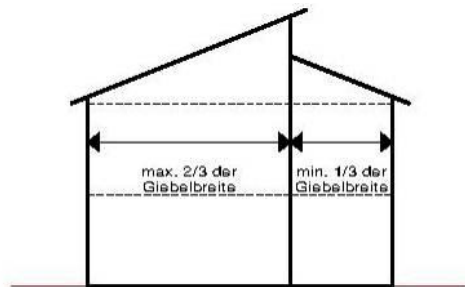
Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Teil C
Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigungen

Zulässige Dachformen i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Wandhöhe):

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°
- bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten



- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss von Anbauten und untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen
- als oberer Abschluss von Anbauten und untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 45° und Tonnendächer zulässig
- Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 45° sind zulässig für Carports, Garagen und Nebenanlagen

2. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

- Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$. Dacheinschnitte sind zulässig.
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50 % der sie umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Zum Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m und bei Gauben / Dacheinschnitten zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (gemessen in der Dachebene).

3. Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig und bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen.

4. Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Deckung aus Ton- oder Betondachziegeln in roter bis rotbrauner Färbung auszuführen. Zulässig sind Rot- und Rotbrauntöne im Farbspektrum Naturrot und dunkler. Glasierte Ziegel sowie glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.



5. Bestandsschutz für vor dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften genehmigten Maßnahmen

Maßnahmen, die vor dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden sind, haben Bestandsschutz, auch wenn sie den vorliegenden Festlegungen nicht entsprechen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil D genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung, Mannheimer Str. 24, 67098 Bad Dürkheim eingesehen werden

1. **Besonderer Artenschutz / Nestschutz (§ 24 Abs. 3 LNatSchG)**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (s. Anlage 3) stellt solche baulichen Maßnahmen von den Bestimmungen nach § 24 Abs. 3 LNatSchG nicht frei.

2. Werden Garagen neu errichtet, dürfen deren öffnenden Tore nicht in die Straßenverkehrsfläche (Sonnenwendstraße und Anliegerweg) hineinragen (dies kann z.B. mit Sektionaltoren sichergestellt werden).

3. Notwendige Anzahl von Stellplätzen: es gilt die Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 19.03.2004.

4. 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.

5. Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm

Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“¹

Gemäß der geologischen Radonkarte² des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) ist die südliche Plangebietsfläche in 2 Bereiche eingeteilt. Der westliche Teil befindet sich in einem Bereich mit einem Radonpotential von 15,1 und der östliche in einem Bereich mit einem Radonpotential zwischen 11 und 19. Die nördliche Plangebietsfläche befindet sich in einem Bereich mit einem Radonpotential von 29,7. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

„Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können.“³ Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. 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.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

6. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

¹ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>

² <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

³ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>

7. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
8. Dachbegrünungen sind zulässig (Ausnahme siehe Teil C „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 4. „Dacheindeckung“). Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.
9. In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um Spuren eines römischen Steinbruchs (Fundstelle Bad Dürkheim 28), einen Schatzfund des 15. Jahrhunderts (Fdst. Bad Dürkheim 40) sowie um einen archäologisch relevanten Einzelfund unbekannter Zeitstellung (Fdst. Bad Dürkheim 59). Daher ist eine durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachte Baubegleitung bedingend notwendig. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer erfolgt vorbehaltlich der Durchführung nachstehender Maßnahmen:
 1. Bedingungen
 - 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie - Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik wird die Bauarbeiten überwachen.
 2. Auflagen
 - 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.
 - 2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
 - 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 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.
 - 2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
 - 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

1. Bedingungen und 2. Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 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.

10. Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Aufgrund der Bodensituation wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.⁴

11. Geländestaffelungen durch Böschungen sollten mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1 ausgeführt werden.

12. Munitionsgefahren

Im Planungsbereich 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.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

13. Hinweise zum Baumschutz

Die im Planteil markierten Gehölze auf den privaten Grün- und allgemeinen Wohnbauflächen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld.
- Abgrenzung des Baufelds.
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

14. Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

⁴ Wasserhaushaltsbilanz, fachtechnische Ergänzung zum B-Planverfahren Bebauungsplan Sonnenwendstraße, Bad Dürkheim (Stand 31.07.2023), S. 10 (s. Anlage 6 zum Bebauungsplan)

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcure.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

15. Starkregenvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegen Starkregengefährdungskarten als Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor (Karte 5 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen wird für die Stadt Bad Dürkheim mit „hoch“ bewertet.

Die an Bereich A1 nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen werden in der Hinweiskarte mit einer hohen Abflusskonzentration gekennzeichnet. Darüber hinaus werden Straßenabschnitte der Sonnenwendstraße innerhalb des Plangebietes mit einer geringen bis mäßigen Abflusskonzentration dargestellt. Ferner sind in den Bereichen D2a, D2b und D3a geringe Abflusskonzentration eingetragen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden.

Es wird verwiesen auf

- Hinweise zur Starkregenvorsorge von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; zu finden unter:
<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>
- Broschüre „Starkregen - Was können Kommunen tun“, herausgegeben vom Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (WBWF); zu finden unter:
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/176953/Starkregen.pdf?command=downloadContent&file-name=Starkregen.pdf>
- Hamburg Wasser, Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?; zu finden unter:
<https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hamburgwasser-wie-schuetze-ich-mein-haus-vor-starkregenfolgen.pdf>

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes „Sonnenwendstraße“ das Risiko der Starkregen und der Überflutungen als Folge von Starkregen durch Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) eingehender betrachtet (s. Teil D, Ziffer 19. und Anlage 7 zum Bebauungsplan).

16. Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Kreisstadt Bad Dürkheim erarbeitete ein integriertes Klimaschutzkonzept als Entscheidungshilfe und strategische Planungsgrundlage für ihre zukünftigen Klimaschutzanstrengungen. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Dürkheim wurde am 29.10.2019 im Stadtrat beschlossen und ist zu finden unter:

<https://www.bad-duerkheim.de/lokales-soziales/nachhaltigkeit-umwelt/klimaschutz/klimaschutzkonzept/>

17. Wasserhaushaltsbilanz

Eine Wasserhaushaltsbilanz als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt mit Bericht vom 31.07.2023, Aktenzeichen 2301-2 vor (s. Anlage 6 zum Bebauungsplan).

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird der Einfluss der Maßnahme auf die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf die unbelastete Ausgangssituation vor Eingriffen in den natürlichen Urzustand betrachtet. Dabei können auch zwischenzeitliche Veränderungen und Wirkungen von vorgesehenen Maßnahmen betrachtet werden. Betrachtungsbezug bleibt jedoch grundsätzlich immer der unbelastete Urzustand als Bewertungskriterium und Zielgröße. Eine Bewertung dieser unbelasteten Ausgangssituation wird auf Basis der Nutzungsschablone für den betrachteten Maßnahmenbereich anhand der Referenzwerte für die naturnahe urbane Wasserbilanz (NatUrWB) durchgeführt. Zielsetzung ist generell, eine Minimierung der durch Maßnahmen entstehenden Einflüsse auf den „Urzustand“. Als akzeptabel wird eine Abweichung <15% bewertet.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten lässt sich eine ausreichende Zielerreichung der Wasserbilanz erreichen. Der Planungszustand lässt in der Umsetzung mit weniger als 10% deutlich geringere Werte als <15% Abweichung zum unbebauten Urzustand erreichen.

Aufgrund der Bodensituation wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.⁵

18. Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Eine Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt mit Bericht vom 03.08.2023, Aktenzeichen 2301-3 vor (s. Anlage 7 zum Bebauungsplan).

Das Gutachten ist Grundlage des Bebauungsplanes „Sonnenwendstraße“ und zu beachten.

19. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich zum großen Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürth, Rechtsverordnung vom 31.10.2013, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 42 vom 18.11.2013 und in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Dürkheim (zugunsten der Staatsbad Bad Dürkheim GmbH und der Stadt Bad Dürkheim, festgesetzt mit der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 05.08.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 32 vom 26.08.1985, zuletzt geändert im Staatsanzeiger Nr. 4 vom 03.02.2014).

Die Rechtsverordnungen der beiden Schutzgebiete sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“, Stand Januar 2017 (s. Anlage 8 zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

⁵ siehe ebenda, S. 10

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Teil E **Begründung**

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 06.02.2024 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“ als Satzung beschlossen.

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

Bad Dürkheim, den _____.____._____

Dienstsiegel

Bürgermeisterin

1. Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Sonnenwendstraße“ wird erstmals aufgestellt. Ein nahezu vollständig bebautes Gebiet soll vor allem vom Bestand her geordnet und weiterentwickelt werden. Bauliche Entwicklungen sollen künftigen Erfordernissen entsprechend ermöglicht werden, wobei charakteristische Siedlungsstrukturen beibehalten werden sollen.

1.1 Zulässige Grundfläche - Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet (Bereiche C3, D1, D9):	ca. $3.468 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 694 \text{ m}^2$
WA-Gebiet (Bereiche A3a, A3b, A3c, A5a, A5b, D2b, D4, D7, F1, G):	ca. $9.652 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ (GRZ)} = 2.413 \text{ m}^2$
WA-Gebiet (Bereiche A1, A2, A4, D2a, D3a, D3b, D3c, D5, F2a, F2b, F3):	ca. $11.658 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ (GRZ)} = 3.497 \text{ m}^2$
WA-Gebiet (Bereiche C2, D8, D10, D11, F4):	ca. $3.850 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (GRZ)} = 1.347 \text{ m}^2$
WA-Gebiet (Bereiche A6, B, C1, D6, E1, E2, E3):	ca. $5.223 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (GRZ)} = 2.089 \text{ m}^2$
Gesamt:	10.040 m ²

1.2 Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist gegeben, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (trifft für vorliegenden Bebauungsplan mit 10.040 m² zu).

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Ansonsten erfolgt die Abwicklung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren.

Das heißt:

- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner 20.000 m². Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gegeben.
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind, liegen nicht vor.
- Kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren



1.4 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	27.08.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	05.09.2013
Erneuter Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) mit erweitertem Geltungsbereich am	19.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	03.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am	03.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum	14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	10.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	16.12.2022
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am	10.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	26.10.2023
Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	06.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	30.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	06.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am	06.02.2024
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	06.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

Dem förmlichen Verfahren vorgeschaltet wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung am 12.10.2015 mit der Möglichkeit eine Stellungnahme bis Mitte November 2015 abzugeben und eine Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 04.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016.

2. Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Bad Dürkheims und grenzt im Nordwesten an Wohnbebauung und an die Klinik Sonnenwende, im Nordosten an das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“, im Osten an Wohnbebauung, im Süden an das Naturschutzgebiet „Haardtrand – Am Hinterberg“ und im Westen an Waldfläche mit daran anschließenden genannten Naturschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Sonnenwendstraße“ hat eine Größe von insgesamt ca. 5,30 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch Teilbereich der Fl.-Nr. 6720/116, Fl.-Nr. 6719/15, durch Teilbereich der Sonnenwendstraße Fl.-Nr. 6718, durch Fl.-Nrn. 6719/18, 6717/7, 6715
- im Nordosten durch Teilbereich der Fl.-Nr. 6687/3, durch Fl.-Nr. 6689/10 und durch Teilbereich der Sonnenwendstraße Fl.-Nr. 6492/20
- Südosten durch Teilbereich der Fl.-Nrn. 6689/6 und 6700, durch Fl.-Nrn. 6701/4, 6701/2, 6702/2, 6702/6, 6702/4, durch Teilbereich der Fl.-Nrn. 6702/3 und 6703/11, durch Fl.-Nrn. 6719/12, 6719/5, 6719/19, 6719/9, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 801/3, durch Fl.-Nrn. 830 und 833/1, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 834, durch Fl.-Nrn. 836, 839, 842, 845/1, 846/2, 846/3, 1/28, 1/22, 1/8, 1/19, 1/3, 2/5, 4/4, 7/6, 15, 16, 19

- im Westen durch Teilbereich der Fl.-Nrn. 27/1, 6720/77 und 6720/116

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich des B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3. Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation / Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Das Wohngebiet entlang der Sonnenwendstraße am nordwestlichen Rand der Stadt Bad Dürkheim wurde sukzessiv ab ca. Mitte der 50er Jahre bebaut. Es wurden bereits auch Umbau- und Teilabrissmaßnahmen durchgeführt. Im Plangebiet steigt die Sonnenwendstraße von Nordost nach Südwest. Der Tiefpunkt liegt bei ca. 166 m ü NN., der Hochpunkt im Bereich der Wendeanlage (westlicher Geltungsbereich) bei ca. 210 m ü NN. Die Wohnbauflächen fallen zur Stadtlage nach Süden/Südosten hin ab. Der Höhenunterschied südlich der Sonnenwendstraße beträgt hierbei zwischen ca. 6 m und 10 m. Nördlich der Sonnenwendstraße beträgt der Höhenunterschied im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet bis zu ca. 23 m.

3.2 Umgebungssituation

Im Nordosten grenzt Bebauung entlang der Sonnenwendstraße an. Die Nutzung ist geprägt von Wohnen. Die angrenzenden Gebäude sind i.d.R. freistehende Einzelhäuser mit unterschiedlicher Zahl an Vollgeschossen. Darüber hinaus sind auch grenzständige Einzelhäuser und Doppelhäuser in unmittelbarer Umgebung anzutreffen.

Im Nordwesten grenzt die Klinik „Sonnenwende“ mit unterschiedlich ausgeprägten Baustrukturen an das Plangebiet.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" an; im Nordosten mit der bestehenden Wohnbebauung an das Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand".

3.3 Planungsrechtliche Situation

3.3.1 Verhältnis zum Regionalplan

Der neue Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist seit 15.12.2014 rechtskräftig⁶ und listet die Stadt Bad Dürkheim als Gemeinde auf, die u.a. als „Siedlungsbereich Wohnen“ über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen soll.

Das Plangebiet selbst wird als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Flächen des nordöstlich dargestellten Vorranggebiets für Wald und Forstwirtschaft (Z) werden vom Planvorhaben nicht in Anspruch genommen.

Durch die geplante Buswendeanlage am Kopfende der Sonnenwendstraße werden im geringen Umfang Flächen des Regionalen Grünzugs (Z) sowie des Vorranggebiets für den Grundwasserschutz (Z) beansprucht.

In den Regionalen Grünzug wurden Gebiete einbezogen, die aufgrund ihrer spezifischen naturräumlichen Funktionen als besonders wertvoll einzustufen sind. Auswahlkriterien waren im unmittelbar angrenzenden Plangebietsbereich das Naturschutzgebiet NSG-7332-166 „Haardtrand - Am Hinterberg“ und das Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 „Haardtrand“.

Gemäß Ziel 2.1.3 des Einheitlichen Regionalplans sind in den Grünzügen Verkehrsinfrastrukturen zulässig, wenn die Funktionen des Grünzuges nicht beeinträchtigt werden, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.

Um eine geordnete Abwicklung des öffentlichen Nahverkehrs (u.a. Andienung der Klinik Sonnenwende) gewährleisten zu können ist eine Buswendeanlage im Plangebiet erforderlich. Grundstücksverhandlungen für die Flächenbereitstellung einer Buswendeanlage innerhalb des Plangebietsbereiches D2b schlugen fehl, sodass nur am Kopfende der Sonnenwendstraße solch eine Anlage realisiert werden kann. Anderweitige Standortalternativen bestehen nicht.

Aufgrund der geringen Freiflächeninanspruchnahme (ca. 150 m²) der geplanten Buswendeanlage wird eine Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges und des Vorranggebiets für den Grundwasserschutz seitens der Stadt Bad Dürkheim nicht gesehen. Zu diesem Ergebnis kommen auch die VSG-Vorprüfung sowie die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (sofern die aufgestellten Artenschutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden), mit denen das Vorhaben auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des o.g. Vogelschutzgebietes und dessen Auswirkung auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (heimische europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) abgeprüft wurde (siehe Anlagen 2 und 3 zum Bebauungsplan).

3.3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 3. Änderung (Bekanntmachung vom 15.03.2012) entwickelt. Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus wird ca. in Plangebietsmitte ein Grabungsschutzgebiet dargestellt. In der Kartierung der archäologischen Denkmäler/Fundstellen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) ist dort als Fundstelle 28 von Bad Dürkheim ein römischer Steinbruch eingetragen. Es handelt sich hierbei um ein archäologisches Kulturdenkmal, das nach dem Denkmalschutzgesetz schutzwürdig ist und als Archäologische Fundstelle (AF) mit einem Radius von 150 m nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wurde.

⁶ Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. Die förmliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.03.2023 bis 25.04.2023.

3.3.3 Plangebiet „Sonnenwendstraße“

Eine Bebauungsplanung bestand für das Plangebiet bisher noch nicht. Die Zulässigkeit von Neubauten und baulicher Veränderungen erfolgte bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Sonnenwendstraße“ wird erstmals aufgestellt.

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. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ soll vor allem die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild bewahrt und fortentwickelt werden und den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden, indem bauliche Entwicklungen nach heutigen Erfordernissen und Ansprüchen ermöglicht werden. Dabei soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse und der somit weithin sichtbaren Lage in die Umgebung einfügt. Die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit seinem äußeren Erscheinungsbild ist ein städtebauliches Anliegen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzungen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit angrenzenden Grünflächen dem Übergang zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" (zugleich auch Biotop BK-6514-0117-2008 "Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim") und der Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierter Höhenlage dienen.

Ein weiteres Ziel ist es, die verkehrliche Situation insbesondere die Erreichbarkeit der Klinik mit den Bussen des ÖPNV aufrecht zu erhalten.

6. Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 10.000 m²) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Überplanung betrifft überwiegend bereits versiegelte Flächen; erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da das Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand" unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wurde eine VSG-Vorprüfung erstellt (s. Ziffer 7. der Begründung und Anlage 2). Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt (s. Ziffer 8. der Begründung und Anlage 3). Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Vogelschutzgebiet-Vorprüfung

Der nördliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt in Teilbereichen an die südliche Grenze des Vogelschutzgebietes (VSG) 6514-401 „Haardtrand“ an, womit Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des VSG potenziell möglich sind. Aus diesem Grund wurde eine Vorprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des VSG vom Fachbüro für LF-Plan (Rodenbach) durchgeführt und liegt mit Bericht (Stand Dezember 2021) der Stadtverwaltung vor. Der Gutachter gelangt nach der VSG-Vorprüfung zu der Einschätzung, dass aufgrund der geringfügigen

Baumaßnahmen im Randbereich außerhalb des Vogelschutzgebietes (VSG) keine erheblichen Beeinträchtigungen von VSG-relevanten Lebensräumen, Arten sowie der Erhaltungsziele des VSG zu erwarten sind.

Details können der VSG-Vorprüfung (s. Anlage 2) entnommen werden.

8. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Da künftige Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes Habitatstrukturen beeinträchtigen, ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG eine Abschätzung der Auswirkung der Planung auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (heimische europäische Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) auszuarbeiten.

Die vorliegende gutachterliche Einschätzung soll in Form einer Vorprüfung zur Feststellung dienen, ob durch das projektierte Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 4 verursacht werden und ggf. weitergehende Betrachtungen erforderlich sind.

Das Gutachten wurde Fachbüro für LF-Plan (Rodenbach) durchgeführt und liegt mit Bericht Stand August 2022 der Stadtverwaltung vor.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgestellten Artenschutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Tiergruppen zu erwarten sind, bzw. es werden keine Individuen verletzt oder getötet. Die Realisierung des Vorhabens ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Insbesondere für die Tiergruppe der Reptilien ist jedoch sicherzustellen, dass vor Baumaßnahmen eine Kontrolle der Baugrundstücke stattfindet und dass ggf. entsprechende Maßnahmen (Stufe II der Artenschutzprüfung) ausgearbeitet werden.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung stellt bauliche Maßnahmen am bestehenden Gebäudebestand von den Bestimmungen nach § 24 Abs. 3 LNatSchG nicht frei (s. Teil D, Ziffer 1.).

Die aufgestellten Artenschutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen (s. Teil B, Ziffer 15.).

Details können der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (s. Anlage 3) entnommen werden.

