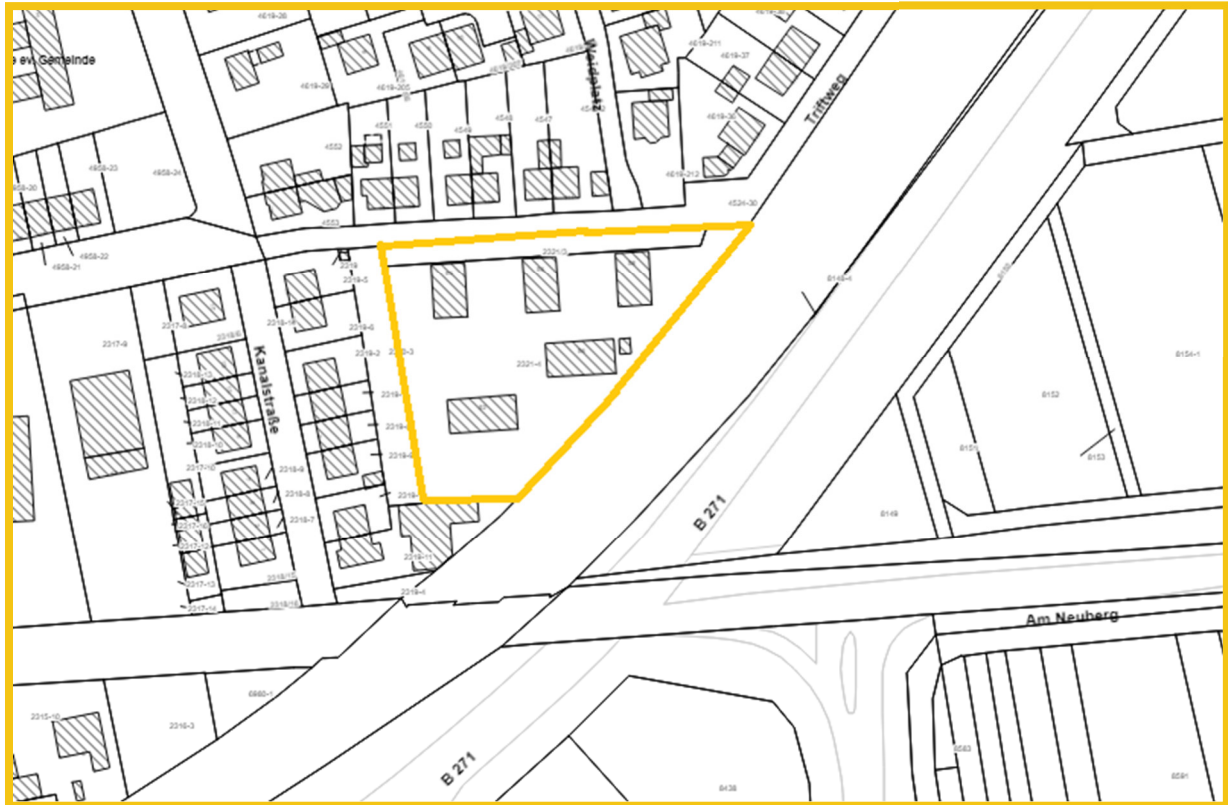


Bebauungsplan „Trift – Änderungsplan III“ Stadt Bad Dürkheim



Stand: November 2025 – Sitzung Stadtrat
Satzungsbeschluss

Inhalt

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise.....	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
1.6	öffentliche Verkehrsflächen	6
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
2	Örtliche Bauvorschriften - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
2.1	Sachlicher Geltungsbereich.....	11
2.2	Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Materialien im Dachbereich.....	11
2.3	Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen	11
2.4	Einfriedungen.....	11
2.5	Mülltonnenstandplätze	11
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	12
4	Begründung.....	18
4.1	Präambel.....	18
4.2	Geltungsbereich und Größe	19
4.3	Übergeordnete Planungen.....	19
4.4	Planungsgrundlagen, Erforderlichkeit des Bebauungsplans	21
4.5	Zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	22
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregenvorsorge.....	30
4.7	Anwendbarkeit von § 13 a BauGB.....	32
4.8	Planverfahren	34
4.9	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	34
4.10	Abwägungsvorgang	34
4.11	Abwägungsergebnis	34
4.12	Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.....	35
5	Anlagen	36
5.1	Pflanzliste.....	36

6	Abbildungsverzeichnis.....	37
6.1	Schalltechnische Untersuchung, IBS GmbH von August 2023	38
6.2	Wasserhaushaltsbilanz, Büro Dr.- Ing. Burkhardt Döll, Juni 2024	39
6.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Trift – Änderungsplan III“ der Stadt Bad Dürkheim, 25.08.2025.....	40

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

Es wird eine Geschossflächenzahl von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Es werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden gemessen über dem jeweiligen unteren Bezugspunkt.

Maximale Firsthöhe/Oberkante des Dachabschlusses (FHmax)

Die maximale Firsthöhe (Oberkante des Firstabschlusses) bzw. Oberkante des Dachabschlusses wird mit 11 m festgesetzt.

Maximale Traufhöhe (THmax)

Die maximale Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut wird mit 8 m festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe darf mit Dachaufbauten und Zwerchhäusern sowie Zwerchgiebeln im gemäß unter „2.2 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Materialien im Dachbereich“ genannten Maß überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Bei der Feststellung der Gebäudehöhen wird an jedem Punkt der Straßenfassade die Differenz zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und der jeweiligen Gebäudehöhe gemessen. Die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Lageplan mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mülltonnenschränke, Gartengerätehäuser und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (ST), überdachte Stellplätze (CP) und Garagen (GA) sowie Zufahrten und Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Dürkheim in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

1.6 öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung und Legende dargestellten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen zum Wasserhaushalt

Das Niederschlagswasser von Dachflächen von privaten Gebäuden, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, zu versickern sowie in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die als Flachdach ausgebildeten Dachflächen der Hauptgebäude sind zudem extensiv zu begrünen.

Für Starkregenereignisse ist bereits bei der Planung ein geordneter Überlauf an die nächstgelegene öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen bzw. im weiteren Verlauf herzustellen. Die erforderlichen Oberflächenbefestigungen müssen grundsätzlich versickerungsfähig bzw. mit Versickerungsanteilen ausgeführt werden.

Eine Wasserhaushaltsbilanz als fachtechnische Ergänzung zum Bebauungsplan „Trift – Änderungsplan III – städtische Wohnungen“ wurde von Dr.-Ing. Burkhardt Döll (ö.b.v.S. für Siedlungswasserwirtschaft) erstellt und liegt im Anhang „396.2 Wasserhaushaltsbilanz, Büro Dr.- Ing. Burkhardt Döll, Juni 2024“ vor. Siehe hierzu auch Kapitel 4.5.5 der Begründung auf Seite 24.

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert sind bei Wegen und Plätzen so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten werden und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Gemäß der Wasserhaushaltsbilanz von Dr. –Ing. Burkhardt Döll müssen teildurchlässige Flächenbeläge mit einem Fugenanteil von 2 – 5 % verwendet werden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren:

- Schotterrasen für Kfz-Stellplätze, ggf. Feuerwehruzufahrten,
- Rasengittersteine für stärker frequentierte Kfz-Stellplätze,
- Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen für Plätze, Höfe und Wege,
- Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker für Plätze, Einfahrten, Fußwege, Hofflächen,

- Beton- und Asphaltdecken nur für stark befahrene Straßen und Plätze sowie Radwege.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Artenschutz i. V. m § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten

V1 – Minimierung der Neuversiegelung und der Entnahme von Gehölzen sowie ökologische Baubegleitung

Bodenneuversiegelung und der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht mehr benötigte voll- oder teilversiegelte Flächen des Bestandes müssen entsiegelt werden.

Die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen muss durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Rahmen der Abriss- und Baumaßnahmen sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere die:

- Überprüfung der zeitlichen Koordination, z. B. die Berücksichtigung von Bauzeitbeschränkungen;
- Kennzeichnung von Flächen, die für Bauarbeiten nicht in Anspruch genommen werden dürfen;
- Kontrolle der Einhaltung von naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten;
- regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen zur Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten bzgl. der zu beachtenden naturschutzfachlichen Auflagen;
- Einflussnahme auf die Vorbereitung der landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Beweissicherung im Schadensfall;
- kurzfristige Maßnahmenanpassung bei Konflikten und Eingriffen, die im Vorfeld noch nicht absehbar waren.

V2 – Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten und von Maßnahmen an Gehölzen

Sämtliche Arbeiten zum Abriss der Bestandsgebäude und ggf. zwingend erforderlichen Rodungsmaßnahmen müssen nach dem 01. Oktober und vor dem 01. März des Folgejahres und somit außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel stattfinden. Neben der Baufeldfreimachung müssen auch die besonders personal- und lärmintensiven Baumaßnahmen (z.B. der Erdaushub) in diesem Zeitraum erfolgen, um die baubedingten Störwirkungen weiter zu minimieren.

V3 – Schonende Entfernung von potenziellen Rückzugsräumen der Reptilien sowie Einrichtung eines Reptilienzauns

Zur Vermeidung der nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließenden Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 & 3 BNatSchG sind alle für die Mauereidechse oder andere Reptilien potenziell als Tages- und/oder Winterquartiere geeigneten Habitatstrukturen (z.B. Bauschutt-, Stein- und Reisighaufen) noch vor Beginn der eigentlichen Abrissarbeiten vorsichtig und von Hand abzuräumen. Dabei gegebenenfalls anwesende Individuen sind im Rahmen der ÖBB möglichst schonend mittels Schlinge oder Kescher zu fangen und auf den Bahndamm zu verbringen. Dies muss zwingend während der

Aktivitätsphase der Reptilien zwischen Anfang April und Ende September sowie bei einer minimalen Außentemperatur 15°C erfolgen, um den Individuen das Aufsuchen eines neuen Rückzugsraumes zu ermöglichen.

Das erneute Einwandern von Mauereidechsen sowie sonstiger dort ggf. anwesender Reptilienarten ist durch die vorherige Errichtung eines Reptilienzauns zwischen dem Geltungsbereich und dem angrenzenden Bahndamm effektiv zu verhindern.

A1 – Schaffung adäquater Ersatz(brut)habitate und ggf. Pflanzung neuer Gehölze

Zur Kompensation des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der festgestellten Vorkommen gebäudebesiedelnder Höhlenbrüter (insb. Hausrotschwanz, Haussperling und Star) müssen an den neu errichteten Gebäuden und/oder an den verbleibenden bzw. neu gepflanzten Gehölzen pro abgerissenem Haus jeweils mindestens zwei Nistkästen angebracht werden.

Der Verlust von Rückzugsräumen der Mauereidechse im Rahmen der Baufeldfreimachung ist als artenstützende Maßnahme durch die Anlage von Idealhabitaten (z.B. Lesesteinhaufen, Sandsteintrockenmauern) am Bahndamm oder im angrenzenden Randbereich des Plangebietes zu kompensieren. Sofern die auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht erhalten bleiben können, ist für jeden gerodeten oder erheblich zurückgeschnittenen Baum eine Neuanpflanzung mit standortheimischen Gehölzen auf dem Gelände vorzunehmen.

Aufgrund der nicht sicher auszuschließenden Nutzung der an den Gebäuden vorhandenen Fassadenlöcher und Mauerspalten als Tagesquartiere für gebäudebesiedelnde Fledermäuse, wird zudem als artenstützende Maßnahme und zum Ausgleich möglicher Quartierverluste die Anbringung von Fledermauskästen an den neuen Wohngebäuden oder den umliegenden Gehölzen empfohlen.

Die vorgeschlagenen Ersatz-(Brut)habitate sind in Tabelle zusammenfassend dargestellt. Die Hangorte der Nisthilfen sowie die Standorte der Gesteinshabitate sind im Rahmen der ÖBB durch eine sachkundige Person auszuwählen.

Ersatz(brut)habitate

Art/en	Maßnahme	Menge
Höhlenbrüter Hausrotschwanz, Haussperling, Star	Installation von Nistkästen an den Neubauten und/oder umliegenden Gehölzen	10
Reptilien Mauereidechse	Anlage von Idealhabitaten (Lesesteinhaufen, Sandsteintrockenmauern) auf dem Bahndamm oder im angrenzenden Randbereich des Plangebietes	3
Fledermäuse	Installation von Fledermauskästen	4
Freibrüter	Neupflanzung standortheimischer Gehölze als Ersatz für unvermeidbare Rodungen	Verhältnis 1 zu 1

Auf das Gutachten des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Naturschutz, Stand 25.08.2025 im Anhang „5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Trift – Änderungsplan III“ der Stadt Bad Dürkheim“ wird verwiesen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht baulich oder zur Anlage von Stellplätzen, Terrassen oder Zuwegungen genutzten Freiflächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen. Bodenverdichtung ist in diesen Bereichen zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen. Ist aus architektonischer Sicht der Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich, muss pro gefälltten Baum ein Ersatzbaum innerhalb des Geltungsbereichs gesetzt werden. Insgesamt sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Arten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets

Bei Neubauten sind im gesamten Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden zu treffen (z.B. anhand der Grundrissorientierung). Der Schwerpunkt ist hierbei auf den Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer zu legen.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Die Außenwohnbereiche sollen nach Möglichkeit auf der vom Eisenbahnverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Wird davon abgewichen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten erforderlich, um die Außenwohnbereiche vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schallschutzmaßnahme ist

sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum von ≤ 55 dB (A) erreicht wird.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein:

Vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.m. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche) von $A = 10 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB).