9. Integriertes Klimaschutzkonzept, Leitlinien Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Die Kreisstadt Bad Dürkheim erarbeitete ein integriertes Klimaschutzkonzept als Entscheidungshilfe und strategische Planungsgrundlage für ihre zukünftigen Klimaschutzanstrengungen. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Dürkheim wurde am 29.10.2019 im Stadtrat beschlossen und ist für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu finden unter: <https://www.bad-duerkheim.de/lokales-soziales/nachhaltigkeit-umwelt/klimaschutz/klimaschutzkonzept/>

Herzstück des Konzepts ist ein Maßnahmenkatalog mit Leitprojekten, welche gleich nach Fertigstellung des Konzepts in die Umsetzungsphase geführt werden. In einem abgestimmten Arbeitsprozess und unter Einbeziehung relevanter und interessierter Bürgerinnen und Bürger sowie Vertretern von Unternehmen und Organisationen wurden

- die Ausgangssituation qualitativ, quantitativ und städtebaulich analysiert,
- Potenziale zur Reduzierung des Energieverbrauchs in der Stadt sowie zum Ausbau Erneuerbarer Energien in allen relevanten Bereichen (Haushalte, Wirtschaft, kommunale Infrastruktur) abgeschätzt,
- ein Klimaschutzleitbild samt erreichbarer Klimaschutzziele abgestimmt,
- wirksame Leitprojekte mit Pilotcharakter und einem Umsetzungszeitraum innerhalb der nächsten 5 Jahre erarbeitet
- und die dafür nötigen Umsetzungsstrukturen vorgeschlagen.

Dabei hat die Stadt den Anspruch, neben dem klassischen Handlungsfeld der kommunalen Energiewende in den eigenen Liegenschaften, auch weitere Schwerpunkte zu bearbeiten, wie zum Beispiel klimagerechte und klimaangepasste Stadtentwicklung oder Umwelt- und Klimaschutz durch nachhaltige Lebensstile und Bewusstseinswandel.⁷

Am 28.03.2023 wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim die "Leitlinien Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung" beschlossen. In dieser verpflichtet sich die Stadt Bad Dürkheim bei der Umsetzung von Bauleitplänen Klimaschutz und -anpassung intensiv zu berücksichtigen (s. Teil D, Ziffer 14., 16. und 17.).

10. Lokalklimatisches Gutachten

Die Firma Lohmeyer GmbH hat für die Stadt Bad Dürkheim ein lokalklimatisches Gutachten erstellt. Das Gutachten liegt mit Bericht-Nr. 20320-21-02, Stand Dezember 2021 (zuletzt im März 2022 aktualisiert) vor. Das Gutachten zeigt die klimatischen Gegebenheiten mit besonderer Berücksichtigung des städtischen Wärmeinseleffekts auf. Insbesondere sind die Ergebnisse des Gutachtens für eine weitere Verwendung im Flächennutzungsplan vor dem Hintergrund des Klimawandels vorgesehen und sollen damit zur Klimaanpassung der Stadt Bad Dürkheim beitragen.

Lt. Gutachten tragen die bei Strahlungswetterlagen vorhandenen Kaltluftabflüsse und Talabwinde sowie vorliegenden Luftleitbahnen zu einer guten Belüftung eines Großteils des Stadtgebietes bei. Deshalb sollten die für diese Be- und Durchlüftung bedeutsamen Bereiche, d. h. die Teilgebiete der roten und dunkelgrünen Flächen in der Planungshinweiskarte, möglichst nicht weiter bebaut werden.

Als rote Flächen werden in der Planungshinweiskarte die Teilbereiche A1-A6, C1-C3 und B des nordöstlichen Plangebietes sowie die Teilbereiche D6-D8, D4, D10, D11, E1 und teilweise E3 des südwestlichen Plangebietes (Straßenrandbebauung südlich der Sonnenwendklinik Hs.-Nrn. 88 und 90) dargestellt.

Somit liegt lediglich der Bereich E1 mit rd. 365 m² unbebauter Wohnbaufläche mit einer potenziellen Bebauungsmöglichkeit in einem Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion.

Lt. Gutachten stellen die in der Planungshinweiskarte rot gekennzeichneten Siedlungs- und dunkelgrün gekennzeichneten Freibereiche jedoch nicht zwangsläufig Bereiche dar, die in keinem Falle baulich modifiziert werden dürfen. Das Gutachten führt hierzu weiter aus, das in jedem Falle in diesen Bereichen Riegelbebauung quer zu Kaltluftabflüssen bzw. Talabwinden oder zur Luftleitbahn vermieden und ortstypische Bebauungshöhen nicht überschritten werden sollten.

Beide Anregungen werden mit vorliegendem Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Riegelbebauung kann im Bereich E1 nicht entstehen, da mit festgesetzter abweichender Bauweise nur ein Einzelhaus mit einer Länge von max. 15 m zulässig ist. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, womit ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten ist. Mit differenzierter Gebäudehöhenfestsetzung unter Berücksichtigung der Topografie in den jeweiligen Teilbereichen und Gebäudehöhenentwicklung benachbarter Wohnbebauung wird der Anregung gefolgt, ortstypische Bebauungshöhen nicht zu überschreiten.

11. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der vorliegende Bebauungsplan ist vornehmlich auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt eines nahezu vollständig bebauten Stadtteils ausgerichtet. Zudem soll den Wohnbedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen werden, indem bauliche Entwicklungen nach heutigen Erfordernissen und Ansprüchen unter Berücksichtigung und Bewahrung des Orts-

⁷ <https://www.bad-duerkheim.de/lokales-soziales/nachhaltigkeit-umwelt/klimaschutz/klimaschutzkonzept/>

und Landschaftsbildes ermöglicht werden. Zum einen nutzt er die in § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Regelungen, um die seit langem bestehende Nutzungsstruktur und prägende Bestandteile des Orts- und Straßenbildes um ihrer städtebaulichen Qualität willen für die Zukunft festzuschreiben. Zum anderen werden mit dem Bebauungsplan umweltbezogene Anforderungen festgelegt, die auch dem Wasserhaushalt und Bodenschutz dienen.

Hier sind vor allem zu nennen:

- Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festlegung einer maximal zulässigen GRZ (siehe Planteil A, Nutzungsschablone und Teil B, Ziffer 2.).
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Planteil A und Teil B, Ziffer 6. und 7.).
- Nebengebäude, überdachte und nicht überdachte Terrassen werden hinsichtlich maximaler Größe festgelegt. Die max. zulässige Größe von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) und von nicht überdachten Terrassen liegt unterhalb des Schwellenwertes an sich genehmigungsfreier Anlagen nach LBauO (siehe Teil B, Ziffer 7.4).
- Werden Stellplätze und ihre Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen und Zuwegungen erstmalig hergestellt oder wieder neu angelegt, sind sie ausschließlich wasserdurchlässig herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt (siehe Teil B, Ziffer 14.1).
- Die nicht bebaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu erhalten bzw. bei Neugestaltung als solche anzulegen (siehe Teil B, Ziffer 14.3).
- Vorhandene öffentliche und private Grünflächen werden als solche festgesetzt (siehe Planteil A und Teil B, Ziffer 12. und 13.).
- Weiterhin ist der Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt (siehe Planteil A und Teil B; Ziffer 16.).
- Dachbegrünungen sind zulässig (Ausnahme siehe Teil C „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 4 „Dacheindeckung“). Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig (s. Teil D, Ziffer 8.).
- Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen (s. Teil D, Ziffer 10.).

Unter Berücksichtigung der in der Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan „Sonnenwendstraße“ enthaltenen Ausführung zur Niederschlagswasserversickerung (s. S. 10 des Gutachtens) wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten. Das Gutachten verweist hierzu auf die Bodensituation und die in diesem Zusammenhang zu betrachtende Baugrunduntersuchung mit Geotechnischem Bericht und Statische Berechnung zur Sicherung der Böschungsschulter (erstellt im Rahmen der Ausbauplanung Sonnenwendstraße, Bad Dürkheim).

12. Wasserhaushaltsbilanz

Die Wasserhaushaltsbilanz wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) erstellt und liegt als Gutachten „Wasserhaushaltsbilanz Fachtechnische Ergänzung zum B-Plan-Verfahren Bebauungsplan Sonnenwendstraße Bad Dürkheim“ vom 31.07.2023, AZ 2301-2 vor (s. Anlage 6 zum Bebauungsplan).

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird der Einfluss der Maßnahme auf die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf die unbelastete Ausgangssituation vor Eingriffen in den natürlichen Urzustand betrachtet. Dabei können auch zwischenzeitliche

Veränderungen und Wirkungen von vorgesehenen Maßnahmen betrachtet werden. Betrachtungsbezug bleibt jedoch grundsätzlich immer der unbelastete Urzustand als Bewertungskriterium und Zielgröße. Eine Bewertung dieser unbelasteten Ausgangssituation wird auf Basis der Nutzungsschablone für den betrachteten Maßnahmenbereich anhand der Referenzwerte für die naturnahe urbane Wasserbilanz (NatUrWB) durchgeführt. Zielsetzung ist generell, eine Minimierung der durch Maßnahmen entstehenden Einflüsse auf den „Urzustand“.

Als akzeptabel wird eine Abweichung <15% bewertet.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten lässt sich eine ausreichende Zielerreichung der Wasserbilanz erreichen.

Der Planungszustand lässt in der Umsetzung mit weniger als 10% deutlich geringere Werte als <15% Abweichung zum unbebauten Urzustand erreichen.

Aufgrund der Bodensituation wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und zur Wahrung der Standsicherheit von einer lokalen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans enthält mit Ziffer 17. das gutachterliche Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz.

13. Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung – Stadt Bad Dürkheim sowie Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Für die Stadt Bad Dürkheim wurde von der ProAqua Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH im Auftrag des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz der Bericht „Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung – Stadt Bad Dürkheim“ erstellt und liegt mit Stand 26.10.2021 vor. Neben der „Gefährdungsanalyse Starkregen“ liefert das „Informationspaket zur Hochwasservorsorge auch Analysen und Maßnahmenvorschläge zum natürlichen Hochwasserrückhalt in der Fläche und an den Gewässern, die bei Planungen der Land- und Forstwirtschaft, der regionalen und kommunalen Planung sowie der Straßenbauplanung berücksichtigt werden sollten.

Die im „Informationspaket zur Hochwasservorsorge“ aufgeführten Maßnahmenvorschläge haben empfehlenden Charakter. Mit vorliegendem Bericht werden die aus den Karten abgeleiteten Defizite und Potenziale zum natürlichen Hochwasserrückhalt beschrieben, zudem wird der Aspekt der starkregeninduzierten Sturzflutgefährdung dargelegt.

Für das Plangebiet selbst wurden bisher noch keine Hochwassergefährdungen beobachtet. Das Plangebiet wird in den Karten der Hochwasservorsorge als Ortslage dargestellt.

Plangebietsbezogene Maßnahmenvorschläge in der Fläche (Verbesserungen für den Wasserrückhalt in der Fläche durch Veränderungen der Nutzung, Bewirtschaftung oder Unterhaltung) sind in Karte 4 für das Plangebiet daher nicht enthalten. Den nördlich und südlich angrenzenden Flächen forstwirtschaftlicher Nutzung werden in Karte 4 die Maßnahmengruppen W0 bis W4 zugeordnet. Für den Großteil der nördlich gelegenen Waldflächen sind keine besonderen Maßnahmen zur Reduzierung der Erosionsgefährdung und der Abflussbildung zu ergreifen (Maßnahmengruppen W0 und W1). Kleinflächig werden Maßnahmen der Maßnahmengruppe W2, W3 und W4 empfohlen, d. h. hier sind die Schaffung standortgerechter Mischwälder sowie abflusshemmende Maßnahmen im Wegebau oder gar ggf. Aufgabe der waldbaulichen Nutzung sinnvoll. Für die südlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen werden vornehmlich Maßnahmen der Maßnahmengruppen W2 und W3 empfohlen. Entsprechende Maßnahmen kann der Bebauungsplan jedoch nicht treffen, da die Maßnahmenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Ferner sind innerhalb des Bebauungsplanes keine öffentlichen technisch wirksamen Maßnahmen zur Starkregenreduzierung möglich.

Die Gefährdungen aus starkregeninduzierten Sturzfluten sind in Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ dargestellt. Die an Bereich A1 nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen werden in der Hinweiskarte mit einer hohen Abflusskonzentration gekennzeichnet. Darüber hinaus werden Straßenabschnitte der Sonnenwendstraße innerhalb des Plangebietes mit einer geringen bis mäßigen Abflusskonzentration gekennzeichnet. Ferner sind in den Bereichen D2a, D2b und D3a geringe Abflusskonzentration eingetragen.

Diese Karten besitzen allerdings mehr einen grundsätzlich informativen Charakter und gelten nicht für den urbanen Bereich. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes „Sonnenwendstraße“ wurde das Risiko der Starkregen und der Überflutungen als Folge von Starkregen durch Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft) eingehender betrachtet, um zum einen die Risiko-Ursachen besser berücksichtigen zu können und zum anderen mögliche Maßnahmen auch unter langfristigen Zielvorstellungen vorbereiten zu können. Das Gutachten „Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung“ liegt mit Bericht vom 03.08.2023, Aktenzeichen 2301-3 vor.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Sowohl die detaillierte Betrachtung der Situation anhand eigener Bewertungen und Berechnungen als auch der Abgleich mit den Starkregengefährdungskarten bestätigen, dass für den Vorhabensbereich des B-Plans „Sonnenwendstraße“ von keinen Starkregengefährdungen auszugehen ist. Dennoch sollten sämtliche Hinweise zum niederschlagsbewussten Planen und Bauen bei den Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Die Auswertung - sowohl der eigenen Untersuchungen und Berechnungen als auch der Gefährdungskarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MUEKM) - weist jedoch auf nicht unerhebliche Risiken in westlich und östlich angrenzenden Bereichen hin.“

Hierauf weist vorliegender Bebauungsplan mit Teil D, Ziffer 15. „Starkregenvorsorge“ bereits hin und empfiehlt vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen. Der Hinweis auf die vorliegende Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung ist in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans, Ziffer 18. gegeben.

14. Vorgehensweise (B-Planbearbeitung)

In einem 1. Schritt wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und seiner Umgebung mittels Ortsbegehungen / Fotodokumentation (Bebauung, Nutzung, Freiraum, Topografie) und Luftbilddauswertungen durchgeführt.

In einem 2. Schritt wurde die ursprüngliche Bebauung mittels Bauantrags-/Baugenehmigungsunterlagen erhoben (Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung) und die heutige Bebauung bzw. die Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Bebauung mittels GPS und Leica Disto D410 erfasst.

In einem 3. Schritt wurden für alle Wohngebäude innerhalb des Plangebietes Firsthöhe und Wandhöhe mit Bezugspunkt ermittelt (s. Anlage 4) sowie für die bebauten Baugrundstücke die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (s. Anlage 5). Trotz aufwendiger Bestandsaufnahme sind Unschärfen nicht auszuschließen, da der Verwaltung nicht für alle bestehenden Wohngebäude Bauantragsunterlagen vorliegen.

In einem 4. Schritt erfolgte die Analyse.

In einem 5. Schritt wurde ein Bebauungsplankonzept auf der Grundlage von Bestandsaufnahme und -analyse unter Berücksichtigung der VSG-Vorprüfung und artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung erstellt. Es liefert den städtebaulichen Rahmen für eine bestands- und erhaltungsorientierte Weiterentwicklung.

In einem 6. Schritt erfolgte die Bebauungsplanung, die in der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 23.04.2015 beratschlagt wurde.

In einem 7. Schritt wurde der Entwurf gemäß dem Sitzungsergebnis des Bau- und Entwicklungsausschusses für die Stadtratssitzung am 19.05.2015 überarbeitet.

Am 12.10.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf der betroffenen Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung erläutert. Es bestand Gelegenheit bis Mitte November eine Stellungnahme abzugeben (8. Schritt).

Eine informelle Abstimmung mit den relevanten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 04.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 durchgeführt (9. Schritt).

Die Ergebnisse der informellen Beteiligungsverfahren sowie die zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen und durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen wurden in einem 10. Schritt in den Bebauungsplan für die weiteren Planverfahrensschritte eingearbeitet.

15. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, Analyse und Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses sowie dem Bebauungsplankonzept auf.

Die das Plangebiet prägende Einzelhausbebauung wird beibehalten und mit der in Nachbarschaft befindlichen Doppelhausbebauung für vornehmlich bisher unbebauten Teilbereichen ergänzt. Erweiterungen von Gebäuden sowie Neubauten in klar definierten überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der gewollten Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit seinem äußeren Erscheinungsbild.

Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen werden aufgenommen. Hinsichtlich Dachgestaltung gelten für die verschiedenen Baubereiche jeweils einheitliche Vorschriften.

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung für die Bereiche A bis G jeweils unterschiedliche Vorschriften. Die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Firsthöhe, straßenseitige und straßenabgewandte Wandhöhe, sichtbare straßenseitige und straßenabgewandte Wandhöhe und Bauweise bauen auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse auf.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen wird größtenteils unterhalb des Orientierungswertes 0,4 nach § 17 BauNVO geblieben, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Die festgesetzte Bauweise (offene und abweichende Bauweise) entspricht der vorhandenen Bebauung bzw. vorliegender Baugenehmigungen. Für noch unbebaute / unbeplante Grundstücke oder Teilgrundstücke wird entweder offene Bauweise oder abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Länge eines Einzelhauses unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche max. 15,0 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen darf - eine Ausnahme hiervon ist für Bereich E3 vorgesehen -, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird weiterhin der Straßenraum gefasst und eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen bauen auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse auf, verbunden mit dem Ziel, das Ortsbild und städtebauliche Ensemble einerseits zu erhalten, andererseits aber auch fortzuentwickeln und zusätzlichen Wohnraum durch teilweises Aufstocken, An- oder Neubau zu erreichen. Insbesondere die sichtbaren straßenabgewandten Wandhöhen (talseits) und sichtbaren straßenseitigen Wandhöhen (bergseits) i.V.m. Höhenvorgaben zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen zielen auf den Erhalt des Ortsbildes ab; unmaßstäbliche Hangbebauung wird somit vermieden.

Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte werden nach einheitlichen Grundsätzen festgesetzt.

Zusätzliche Stellplätze, Garagen und Carports sind möglich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen.

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, wird der bisherigen Nutzung entsprochen und lässt hinreichenden Spielraum für weitere WA-verträgliche Nutzungen zu.

Die das Plangebiet prägenden privaten Grünflächen werden mit der Festsetzung „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert und dienen dem Übergang zum Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" und Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand", der Sicherung der vorhandenen Eingrünung der Wohnbebauung in exponierten Höhenlage und der Wahrung des Ortsbildes.

16. Erschließung und Infrastruktur

Die Infrastruktur des Gebiets wird nicht verändert; die Erschließung wird mit einer am Kopfende der Sonnenwendstraße geplanten Buswendeanlage ergänzt.

17. Planinhalte Bebauungsplan

17.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird für alle Bereiche A-G ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Dies entspricht einerseits der vorhandenen Bebauung und Wohnnutzung des Plangebiets, andererseits den mit der Planung verbundenen Zielen.

Ferienwohnungen (i.S.d. § 13a Satz 2 BauNVO) als „wohnungsbezogener“ Betrieb des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig. Um einer Überfremdung des Plangebietes entgegenwirken zu können ist je Einzelhaus nur eine Ferienwohnung zulässig. Um eine reine Ferienwohnnutzung in einer Doppelhaushälfte auszuschließen, sind diese in Doppelhaushälften (mit nur einer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässigen Wohnung) unzulässig.

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme der o.g. Ferienwohnung im Einzelhaus), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs inkl. der hierfür erforderlichen Stellplätze und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO).

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. den maximal zulässigen Gebäudehöhen (First- und Wandhöhen) bestimmt.

17.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet hat unterschiedliche Grundstücksgrößen (von ca. 345 m² bis ca. 3.935 m²) mit unterschiedlich großen Baulandflächen (von ca. 345 m² bis ca. 2.755 m²) und ist unterschiedlich dicht bebaut. Im Zuge der B-Planaufstellung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugrundstück des Plangebietes mittels Auswertung der Katastergrundlage, Bauantragsunterlagen, Baugenehmigungen, Immobilienunterlagen und des digitalen Orthofotos ermittelt (s. Anlagen 5.1 und 5.2).

In den Bereichen A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5, C2, C3, D1, D2a, D2b, D3a, D3b, D3c, D4, D5, D7, D8, D9, D10, D11, F1, F2a, F2b, F3, F4 und G wird die zulässige Grundflächenzahl unterhalb des Orientierungswertes 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,35 wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen. Die vorhandene Bebauung passt in diesen Rahmen, der auch hinreichend für Anbauten ist.