Auf das Gutachten des Ing. Büros IBS GmbH, Stand 11.08.2023 im Anhang „6.1 Schalltechnische Untersuchung, IBS GmbH von August 2023“ wird verwiesen.

2 Örtliche Bauvorschriften - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Materialien im Dachbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Mansardflachdächer zulässig. Die Dachneigung des Steildachanteils muss 45° bis 60° betragen. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sowie Zwerchgiebel sind im Einzelnen bis zu einem Drittel der Trauflänge und insgesamt bis zu 50 % der Trauflänge zulässig, in diesen Bereich dürfen die festgesetzten Traufhöhen überschritten werden. Die Dachform und genannten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Die Flachdachanteile der Hauptdächer sowie nicht genutzte Flachdächer auf Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dächern zulässig. Auf die Regelungen des Landessolargesetzes (LSolarG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

2.3 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

2.5 Mülltonnenstandplätze

Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den xx.xx.xxxx

Natalie Bauernschmitt
Bürgermeisterin

(Stadtsiegel)

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

DIN-Normen

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

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.

archäologische Funde

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Punkt 1: Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Stadt, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese die Arbeiten ggf. überwachen kann.

Punkt 2: Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 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.

Punkt 3: Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Punkt 4: Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Punkt 5: Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Vorbereitung der Erschließungs- und Baumaßnahmen (Mutterbodenabtrag) gilt.

Punkt 6: Die Punkte 1 bis 5 sollen auch in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden.

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

Radonprognose

Das Plangebiet liegt gemäß der geologischen Radonkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (Geologische Radonkarte RLP fu.rlp.de) in einem Bereich mit niedrigem Radonpotenzial bis mäßigem Radonpotenzial (bis 21 kBq/m³) Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

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

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

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

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

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Außenbeleuchtung, Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen in der Nähe der Gleise ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern ausgeschlossen sind.

Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Deutsche Telekom GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom Deutschland GmbH zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit ihr in Verbindung zu setzen.

Schutz von Versorgungsleitung

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

Kampfmittelräumdienst

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

Grundstücksentwässerung (Hinweis der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung)

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

Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Bad Dürkheim, Im Bruch. Die Rechtsverordnung des Schutzgebietes sowie das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ sind zu beachten.

Baubeschränkungszone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Bauverbotszone der B 271. Teile davon liegen jedoch in der Baubeschränkungszone.

Aufgrund dessen, dass auch nicht störende Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 Landesstraßengesetz (LStrG) keine Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden dürfen.

Bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Stellplätze etc.) bedürfen gemäß § 23 LStrG bis zu einem Abstand von 40 m parallel zur B 271 der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Hierunter fallen auch Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone von 20 m.

Klimaschutz und -anpassung

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/klimaschutz>

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. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten.

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 „Wärmeineffekten“ 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.

Starkregenvorsorge

Vom Land Rheinland-Pfalz liegen Starkregengefährdungskarten als Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor. Siehe hierzu auch Absatz 4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregenvorsorge.

Die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen wird für die Stadt Bad Dürkheim mit generell „hoch“ bewertet. Innerhalb des konkreten Plangebietes ist allerdings keine konkrete maßgebliche Gefährdung zu erkennen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden trotzdem 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: 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>

Optionale – Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität; hier: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der nachweislich sehr hohen Verlustraten von Vögeln durch Kollisionen mit Glasscheiben wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zum Beispiel durch für die Vögel besser wahrnehmbare Markierungen an den Scheiben empfohlen.

Optionale – Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität; hier: Maßnahmen zur Verminderung von Lichtemissionen

Zur Verminderung von Störwirkungen durch Lichtemissionen auf dämmerungs- und nachtaktive Tierarten (insb. Vögel und Fledermäuse) wird empfohlen, die Außenbeleuchtung der zukünftig im Geltungsbereich geplanten Gebäude und Parkplätze mit nach oben und zu den Seiten abgeschirmten, warmweißen LED-Leuchtmitteln zu realisieren.

Immissionen durch die Bahnstrecke

Es wird auf die durch den Bahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Staub, Funkenflug usw.) sowie elektromagnetischen Felder aus der Infrastruktur hingewiesen.

4 Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

4.1 Präambel

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim am xx.xx.xxxx wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Trift – Änderungsplan III“ als Satzung beschlossen.

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

Bad Dürkheim, den _____._____.

Natalie Bauernschmitt
Bürgermeisterin

(Stadtsiegel)

4.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trift Änderungsplan III“ umfasst eine Fläche von ca. 4.007 m² und beinhaltet die Grundstücke der:

Gemarkung Bad Dürkheim: FL.-Nrn. 2321/4 und 2321/3.

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



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trift - Änderungsplan III“ Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand: Mai 2024

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Straße Triftweg. Im Südosten durch die angrenzende Bahnlinie und die B 271. Im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Kanalstraße.

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Die vorliegenden Pläne wurden unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

4.3 Übergeordnete Planungen

4.3.1 Regionalplanung

Die Kreis- und Kurstadt Bad Dürkheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, laut Staatsvertrag ist die Aufgabe der Regionalplanung in diesem Bereich auf den Verband Region Rhein-Neckar übertragen. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 weist am Planstandort eine Siedlungsfläche Wohnen aus. Bad Dürkheim ist gemäß Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen.