In den Bereichen A6, B, C1, D6, E1, E2 und E3, in denen die Grundstücke -mit Ausnahme der unbebauten Baugrundstücksflächen E1 und E2- mit einer flächenhaften Einfamilienhaus-Bebauung genutzt werden bzw. die Grundstücksgröße / Baulandfläche zur vorhandenen Bebauung relativ klein ist, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen und Erweiterungs- sowie Neubauten ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird in den

- Bereichen C3 und D1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 (GRZ II)
- Bereichen A3a, A5a, A5b, D4, D7 und D9 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ II)
- Bereichen A3b, A3c, A4, D2b und G bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ II)
- Bereichen A1, A2, C2, D8 und F3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ II)
- Bereichen C1, D2a und F4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 (GRZ II)
- Bereichen A6, B, D3a, D3b, D3c, D5, D6, D10, D11, E1, E2, E3, F1, F2a und F2b bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ II)

überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ I) durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach Absatz 4 Satz 3 können hierzu abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen werden. Vorliegender Bebauungsplan macht von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch und trifft bzgl. der 50%-Grenze eine abweichende Bestimmung, indem die Anlagen im Plangebiet - mit Ausnahme der Bereiche A4, A6, B, C1, C2, D3c, D6, D8, E1, E2, und E3 - die 50%-Grenze überschreiten dürfen.

Bsp.: Bereich A1 mit zulässiger GRZ I 0,3 + 50% gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO = 0,45 (GRZ II).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für den Bereich A1 eine GRZ-Überschreitung bis zu einer GRZ II 0,5 festgesetzt.

Der Anteil der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird erhöht, um die Unterbringung von 2 Fahrzeugen plus einer Nebenanlage zu ermöglichen. Dies könnte bei der reduzierten Fläche (GRZ 0,2 bis 0,35 ggü. möglicher GRZ 0,4) u. U. zu Überschreitungen der gemäß BauNVO zulässigen GRZ (II) führen.

Bei einer Bebauung der Grundstücke sind in jedem Einzelfall entsprechende Nachweise zu führen.

Die im allgemeinen Wohngebiet bereichsbezogen festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) korrespondiert mit der jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (in allen Bereichen max. zwei Vollgeschosse). Die bereichsbezogenen Geschoßflächenzahlen (GFZ) liegen mit 0,4 bis 0,8 unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit 1,2 (GFZ).

17.2.2 Gebäudehöhen

Aufgrund der topographischen Situation müssen die Höhenfestsetzungen für die verschiedenen Teilbereiche, teilweise für einzelne Grundstücke, kleinteilig und individuell festgesetzt werden. Mit einer pauschalen Höhenfestsetzung kann eine Einbindung der Gebäude in die Topografie sowie eine Erfassung des Gebäudebestandes nicht erreicht werden.

Der Bauhöhen-Festsetzungen ging eine detaillierte Bestandsaufnahme voraus. Hierbei wurden alle vorliegenden Baueingabepäne und Baugenehmigungen ausgewertet, mit der örtlichen Bestandsaufnahme (Gebäudehöhe) abgeglichen sowie mit den Daten der topografischen Bestandsaufnahme und der Ausführungsplanung „Ausbau der Sonnenwendstraße“ (2. Bauabschnitt), Obermeyer Planen und Beraten GmbH, in Relation gesetzt (s. Anlage 4 „Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)“). Darüber hinaus wurden hierfür amtliche Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz ausgewertet.

Neben der Anzahl der Vollgeschosse werden die Firsthöhe (FH), Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH), Wandhöhe straßenseitig (WH1), Wandhöhe straßenabgewandt (WH2), sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s) und sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) festgesetzt. Diese am Bestand orientierten Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (eine städtebaulich unerwünschte unmaßstäbliche Hangbebauung wird vermieden).

Eine Dacherhöhung ermöglicht es zudem, Dächer neben einer Zwischen- und Untersparrendämmung auch mit einer Aufsparrendämmung zu versehen und damit die energetische Situation wirksam zu verbessern.

Firsthöhe (FH)

Für alle Bereiche, deren Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Sonnenwendstraße (und Anliegerweg Sonnenwendstraße) errichtet wurden oder deren Baugrundstücksflächen sich nahezu höhengleich mit der Sonnenwendstraße befinden (mit Ausnahme der Bereiche D1, E3, F3 und F4), wird einheitlich die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung Firsthöhe (FH) festgesetzt (s. Übersichtskarte 1, hellblau hinterlegte Flächen). Ermittelt wird der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge abgehend im rechten Winkel in Richtung Straßenachse, gemessen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze Baugrundstück/Verkehrsfläche.

Für die Bereiche F3 und F4, die direkt an die Anliegerstraße „Sonnenwendstraße“ angrenzen, werden untere Bezugspunkte in m ü. NN (Höhenlage Anliegerweg Sonnenwendstraße) direkt angegeben (s. Übersichtskarte 1, hellgrün hinterlegte Flächen).

Für die Bereiche, deren Bestandsbebauung oder deren unbebauten Flächen von der Sonnenwendstraße abgerückt in 2ter Reihe liegen (Bereiche D3b, D3c, D9, F1, F2a, F2b, E2 und G) dient für die Firsthöhenfestlegung das vermessungstechnisch aufgenommene Bestandsgelände zur Festsetzung des maßgebenden unteren Bezugspunktes in m ü. NN; gleiches gilt für die Bereiche D1 und E3, die zwar an der Sonnenwendstraße gelegen, jedoch ein topografisch bewegtes Baugrundstücksgelände aufweisen (s. Übersichtskarte 1, hellrosa hinterlegte Flächen).



Übersichtskarte 1: Untere Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestsetzung Firsthöhe (FH)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Firsthöhe (FH), Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH), Wandhöhe straßenseitig (WH1), Wandhöhe straßenabgewandt (WH2), sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s) und sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s)

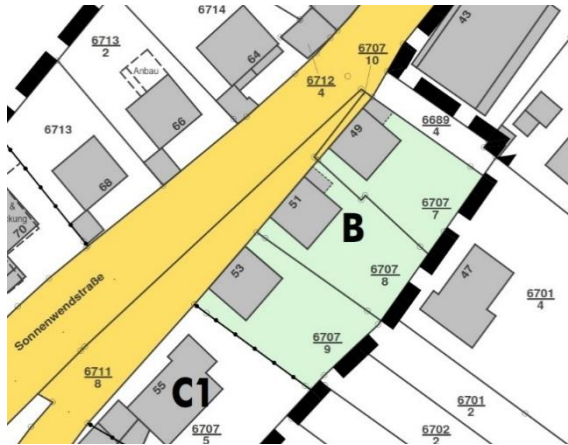
Die unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Firsthöhe (FH), Wandhöhe straßenseitig/-abgewandt (WH), Wandhöhe straßenseitig (WH1), Wandhöhe straßenabgewandt (WH2), sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s) und sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) werden aufgrund der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung, Höhenlage der Erschließungsstraße und topographischen Situation der Baugrundstücke differenziert wie folgt festgesetzt:

Für die Straßenrandbebauung (bergseits) - Bereiche A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b und A6 - ist einheitlich die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung Firsthöhe (FH) und Wandhöhe straßenseitig (WH1) des an sie angrenzenden Gebäudes mit in Teil B Ziffer 4. definierter Ermittlung des unteren Bezugspunktes (s. Übersichtskarte 2, hellblau hinterlegte Flächen).

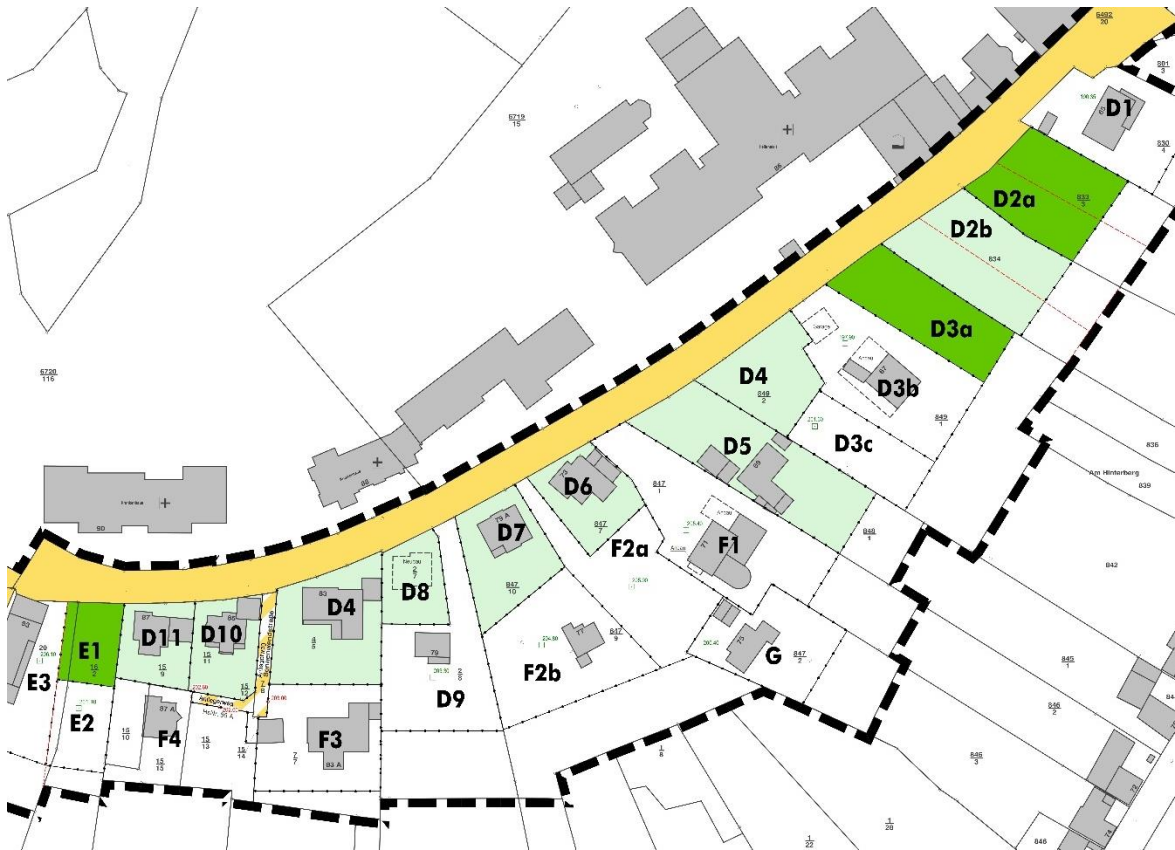
Mit der zusätzlichen Festsetzung einer sichtbaren Wandhöhe straßenseitig (WH1s) mit unterem Bezugspunkt „Schnittpunkt der straßenseitigen Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes“ werden die städtebaulich unerwünschten, vom Straßenraum her sichtbaren deutlich massiveren Neubauten verhindert, die durch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen / Aufschüttungen) entstehen könnten.