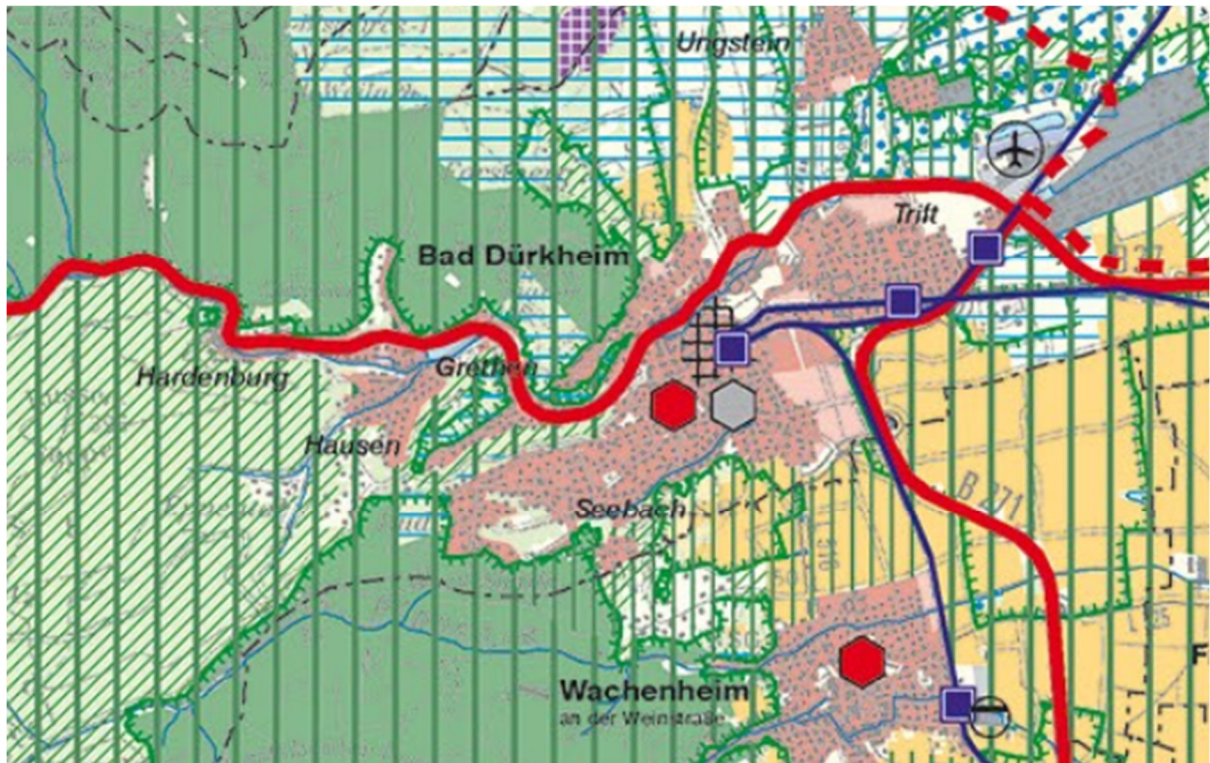


Abbildung 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar aus dem Jahr 1994, Quelle: Verband Region Rhein Neckar, abgerufen unter: https://www.m-r-n.com/organisationen/verband/Plandokumente/ERP_Raumnutzungskarte-Blatt_West.pdf, Stand April 2024

4.3.2 Flächennutzungsplan

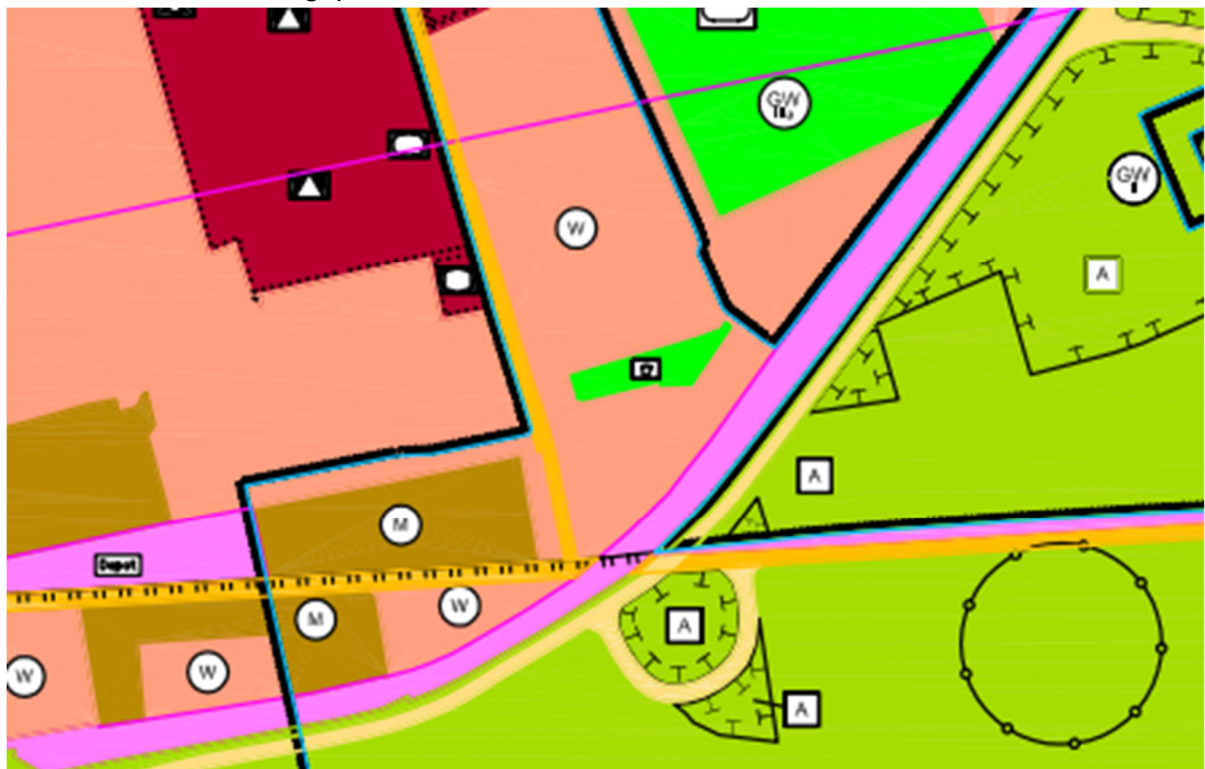


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 1. Fortschreibung, Stand Dezember 1997

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Dürkheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben im Bebauungsplan „Trift – Änderungsplan III“ entspricht

somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes parallel durchgeführte Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nimmt in diesem Bereich keine Änderungen vor.

4.4 Planungsgrundlagen, Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Bad Dürkheim ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie erfüllt in der Region die Aufgaben eines Mittelzentrums und ist Sitz der Kreisverwaltung. Als Endpunkt der regionalen Entwicklungsachse Mannheim/Ludwigshafen/Bad Dürkheim bildet die Stadt Bad Dürkheim in Verbindung mit den vorhandenen Arbeitsplätzen, dem guten Nahverkehrsanschluss und ihrer reizvollen Lage am Rande des Naturparks „Pfälzer Wald“ einen attraktiven Wohnstandort.

Derzeit setzt der Bebauungsplan „Trift Änderungsplan I“ für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet samt Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Wohnungen der Mehrfamilienhäuser sind mit Balkonen oder Loggien zu versehen, ebenso darf eine Dachneigung von 30° nicht überschritten werden. Dachausbauten sind untersagt, die Dachdeckung darf nur mittels dunkelfarbigen Materials erfolgen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Trift Änderungsplan III“ liegt westlich der B 271 und nördlich der Mannheimer Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trift Änderungsplan I“ und südlich des Bebauungsplans „Trift- Änderungsplan II“, welches durch eine gemischte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Trift- Änderungsplan III“ ist aktuell mit fünf Mehrfamilienhäusern im Eigentum der Stadt mit insgesamt 20 Wohnungen bebaut.