Die Außenwand des 2. Obergeschosses der Wohnbebauung im Bereich A4 tritt gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um min. 3,50 m zurück. Für diesen Fall wird eine erweiterte Festsetzung vorgenommen, die es erlaubt, die sichtbare Wandhöhe straßenseitig (WH1s) um max. 3,25 m anzuheben.





Übersichtskarte 3a: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH und WH
 Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Übersichtskarte 3b: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH und WH (teilweise zusätzlich WH2s)
 Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Die derzeit unbebauten Bereiche D2a, D3a und E1 liegen in topografisch bewegten Plangebietsbereichen oder tiefer als Straßenniveau. Zur Wahrung des Ortsbildes und Vermeidung unmaßstäblicher Hangbebauung wird neben den Festsetzungen Firsthöhe (FH) und straßenseitige/-abgewandte Wandhöhe (WH) eine zusätzliche Regelung zur sichtbaren Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) aufgenommen (s. Übersichtskarten 3b, dunkelgrün hinterlegte Flächen).

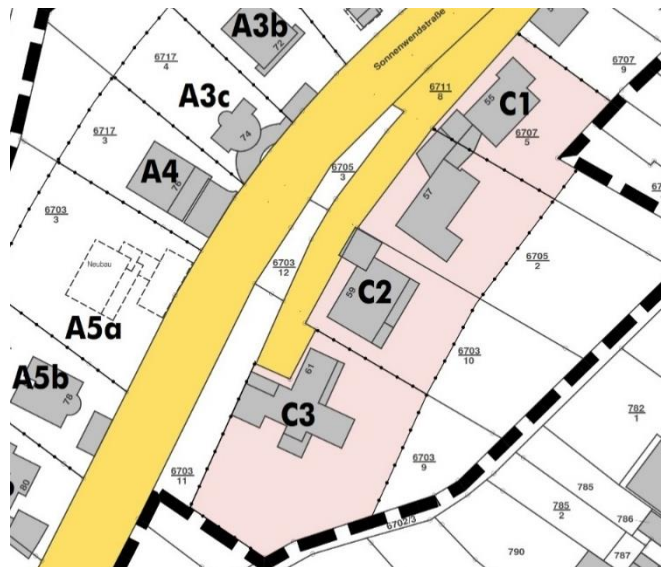
Der untere Bezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) wird anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des künftig geplanten modellierten Geländes ermittelt. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.



Im Bereich D3a darf bei Gebäuden deren straßenabgewandte Außenwand eines Geschosses durchgehend gegenüber der straßenabgewandten Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,0 m zurücktritt, die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) um max. 2,50 m angehoben werden. Diese weitergehende Festsetzung ermöglicht mit dem dortigen bewegten Gelände eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstückes für Wohnbaunutzung inkl. Kellergeschoss unter Berücksichtigung der Wahrung des Ortsbildes (s. Schnitt D-D, Alternative 2).

Für die bestehende Straßenrandbebauung (talseits) - Bereiche C1, C2, C3 - ist einheitlich die Höhenlage der Verkehrsfläche der für das Baugrundstück maßgebenden Erschließungsstraße -Sonnenwendstraße- unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung Firsthöhe (FH) und Wandhöhe straßenseitig (WH1) des an sie angrenzenden Gebäudes i.V.m. der in Teil B Ziffer 4. definierten Ermittlung des unteren Bezugspunktes (s. Übersichtskarte 4, hellrosa hinterlegte Flächen).

Mit der zusätzlichen Festsetzung einer sichtbaren Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) mit unterem Bezugspunkt „Schnittpunkt der straßenseitigen Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes“ werden ortsbildstörende deutlich massivere Neubauten verhindert, die durch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen / Aufschüttungen) entstehen könnten.



Übersichtskarte 4: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH, WH1 und WH2s

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

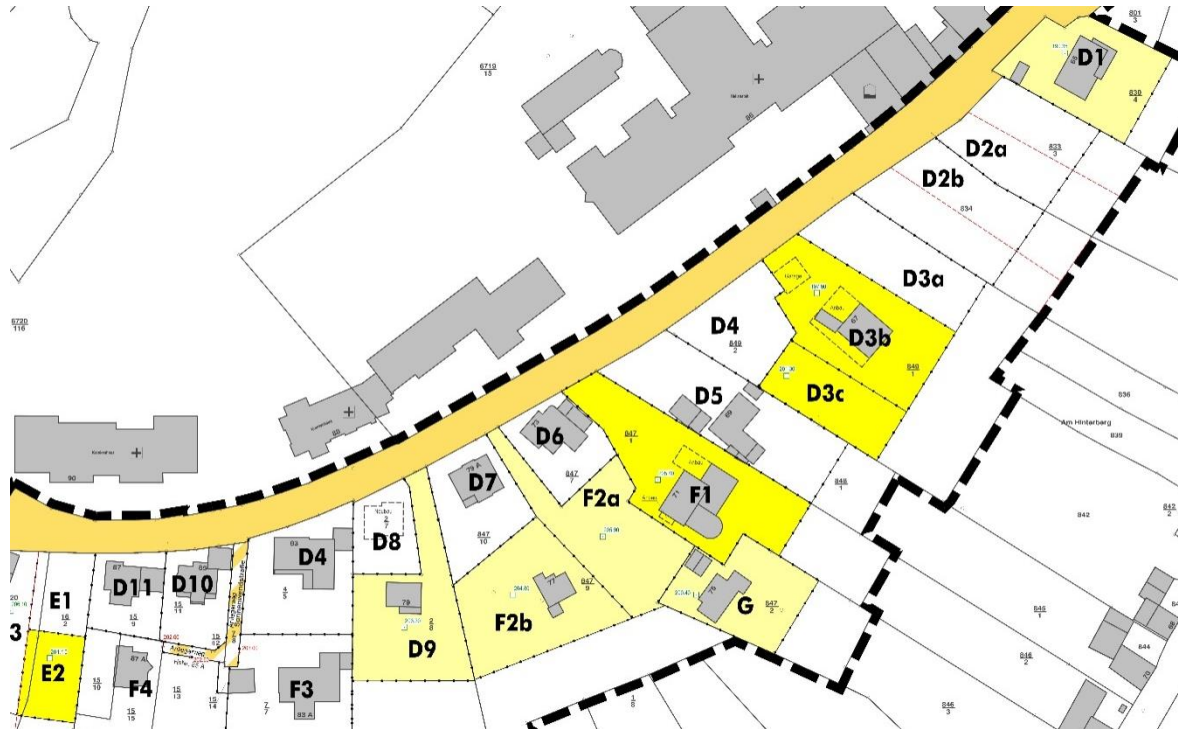
Für die von der Sonnenwendstraße abgerückten oder in 2ter Reihe liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke / Grundstücksteile - Bereiche D1, D9, F2a, F2b und G - werden ebenfalls Firsthöhe (FH) und straßenseitige/-abgewandte Wandhöhe (WH) festgesetzt, jedoch mit festgesetzter vermessungstechnisch aufgenommener Geländehöhe in m ü. NN. als unterer Bezugspunkt (s. Übersichtskarte 5, hellgelb hinterlegte Flächen).

Zur Wahrung des Ortsbildes und Vermeidung unmaßstäblicher Hangbebauung wird neben den Festsetzungen Firsthöhe (FH) und straßenseitige/-abgewandte Wandhöhe (WH) für die Bereiche D3b, D3c, F1 und E2 eine zusätzliche Regelung zur sichtbaren Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) aufgenommen (s. Übersichtskarte 5, gelb hinterlegte Flächen).

In den bebauten Bereichen D3b und F1 wird der untere Bezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes ermittelt. In den unbebauten Bereichen D3c und E2 wird der untere Bezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des künftig geplanten modellierten Geländes ermittelt. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt

maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen dabei die Topografie und die Gebäudehöhen bestehender Bausubstanz, die anhand der Baueingabepläne und der vermessungstechnischen Aufnahme ermittelt wurden und ermöglichen Anbau bzw. Aufstockung oder Neubau.

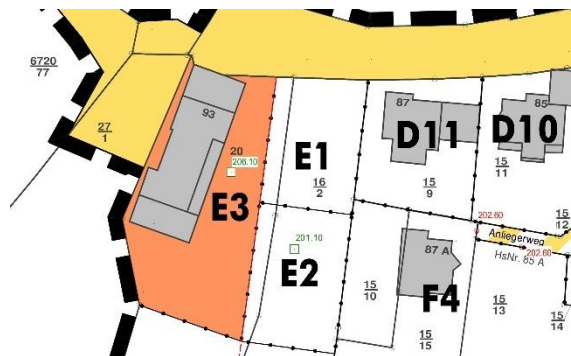


Übersichtskarte 5: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH, WH (teilweise zusätzlich WH2s)

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Die giebelständige Bebauung mit einer Gebäudelänge von ca. 24 m (exkl. nördlicher Garage) im Bereich E3 stellt im Plangebiet gegenüber der i.d.R. traufständigen Bebauung eine städtebauliche Ausnahme dar. Aufgrund der Topografie des Baugrundstücks (rd. 7 m Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und Gelände im Abstand von rd. 35 m) werden Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) festgesetzt, mit festgesetzter vermessungstechnisch aufgenommener Geländehöhe in m ü. NN. als unterer Bezugspunkt (s. Übersichtskarte 6, orange hinterlegte Fläche).

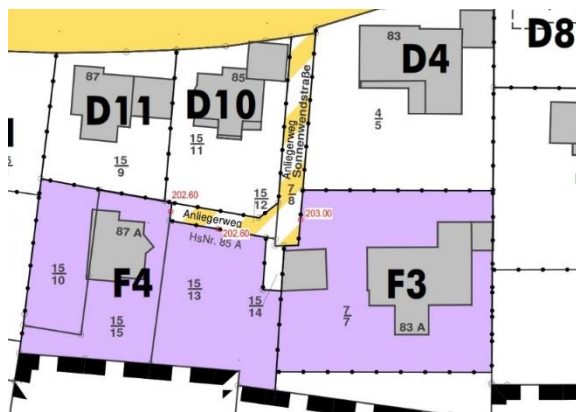
Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen dabei auch die Gebäudehöhen bestehender Bausubstanz, die anhand der vermessungstechnischen Aufnahme ermittelt wurden und ermöglichen Anbau bzw. Aufstockung.