Der Bebauungsplan „XI Trift“ der Stadt Bad Dürkheim wurde im Jahr 1962 beschlossen. Der vom Bebauungsplan „XI Trift“ erfasste Bereich war damals bereits zu 85 % bebaut. Um das abschließende Baugeschehen zu regeln und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf auszuweisen und bereitzustellen, wurde der Bebauungsplan Trift im November 1963 rechtskräftig. Im August 1964 erfolgte die erste vereinfachte Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Trift um eine bessere bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsflächen für die höheren Schulen und zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen bzw. Verkehrsgefährdungen der künftigen Schüler zu regeln.

Die Erweiterung der Sportanlage Trift wurde im Februar 1983 als Bebauungsplan für einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan „Erweiterung der Sportanlage Trift“ enthält Festsetzungen zur Abgrenzung des Bebauungsplangebietes sowie zur zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der in dem Planbereich liegenden Grundstücke und bildet die Grundlage für die Errichtung einer Tennishalle inklusive Nebenräumen, der Anlage von Tennisplätzen, eines Spielfeldes sowie der erforderlichen Stellplätze und der Herstellung von Grünanlagen.

Im Jahr 2001 wurde für einen Teilbereich der Bebauungsplan „Trift Änderungsplan II“ zur gesteuerten Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches sowie des aufgelassenen Spielplatzes beschlossen. Dieser Änderungsplan beinhaltet angepasste Festsetzungen zur Erschließung,

der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude sowie der verkleinerten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

In Bad Dürkheim gibt es eine große Nachfrage nach Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen. Zu diesen Einkommensgruppen gehören viele Beschäftigte im Dienstleistungsbereich bis hin zu Mitarbeitern öffentlichen Verwaltung. Es handelt sich in diesem Fall um die komplette, mittlere Einkommensgruppe und somit auch um die Mitte der Gesellschaft.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Grundstück in städtischem Eigentum. Die geplante Neubebauung soll durch die Stadt Bad Dürkheim vorgenommen werden oder es wird ein Investor gesucht, der dieses Vorhaben gemäß den Vorgaben der Stadt umsetzt. Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu sichern und eine der Energiekrise entsprechende neuzeitige Bebauung zu gewährleisten, steht der Aufwand einer Sanierung nicht in Relation zu den damit anfallenden Kosten, dementsprechend ist ein Abbruch, Neubau und Nachverdichtung geplant. Das Planungskonzept sieht eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Geplant ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, wobei sich aufgrund der vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen das mögliche dritte Vollgeschoss im Dachraum befindet. Somit fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Insgesamt sollen in etwa 44 Wohnungen entstehen. Die Wohneinheiten werden zum Teil barrierefrei errichtet. Das Ziel ist es ein kompaktes Wohnquartier und eine Art Innenhof mit Kinderspielplatz sowie ausreichend Stellplätze für die Bewohner zu errichten.

Infolgedessen soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet soll langfristig entwickelt, sowie geordnet städtebaulich nachverdichtet werden um Wohnraumbedarf für kleine und mittlere Einkommen in Bad Dürkheim bereitzustellen. Die hierzu aufgenommenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bauen auf dem am 07.04.2022 im Bau- und Entwicklungsausschuss vorgestellten Wohnraumkonzept für die städtischen Wohnungen und den Leitlinien zum Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung der Stadt Bad Dürkheim auf (siehe auch Absatz 4.6. Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregenvorsorge).

4.5 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Bad Dürkheims. Sämtliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind vom Gebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder mittels Straßenbahn erreichbar und können somit problemlos von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden. Das Gebiet soll dem kernstadtnahen Wohnen dienen und Wohnraum für mittlere und kleinere Einkommensgruppen schaffen. Dementsprechend wird die bauliche Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen Konflikte durch die Ansiedlung von großflächigen und durch die Art ihrer Nutzungen und ihre Betriebszeiten für das geplante Wohnen störende Nutzungen vermieden werden. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe nicht wirtschaftlich umsetzbar, eine Tankstelle befindet sich des Weiteren in unmittelbarer Nähe.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist heute bereits durch einen Teilbereich einer öffentlichen Verkehrsfläche (Triftpfad) die Wohngebäude und die entsprechenden Stellplätze teilweise versiegelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt können ausgeschlossen werden, da die Festsetzungen keine relevante Steigerung der Grundstücksausnutzung hervorrufen. Auch auf den Verkehr sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil dient die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,8 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nicht zuletzt dem Zweck, eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stellen zu können.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse sollen ausreichend Flexibilität für die Neuerrichtung der Gebäude bieten aber auch sicherstellen, dass sich die Bebauung harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt und eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung vermieden wird. Zulässig sind zwar maximal drei Vollgeschosse, aber durch die maximale GFZ von 0,9 und die Gebäudehöhen wird festgelegt, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befindet und (bei annähernder Ausnutzung der GRZ) keine volle dreigeschossige Bebauung möglich ist.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten und der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Somit ist sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die bestehende Baustruktur einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an den Abstandsflächen nach der LBauO Rheinland-Pfalz. Es wird bewusst ein gewisser Spielraum gelassen damit eine sinnvolle Umgestaltung, bzw. Nachverdichtung und Anordnung der Gebäude möglich ist.

4.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mülltonnenschränke, Geräteräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten und Zuwegungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Neben den Hauptgebäuden, Garagen und Carports, prägen vor allem die untergeordneten privaten Nebenanlagen das Orts- und Straßenbild von Wohngebieten. Die Zulässigkeit von optisch wirksamen, gebäudeartigen Nebenanlagen wird daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die notwendigsten, das Wohnen ergänzenden Nebenanlagen beschränkt. Zusammen mit den Festsetzungen bezüglich Garagen und Carports und Einfriedungen kann hiermit das Orts- und Straßenbild entsprechend der umliegenden Wohngebiete gestaltet werden.

4.5.4 Erschließung/Parkierung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es werden ausreichend Parkplätze entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Dürkheim ausgewiesen.

Die verkehrlichen Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Gebietes sind als geringfügig zu betrachten, da das Plangebiet bereits bebaut und bewohnt ist und lediglich die Differenz aufgrund der Nachverdichtung aufgefangen werden muss. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ausgehend von der angrenzenden Bahntrasse wurde eine Verkehrslärmuntersuchung (Büro IBS, Stand August 2023, siehe Anhang 6.1) durchgeführt. Die Ergebnisse werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten und Zuwegungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das übergeordnete Straßennetz kann den durch die Neubebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

4.5.5 Regelungen zum Wasserhaushalt und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Siehe Anhang „6.2 Wasserhaushaltsbilanz, Büro Dr.- Ing. Burkhardt Döll, Juni 2024“. 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 grundsätzlich eine Abweichung <15% bewertet.

Untersucht wurden vier mögliche Varianten:

Variante	Gestaltung Dachflächen	Maßnahmen Niederschlagswasser- bewirtschaftung	Sonstiges
I	extensive Dachbegrünung	Versickerungsmulde Anschluss Teilfläche	/
II	extensive Dachbegrünung	Versickerungsmulde Anschluss aller Dachflächen	/
III	intensive Dachbegrünung	Versickerungsfläche Anschluss Teilfläche	/
IV	extensive Dachbegrünung	Versickerungsfläche Anschluss Teilfläche	Brauchwassernutzung für Toiletten/Waschen/Bewässerung

Abbildung 4: Übersicht Varianten Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß dem vorliegenden Gutachten lässt sich eine ausreichende Zielerreichung der Wasserbilanz nicht erreichen. Als im geringem Umfang günstigste Variante zeigt sich die untersuchte Variante III.

Bei dieser Variante werden die neu entstehenden Dachflächen intensiv begrünt, die Grünflächen werden auch mit Bäumen und Büschen bepflanzt, in Teilen jedoch auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt. Die Verkehrsflächen werden teilweise mit teildurchlässigem und teilweise mit dicht geschlossenem Belag versehen. Die Dachflächen werden zu ca. 50% einer Versickerungsfläche zugeführt.

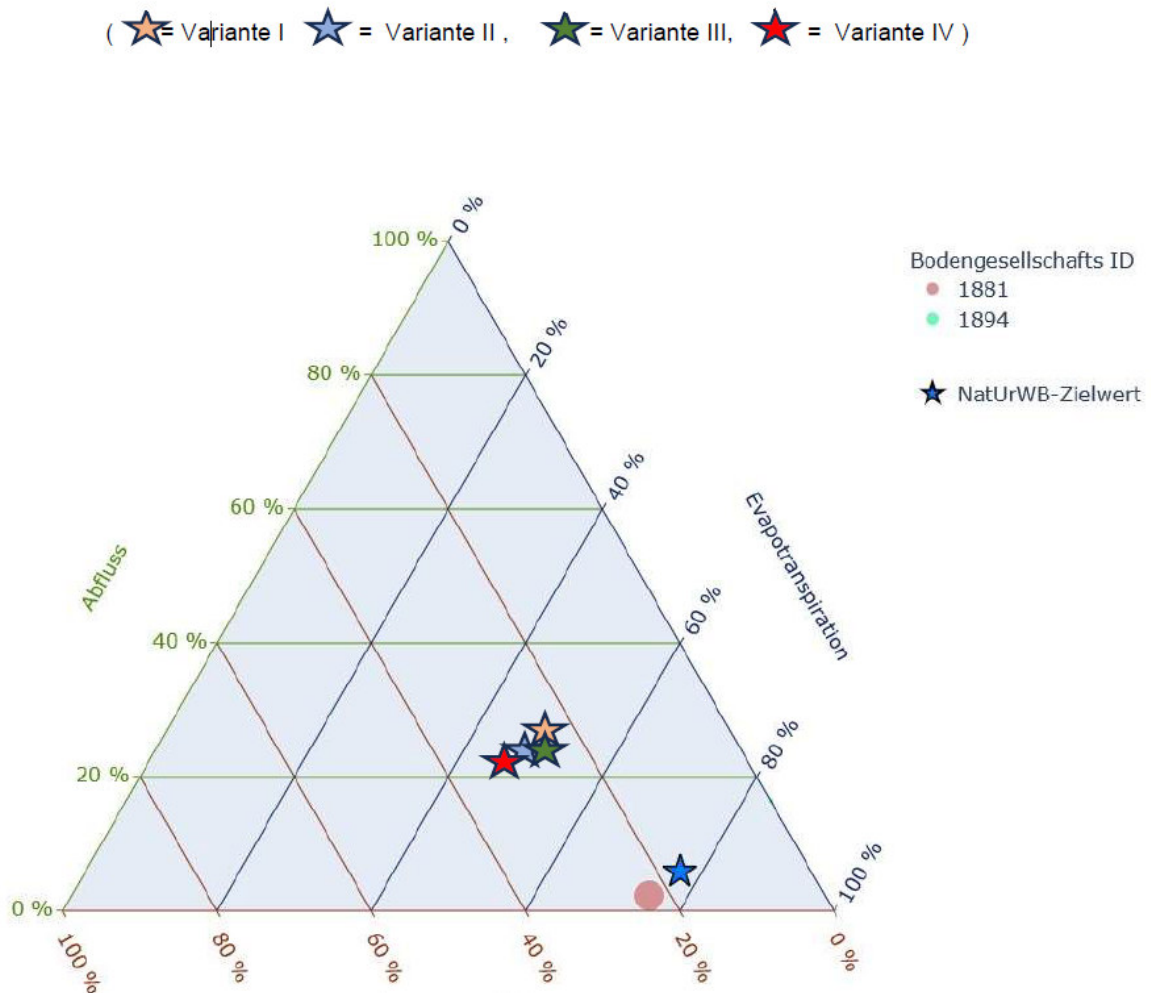


Abbildung 5: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz-Betrachtung

Die Ergebnisse liegen bei den Varianten allerdings sehr nahe beieinander. Generell liegen Abfluss und Grundwasserneubildung z. T. deutlich über dem Zielwert und die Verdunstung nimmt deutlich über den Zielwert hinaus ab. Die Abweichung gegenüber dem NatUrWB Zielwert ist in „Abbildung 5: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz-Betrachtung“ dargestellt.

Im gegebenen Fall wird im Bereich einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur mit Wohnbebauung das Rückbauen der Altsubstanz und das Schaffen von energetisch zeitgemäß gestaltetem neuen Wohnraum vorgesehen. Gegenüber der aktuellen bzw. bisherigen Nutzung als Siedlungsfläche, die momentan sowohl unter energetischen Aspekten als auch unter Berücksichtigung der Schaffung neuer Wohnraumqualitäten erhebliche Defizite aufweist, wird damit auf jeden Fall eine insgesamt höherwertige Nutzung hergestellt werden.