Übersichtskarte 6: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH und WH

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Für die bebauten Baugrundstücke am Anliegerweg Sonnenwendstraße - Bereiche F3 und F4 - werden Firsthöhe (FH) und straßenseitige/-abgewandte Wandhöhe (WH) festgesetzt, jedoch mit festgesetzter vermessungstechnisch aufgenommener Höhenlage des Anliegerwegs in m ü. NN. als unterer Bezugspunkt (s. Übersichtskarte 7, lila hinterlegte Flächen). Aufgrund deren einsehbarer Randlage wird eine sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) festgesetzt. In den bebauten Bereichen F3 und F4 (Fl.-Nrn. 15/10 und 15/15) wird der untere Bezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen modellierten Geländes ermittelt. Für den unbebauten Bereich F4 (Fl.-Nr. 15/13) wird der untere Bezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) anhand des Schnittpunkts der straßenabgewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante des künftig geplanten modellierten Geländes ermittelt. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt maßgebend. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben sichtbare Wandhöhe straßenabgewandt (WH2s) der Gebäude in den o.g. Bereichen beziehen. Ortsbildstörende deutlich massivere Neubauten werden verhindert, die durch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen / Aufschüttungen) entstehen könnten.



Übersichtskarte 7: Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestsetzungen FH und WH
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Generell sind im Plangebiet bei einer künftigen, erstmalig hergestellten Geländemodellierung die Höhenvorgaben Teil B Ziffer 8. zwingend einzuhalten (s. auch Ziffer 12.5 der Begründung). Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen. Kontrolliert können die geplanten Höhenangaben in den Eingabeplänen mit den eingetragenen Bestandshöhen (ursprüngliches Gelände / Bestandsgelände) im Planteil „Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)“ (s. Anlage 4).

17.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern in den Bereichen A1, A2, A3a, A3b, A3c, A4, A5a, A5b, A6, C1, C2, C3, D1, D3a, D4, D6, D10, D11 und F3 festgesetzt.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise (a) mit Einzelhäusern in den Bereichen B, D7, D8, D9, F1, F4 und G mit vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (s. auch Teil E, Ziffer 12.4). Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die hier getroffenen Regelungen berücksichtigen die bestehende Bebauung.

In den Bereichen D2a und D2b wird eine abweichende Bauweise (a) mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wobei die Länge eines Einzelhauses unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche max. 15,0 m, die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen darf. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite und -ausrichtung sowie des Eigentümergegenüberverhältnisses

nisses (beide Grundstücke befinden sich im gleichen Eigentum), ist eine Doppelhausbebauung denkbar und wird daher in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Die vorgegebene max. mögliche Länge eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte dient der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung und dem Ortsbild.

In den Bereichen D3b, D3c, E1, E2, F2a und F2b wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind und deren Länge unter Einhaltung der zulässigen Grundfläche max. 15,0 m betragen darf. Diese Regelung gilt vornehmlich für bisher unbebaute Grundstücke / Grundstücksteile und entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die im Bereich D5 festgesetzte abweichende Bauweise berücksichtigt die vorhandene Bebauung mit a) im „#“ gekennzeichneten Bereich vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsflächen und b) Grenzbebauung im mit „+“ gekennzeichneten Bereich (s. auch Ziffer 12.4 der Begründung). Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung für offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die im Bereich E3 festgesetzte Bauweise berücksichtigt die Bestandsbebauung mit vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (s. auch Ziffer 12.4 der Begründung) sowie mit vorgegebener max. möglicher Länge des Einzelhauses (max. 25 m Gebäudelänge). Aufgrund der Grundstücksgröße und Ausrichtung sind in diesem Bereich neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9,0 m betragen darf.

Die im Planteil A (Planurkunde) eingetragenen straßenseitigen Baugrenzen berücksichtigen die Lage straßenseitiger Außenfassaden bestehender Gebäude und werden teilweise mit < 3 m-Grenzabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit ihr deckungsgleich festgesetzt (Bereiche B, C1, C3, D4 (Fl.-Nr. 4/5), D6 und D11). Die mit einem 2 m-Abstand zur Straßenverkehrsfläche eingetragene straßenseitige Baugrenze im Bereich D8 berücksichtigt die zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung.

Die entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (Abstandsflächen) sind einzuhalten.

Die Grundstücksflächen sind gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Teil B Ziffer 6. nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon werden in Teil B mit den Ziffern 7.3, 7.4, 7.5 und 9. genannt. Hierzu zählen die Stellplätze, Garagen, Carports und ihr Zufahrten, Wasserbecken (nach § 62 LBauO genehmigungsfrei), Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO sowie E-Ladestationen. Ferner sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -auch auf den privaten Grünflächen- Nebenanlagen mit Einschränkungen zugelassen. Demnach sind nicht überdachte Terrassen mit einer zulässigen Grundfläche von max. 30 m², nach § 62 LBauO genehmigungsfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (wie Gartengerätehäuser) bis zu 30 m³ umbauten Raums, überdachte Terrassen bis zu 50 m³ umbauten Raums sowie Zuwegungen zulässig, wobei innerhalb von privaten Grünflächen Terrassen nur als selbstständige Nebenanlage zulässig sind.

Der vorhandene Bestand wird hiervon weitestgehend erfasst.

17.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Mit den vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden vorhandene Bausubstanz und zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung in den Bereichen B, D5, D7, D8, D9, E3, F1, F4 und G berücksichtigt. Die Festsetzung hat einen vorsorgenden Charakter für den jeweiligen Grundstückseigentümer / künftigen Bauherrn und letztendlich auch für die Bauaufsichtsbehörde, da die LBauO Rheinland-Pfalz (hier § 8 Abs. 11

LBauO) geringere Abstandsflächen nur bei zwingenden Festsetzungen im B-Plan zulässt. Zu den zwingenden Festsetzungen in diesem Sinne gehören Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB nicht, denn sie erlauben aus der Sicht des Planungsrechts die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstände, fordern sie aber nicht.

Gemäß § 69 LBauO kann jedoch die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall von zwingenden Abstandsvorschriften - wie auch von sonstigen Vorschriften - eine Abweichung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in der LBauO oder in den aufgrund der LBauO erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Brandschutz, Belichtung, Belüftung und Sozialfrieden müssen in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben.

Die Abweichung nach § 69 LBauO wird erst im Einzelfall durch besonderen Verwaltungsakt zugelassen. Die Beurteilung erfolgt anhand der konkreten Unterlagen für das jeweilige Bauvorhaben, aus denen z. B. die Lage der Wohnräume oder der Fenster ersichtlich sind. Die Entscheidung steht im Ermessen der Behörde; auf die Zulassung einer Abweichung besteht kein Anspruch.

Nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an Außenwänden bestehender Gebäude (legal vor dem 01.01.1999 errichtet) sind mit dem neu in § 8 Abs. 5 LBauO eingefügten Satz 3 generell in den Abstandsflächen zulässig. Der notwendige und damit zulässige Umfang der Unterschreitung der Mindesttiefe der Abstandsflächen richtet sich nach der Stärke der Wärmedämmschicht mit Oberputz auf der Grundlage der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung. Bei nachträglichen Wärmeschutzmaßnahmen muss diejenige Methode gewählt werden, die bei gleicher Eignung zu geringsten Unterschreitung der Mindesttiefe führt.

17.5 Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Geländehöhen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen und der Sicherung des Straßenkörpers

Im Planteil A (Planurkunde) eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen. Mit Textfestsetzung Teil B Ziffer 8. werden für die topographisch bewegten Baugrundstücke des Plangebietes zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zur max. Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe getroffen. Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind.

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung von erstmalig hergestellten baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze, Gartenterrassen, Freisitze u. ä. in die Topografie sowie der ortsbildgestalterischen Einbindung der Geländestaffelung. Mit den Höhen-/Tiefenbegrenzungen soll gesichert sein, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und eventuell Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dieses Maß nicht überschreiten. Mit den Bermenvorgaben soll erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.

Max. 3 m hohe Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das ursprüngliche Gelände (Bestandsgelände) sind zulässig. Werden Aufschüttung und Abgrabung unmittelbar hintereinander angeordnet, darf der Höhenunterschied zwischen Unterkante Abgrabung und Oberkante Aufschüttung max. 3 m betragen. Dadurch ist eine hintereinander ausgeführte Aufschüttung und Abgrabung mit jeweils 3 m Höhe/Tiefe (Gesamthöhe 6 m) unzulässig.

Geländemodellierungen, -sicherungen und -befestigungen aus Naturstein- und Trockenmauerwerk, Ortbeton, Mauerscheiben, Schotterkörben (Gabionen) oder Holz sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind jeweils mit einer Höhe bis zu 1 m bzw. > 1 m bis max. 1,5 m wie folgt auszuführen: die Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung)

hat bei einer Mauerhöhe von bis zu 1 m mindestens 1 m und bei einer Mauerhöhe größer 1 m bis max. 1,5 m mindestens 2 m zu betragen.

Bei miteinander kombinierten und über- oder hintereinander gestellten Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen mit einer Gesamthöhe von > 3,00 m ist dazwischen eine mindestens 3,00 m breite Berme auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen.

Die Systemschnitte (s. Anlage 1 „Schnitte A-A bis F-F“) zeigen Höhenlage angrenzender Verkehrsfläche, festgesetzte Höhenlage in m ü. NN als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen sowie bestehendes Gelände (blaue Linie) zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhen (FH, WH, WH2s) in den jeweiligen Bereichen. Neubauvorhaben werden mit der max. möglichen Gebäudehöhen dargestellt. Diese sind jeweils gemäß den bereichsbezogenen Festsetzungen angegeben. Dargestellt ist auch das modellierte Gelände als unverbindlicher Vorschlag (rote Linie) unter Einhaltung der in Teil B Ziffer 8. vorgegebenen Höhen-/Tiefenvorgaben.

Straßenseitige Geländeterrassierungen (sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und des Nachbargrundstücks nicht beeinträchtigen) sind von der Höhenregelung ausgenommen und können auch ohne Berme errichtet werden; die Höhe der straßenseitigen Geländeterrassierungen richtet sich nach der LBauO. Diese Ausnahmeregelung berücksichtigt bereits errichtete Stützwände.

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Maßnahmen, die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Sonnenwendstraße“ genehmigt worden sind, haben Bestandsschutz, auch wenn sie den vorliegenden Festlegungen nicht entsprechen.