Unter Bezugnahme auf die Vorteile gegenüber der bisherigen Nutzung, ist die zukünftig vorgesehene Nutzung mit der optimierten Berücksichtigung des lokalen Wasserhaushalts auf

jeden Fall zu befürworten. Auch wenn die Werte der auf den „ungestörten Zustand“ bezogenen Zielkorridore für Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Evaporation nicht erreicht werden, so wird gegenüber der aktuellen Situation eine deutliche Verbesserung erreicht. Das Einbeziehen der Brauchwasserentnahme zeigt, dass diese Maßnahme zur Senkung des Wasserverbrauches aus dem Versorgungsnetz hinsichtlich der Wirkung auf die lokale Wasserbilanz im gegebenen Fall nicht vorteilhaft ist.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer Nutzung der Dachflächen für alternative Energiegewinnungstechniken (PV) mit dem Wegfall von Flächen der Dachbegrünung eine – orientiert an der Zielgröße Urzustand - weitere Verschlechterung der Zielerreichung eintritt. Zugunsten der Energiegewinnung entsteht dabei ein Zielkonflikt, der sich durch die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht nicht im Sinne einer Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz regeln lässt.

Vor diesem Hintergrund wird auf den Flachdachbereichen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, welche sich mit einer Nutzung mit Solaranlagen kombinieren lässt und trotzdem vor dem Hintergrund einer möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz Vorteile bringt. Das konkrete Konzept der festgesetzten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse im Rahmen der Ausführungsplanung erstellt und im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geprüft und genehmigt.

4.5.6 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Artenschutz i. V. m § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt. Siehe Anhang „5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Trift – Änderungsplan III“ der Stadt Bad Dürkheim“. Nach einer Bestandserfassung wurden nachfolgende Maßnahme zur Verminderung und Vermeidung festgelegt.

V1 – Minimierung der Neuversiegelung und der Entnahme von Gehölzen sowie ökologische Baubegleitung

Um einen dauerhaften Flächenentzug und Habitatverlust soweit wie möglich zu vermeiden, ist die Bodenneuversiegelung und der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Weiterhin sollten nicht mehr benötigte voll- oder teilversiegelte Flächen des Bestandes entsiegelt werden, um einen möglichst großen Anteil an Grünflächen u.a. als Nahrungshabitat für die Avifauna und weitere Tiergruppen zu erhalten oder wiederherzustellen.

Weiterhin ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Rahmen der Abriss- und Baumaßnahmen sicherzustellen. Aufgabe der ÖBB ist es, über die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu wachen und die Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichenfalls durchzusetzen. Hierzu gehören insbesondere die:

- Überprüfung der zeitlichen Koordination, z. B. die Berücksichtigung von Bauzeitbeschränkungen;

- Kennzeichnung von Flächen, die für Bauarbeiten nicht in Anspruch genommen werden dürfen;
- Kontrolle der Einhaltung von naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten;
- regelmäßige Teilnahme an den Bauberatungen zur Aufklärung der Bauleitung sowie der am Bau Beschäftigten bzgl. der zu beachtenden naturschutzfachlichen Auflagen;
- Einflussnahme auf die Vorbereitung der landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Beweissicherung im Schadensfall;
- kurzfristige Maßnahmenanpassung bei Konflikten und Eingriffen, die im Vorfeld noch nicht absehbar waren.

V2 – Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten und von Maßnahmen an Gehölzen

Sämtliche Arbeiten zum Abriss der Bestandsgebäude und ggf. zwingend erforderlichen Rodungsmaßnahmen müssen nach dem 01. Oktober und vor dem 01. März des Folgejahres und somit außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel stattfinden. Hierdurch können sowohl Individuen-verluste als auch potenziell erhebliche Störungen während der Brutzeit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Neben der Baufeldfreimachung sollten nach Möglichkeit auch die besonders personal- und lärmintensiven Baumaßnahmen (z.B. der Erdaushub) in diesem Zeit-raum erfolgen, um die baubedingten Störwirkungen weiter zu minimieren.

V3 – Schonende Entfernung von potenziellen Rückzugsräumen der Reptilien sowie Einrichtung eines Reptilienzauns

Zur Vermeidung der nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließenden Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 & 3 BNatSchG sind alle für die Mauereidechse oder andere Reptilien potenziell als Tages- und/oder Winterquartiere geeigneten Habitatstrukturen (z.B. Bauschutt-, Stein- und Reisighaufen) noch vor Beginn der eigentlichen Abrissarbeiten vorsichtig und von Hand abzuräumen. Dabei gegebenenfalls anwesende Individuen sind im Rahmen der ÖBB möglichst schonend mittels Schlinge oder Kescher zu fangen und auf den Bahndamm zu verbringen. Dies muss zwingend während der Aktivitätsphase der Reptilien zwischen Anfang April und Ende September sowie bei einer minimalen Außentemperatur 15°C erfolgen, um den Individuen das Auf-suchen eines neuen Rückzugsraumes zu ermöglichen.

Das erneute Einwandern von Mauereidechsen sowie sonstiger dort ggf. anwesender Reptilienarten ist durch die vorherige Errichtung eines Reptilienzauns zwischen dem Geltungsbereich und dem angrenzenden Bahndamm effektiv zu verhindern.

A1 – Schaffung adäquater Ersatz(brut)habitate und ggf. Pflanzung neuer Gehölze

Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der festgestellten Vorkommen gebäudebesiedelnder Höhlenbrüter (insb. Hausrotschwanz, Haussperling und Star) zu kompensieren, sollten an den neu errichteten Gebäuden und/oder an den verbleibenden bzw. neu gepflanzten Gehölzen pro abgerissenem Haus jeweils mindestens zwei Nistkästen angebracht werden. Auch der Verlust von Rückzugsräumen der Mauereidechse im Rahmen der Baufeldfreimachung ist als artenstützende Maßnahme durch die Anlage von Idealhabitaten (z.B. Lesesteinhaufen, Sandsteintrockenmauern) am Bahndamm oder im angrenzenden Randbereich des Plangebietes zu kompensieren. Sofern die auf dem Gelände vorhandenen Gehölze nicht erhalten bleiben können, ist darüber hinaus für jeden gerodeten oder erheblich zurückgeschnittenen Baum eine Neuanpflanzung mit standortheimischen Gehölzen auf dem Gelände vorzunehmen, um auch für die freibrütenden Vogelarten eine ausreichende Anzahl geeigneter Brutgehölze zu erhalten.

Aufgrund der nicht sicher auszuschließenden Nutzung der an den Gebäuden vorhandenen Fassadenlöcher und Mauerspalten als Tagesquartiere für gebäudebesiedelnde Fledermäuse, wird zudem als artenstützende Maßnahme und zum Ausgleich möglicher Quartierverluste die Anbringung von Fledermauskästen an den neuen Wohngebäuden oder den umliegenden Gehölzen empfohlen.