Des Weiteren sind die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen die zur Herstellung (in diesem Fall zur Sicherung) des Straßenkörpers erforderlich im Planteil A (Planurkunde) eingetragen. Sie liegen auf den zum Straßenkörper parallel verlaufenden öffentlichen und privaten Grünflächen. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

17.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Im Plangebiet sind vorhandene Garagen in das Wohngebäude baulich integriert bzw. an das Wohngebäude angebaut oder unmittelbar mit Flachdach vor die Bebauung gestellt.

Über den Bestand hinaus sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, um heutigen und künftigen Anforderungen und Ansprüchen gerecht werden zu können.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auf allen allgemeinen Wohngebietsflächen (Bereiche A - G) und auf den im Planteil eingetragenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports an dem Anliegerweg Sonnenwendstraße und an der Sonnenwendstraße im nördlichen Plangebietsbereich sind erforderlich, da bereits auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 15/14 und 6712/4 jeweils eine Garage inkl. Zufahrt errichtet wurden (100 % Versiegelung) und im Falle einer WA-Gebietsausweisung, die nach BauNVO max. zulässige GRZ nicht eingehalten werden könnte.

17.7 Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Angabe von max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und max. 1 Wohnung je Doppelhaus soll vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht werden.

17.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen wurden als Straßenverkehrsfläche (Sonnenwendstraße) und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg Sonnenwendstraße) im Planteil A (Planurkunde) festgesetzt.

17.9 Öffentliche und private Grünflächen

Im Geltungsbereich befinden sich parallel zur Sonnenwendstraße öffentliche Grünflächen mit Grünbestand und des Weiteren mit Böschungen inkl. Hangsicherungsanlagen eines Hydro-Zementationsverfahrens (Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche). Die öffentlichen Grünflächen bleiben unverändert und werden mit der Zweckbestimmung „Fläche für Verkehrsbegleitgrün und Böschungssicherung“ festgesetzt. Die Pflege und Erhaltung der öffentlichen Grünflächen hat unter Berücksichtigung der bestehenden Hangsicherung (Hydro-Zementationsverfahren -HZV-) zu erfolgen.

Die an die allgemeinen Wohngebietsflächen angrenzenden privaten Grünflächen bleiben unverändert erhalten. Sie werden überwiegend gärtnerisch und zur Freizeitgestaltung genutzt (Zweckbestimmung „Gartenflächen“).

Die für zulässig erklärten baulichen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen berücksichtigen den Bestand und dienen der bestehenden und geplanten Nutzung.

17.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Aufnahme artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen, da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. Teil E Ziffer 6.) der allgemeinen Umweltvorsorge.

Die vorhandenen Grünbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Diese Maßnahme dient dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.

Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden die Vorschläge aus Kapitel 5 in die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG), um die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen.

17.11 Nachrichtliche Übernahme

In den Plan- und Textteil wurden das Naturschutzgebiet NSG-7332-166 "Haardtrand - Am Hinterberg" sowie das Biotop BK-6514-0117-2008 „Hang an der Kaiser-Wilhelm-Höhe nordwestlich Bad Dürkheim“ nachrichtlich übernommen.

Die Rechtsverordnung zur Änderung der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Haardtrand - Am Hinterberg“ Landkreis Bad Dürkheim vom 19. März 2014 wurde bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt.

Ebenso wurde die Archäologische Fundstelle „Römischer Steinbruch“ (Fundstelle 28 von Bad Dürkheim) in den Bebauungsplan mit einem 150m-Radius nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus sind in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei weitere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen Schatzfund des 15. Jahrhunderts (Fdst. Bad Dürkheim 40) sowie um einen archäologisch relevanten Einzelfund unbekannter Zeitstellung (Fdst. Bad Dürkheim 59). Daher ist eine durch die Direktion Landesarchäologie Speyer überwachte Baubegleitung bedingend notwendig.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer erfolgt vorbehaltlich der Durchführung von Maßnahmen, die in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 9. aufgeführt sind.

17.12 Bestehende Baurechte

Bestehende Baurechte werden unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan übernommen (s. Teil B Ziffern 7.1, 7.2 und 8.3 sowie Teil C Ziffer 5.). Auch im Falle eines Untergangs, beispielsweise durch Brand, ist eine Neuerrichtung gemäß bestehender Baugenehmigung zulässig.

17.13 Erschließung / Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet bleiben unverändert. Die Sonnenwendstraße wird am Kopfende mit einer erforderlichen Buswendeanlage ergänzt. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

17.14 Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte, Dacheindeckungen

Für die Bereiche A-G werden Dachformen und Dachneigungen von Wohngebäuden, Carports, Garagen und Nebenanlagen festgelegt. Diese am prägenden Bestand (vornehmlich geneigte Dächer) orientierten Festlegungen dienen gemeinsam mit den Festsetzungen für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH, WH, WH1, WH2, WH1s und WH2s) und die überbaubaren Grundstücksflächen dem Orts- und Landschaftsbild.

Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dacheindeckungen werden ebenfalls nach einheitlichen Grundsätzen festgelegt und spiegeln übliche Festsetzungen in Plangebieten der Stadt Bad Dürkheim wider und dienen dem Orts- und Landschaftsbild.

Das historische Ortsbild spielt eine wichtige Rolle für den Erfolg der Kur- und Tourismusstadt und ist das Kapital der Stadt Bad Dürkheim. Durch die Nähe der unter Denkmal stehenden Gesamtanlage „Kriemhildenstuhl“, der Aussichtspunkte "Schäferwarte" und „Kaiser-Wilhelm-Höhe“, bekannte Ausflugsziele, sowie die Sichtbarkeit der Sonnenwendstraße im gesamten Stadtgebiet durch die Höhenlage der Sonnenwendstraße, wird auf die gestalterische Anforderung der historischen Dachlandschaft größten Wert gelegt.

17.15 Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig und bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO²-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

17.16 Empfehlungen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Daneben werden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

17.17 Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung, Mannheimer Str. 24, 67098 Bad Dürkheim.

18. Wesentliche Auswirkungen der Planung

In dem überwiegend bebauten Plangebiet können vorhandene Nutzungen erweitert werden. Diese beinhalten keine wesentlichen Auswirkungen der Planung. Ebenso sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu erwarten. Zu diesem Ergebnis kommen die VSG-Vorprüfung und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, sofern die Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die an die allgemeinen Wohngebietsflächen angrenzenden vorhandenen Grünflächen und das bestehende Straßensystem werden beibehalten. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Auch Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Für das Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

19. Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen bzw. erstellt und ausgewertet:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 1. Fortschreibung aus 1997.
- Rechtsverordnung zur Änderung der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Haardttrand - Am Hinterberg“ Landkreis Bad Dürkheim vom 19. März 2014.
- Ausführliche Gespräche mit der Stadtverwaltung Bad Dürkheim.
- VSG-Vorprüfung (Stand: Dezember 2021), LF-Plan, Rodenbach.
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stand: August 2022), LF-Plan, Rodenbach.
- Bestandsaufnahme und Analyse mit Auswertung von Bauunterlagen, Baugenehmigungen und Immobilienunterlagen.
- Plankonzeption der Buswendeanlage Bus 12 m der Stadt Bad Dürkheim (Stand: 13. April 2015).
- I. R. der durchgeführten informellen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
- I.R. der durchgeführten informellen Behördenbeteiligung mit ausgewählten Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.
- I. R. der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.
- Wasserhaushaltsbilanz (Stand: 31.07.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung (Stand: 03.08.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim

Die Ergebnisse wurden je nach Verfügbarkeit in den Bebauungsplanentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

20. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Stadt werden genutzt.
- Vermeidung einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen (Außenbereich) für Siedlungs- und Verkehrszwecke.
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffen zusätzlicher Bauflächen i. S. der Innenentwicklung / Nachverdichtung.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Die überbaubare Grundstücksfläche geht nicht über eine nach § 34 BauGB zulässige Überbauung hinaus.
- Zusätzliche Stellplätze, Garagen und Carports sind möglich.
- Die auf den Bestand abgestimmten Festsetzungen tragen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung.

- Keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Tiergruppen, sofern die Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden; es werden keine Individuen verletzt oder getötet.
- Die Erhaltungsziele und die für den Schutzzweck des Vogelschutzgebietes Haardtrand (VSG-Nr. 6514-401) maßgeblichen Bestandteile werden durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

21. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zuge seiner Aufstellung im Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim, im Bau- und Entwicklungsausschuss und mit der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 - Stadtplanung einschließlich Raumordnung eingehend erörtert.

Dabei lagen neben dem Bebauungsplanentwurf als Unterlagen vor:

- Schnitte A-A bis F-F (Anlage 1)
- VSG-Vorprüfung (Anlage 2)
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Anlage 3)
- Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) (Anlage 4)
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil (Anlage 5.1)
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) – Berechnungen (Anlage 5.2)

Diese Unterlagen lagen auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung wurden zwei Gutachten als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren „Sonnenwendstraße“ erstellt und wurden im Abwägungsprozess zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt:

- Wasserhaushaltsbilanz (Stand: 31.07.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim
- Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung (Stand: 03.08.2023), Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswirtschaft), Wachenheim

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein. Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 10.10.2023 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

22. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 10.10.2023 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dar. Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

23. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lagen folgende Unterlagen vor:

- Bebauungsplanentwurf (Stand 21.08.2023) mit Teil A „Planteil A (Planurkunde)“, Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Teil C „Örtliche Bauvorschriften“, Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Teil E „Begründung“ und als Anlagen

- Schnitte A-A bis F-F,
 - VSG-Vorprüfung,
 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung,
 - Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen),
 - Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil und Berechnungen,
 - Wasserhaushaltsbilanz,
 - Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung,
 - Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (Stand Januar 2017),
- sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 06.02.2024 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

24. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 06.02.2024 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 9. wurde dementsprechend ergänzt.

25. Satzungsexemplar

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am 06.02.2024 diesen Bebauungsplan, bestehend aus dem Planteil A (Planurkunde), den Textlichen Festsetzungen (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften sowie Hinweisen) und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 13a BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1:

Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Sonnenwendstraße“

in der
Stadt Bad Dürkheim

Teil A

Planteil A (Planurkunde)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Sonnenwendstraße“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Anlagen

Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

Anlage 2: VSG-Vorprüfung

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)

Anlage 5.1: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Planteil

Anlage 5.2: Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - Berechnungen

Anlage 6: Wasserhaushaltsbilanz

Anlage 7: Starkregen- und Überflutungsrisiko-Betrachtung

Anlage 8: Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“