Die vorgeschlagenen Ersatz(Brut)habitate sind in Tabelle zusammenfassend dargestellt. Die Hangorte der Nisthilfen sowie die Standorte der Gesteinshabitate sind im Rahmen der ÖBB durch eine sachkundige Person auszuwählen.

Ersatz(brut)habitate

Art/en	Maßnahme	Menge
Höhlenbrüter Hausrotschwanz, Haussperling, Star	Installation von Nistkästen an den Neubauten und/oder umliegenden Gehölzen	10
Reptilien Mauereidechse	Anlage von Idealhabitaten (Lesesteinhaufen, Sandsteintrockenmauern) auf dem Bahndamm oder im angrenzenden Randbereich des Plangebietes	3
Fledermäuse	Installation von Fledermauskästen	4
Freibrüter	Neupflanzung standortheimischer Gehölze als Ersatz für unvermeidbare Rodungen	Verhältnis 1 zu 1

Abbildung 6 Ersatz(brut)habitate

Auf das Gutachten des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Naturschutz, Stand 25.08.2025 im Anhang „5.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Trift – Änderungsplan III“ der Stadt Bad Dürkheim“ wird verwiesen.

4.5.7 Begrünung der Baugrundstücke

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen. Bodenverdichtung ist in diesen Bereichen zu vermeiden.

Insgesamt sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Arten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Die festgesetzten Grünflächen haben neben der Funktion als Naherholungs- und Spielfläche für die Bewohner auch wichtige stadtökologische Aufgaben im Gebiet selbst und in Bezug auf die Gesamtstadt zu erfüllen (Belüftung, Regenwasserableitung/-versickerung, Biotopverbund, Landschaftsbild).

4.5.8 Lärmschutz

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf das Gebiet durch die Eisenbahnstrecke, die angrenzenden Straßen sowie die Straßenbahn wurde durch das Büro IBS GmbH, Frankenthal parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass nahezu im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts überschritten werden und daher Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Aufgrund der Topographie des Geländes sind aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht sinnvoll umsetzbar, daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Bei Neubauten sind im gesamten Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden zu treffen (z. B. Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume zu der von der Eisenbahnstrecke abgewandten Gebäudeseite). Der Schwerpunkt ist hierbei auf den Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer zu legen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche sollen nach Möglichkeit auf der vom Eisenbahnverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Wird davon abgewichen sind bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten erforderlich, um die Außenwohnbereiche vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schallschutzmaßnahme ist sicherzustellen, dass im Außenwohn-bereich ein Beurteilungspegel im Tagzeitraum von ≤ 55 dB(A) erreicht wird. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter sowie mechanische Belüftungseinrichtungen sein.

Im Einzelfall kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB).

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros IBS GmbH vom 11.08.2023 (siehe 6.1 Schalltechnische Untersuchung, IBS GmbH von August 2023) wird verwiesen.

4.5.9 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen getroffen. Diese betreffen vor allem Form, Material und Neigung der Dächer sowie die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, der Einfriedungen und der Mülltonnenstandplätze.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, die geplanten Gebäude insbesondere hinsichtlich der Dachform und Neigung in die Umgebungsbebauung möglichst harmonisch einzufügen und dennoch den Vorgaben hinsichtlich der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Gründächern, der Nutzung von Solarenergie auf den Gebäuden sowie dem Anspruch einer angemessenen Nachverdichtung des Quartiers Rechnung zu tragen. Des Weiteren soll durch die Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Einfriedungen und der Mülltonnenstandplätze eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht werden.

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung, Starkregenvorsorge

4.6.1 Klimaschutz, Klimaanpassung

Auf Basis des im Oktober 2029 beschlossenen Klimaschutzkonzeptes (siehe: www.bad-duerkheim.de/klimaschutz) wurden im März 2023 die Leitlinien zum Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung für die Stadt Bad Dürkheim beschlossen (siehe: www.bad-duerkheim.de/leitlinienklimaschutz). Diese sind als eine Selbstverpflichtung zu verstehen, im Rahmen der Bauleitplanung alle geeigneten und angemessenen Maßnahmen zu ergreifen um die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens einzuhalten und das Ziel zu erreichen, spätestens im Jahr 2035-2040 klimaneutral zu sein. Die jeweils zielführenden Maßnahmen werden für jedes Projekt erarbeitet, in den kommunalen Gremien diskutiert und festgelegt. Die Leitlinien beinhalten beispielsweise Leitbilder und Ziele zu der Ausrichtung und Lage der Baukörper, der Versiegelung, der Niederschlagswasserbewirtschaftung, dem Starkregenschutz, dem Grünflächenkonzept sowie des Energie- und Mobilitätskonzepts.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trift- Änderungsplan III“ liegen, im Eigentum der Stadt Bad Dürkheim befinden und auch die Neubebauung durch die Stadt oder nach Vorgaben der Stadt als derzeitiger Grundstückseigentümer durchgeführt wird, kann von einer umfassenden Festsetzung von Maßnahmen in den Bereichen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf Ebene des Bebauungsplanes oder von städtebaulichen Verträgen abgesehen werden. Vielmehr werden die Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung der Gebäude und Freiflächen in der Aufgabestellung an den Architekten oder im Rahmen der Grundstücksvergabe formuliert. Selbstverständlich sind die im Rahmen der Leitlinie beschlossenen Ziele und Maßgaben auch hierfür anzuwenden.

4.6.2 Starkregenvorsorge

Vom Land Rheinland-Pfalz liegen Starkregengefährdungskarten als Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.

Die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen wird für die Stadt Bad Dürkheim mit generell „hoch“ bewertet. Innerhalb des konkreten Plangebietes ist

allerdings keine konkrete maßgebliche Gefährdung zu erkennen. In den vom Land Rheinland-Pfalz am 17.11.2023 veröffentlichten Sturzflutengefahrenkarten wird das überplante Gebiet bei dem extremsten Szenario „extremer Starkregen“ (SRI10, 4 Stunden) als weitgehend unbelastet dargestellt. Lediglich im südöstlichen Randbereich befindet sich eine Stelle bei der bei dieser Simulation Wassertiefen von 5 bis < 30 cm Wassertiefe und eine maximale Fließgeschwindigkeit von 0,5 bis < 1 m/s angenommen wird. Dieser kleine Teilbereich wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Neubebauung näher betrachtet und Maßnahmen ergriffen, dass künftig Schäden an Gebäuden und sonstigen Gegenständen aber insbesondere Gefahren für Menschen vermieden werden können. Ein hierfür notwendiges Konzept kann erst sinnvoll im Rahmen der konkreten Planung der Gebäude und Außenanlagen erfolgen. 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. Hierbei werden auch die Ergebnisse und Rahmenbedingungen der Wasserhaushaltsbilanz selbstverständlich berücksichtigt.

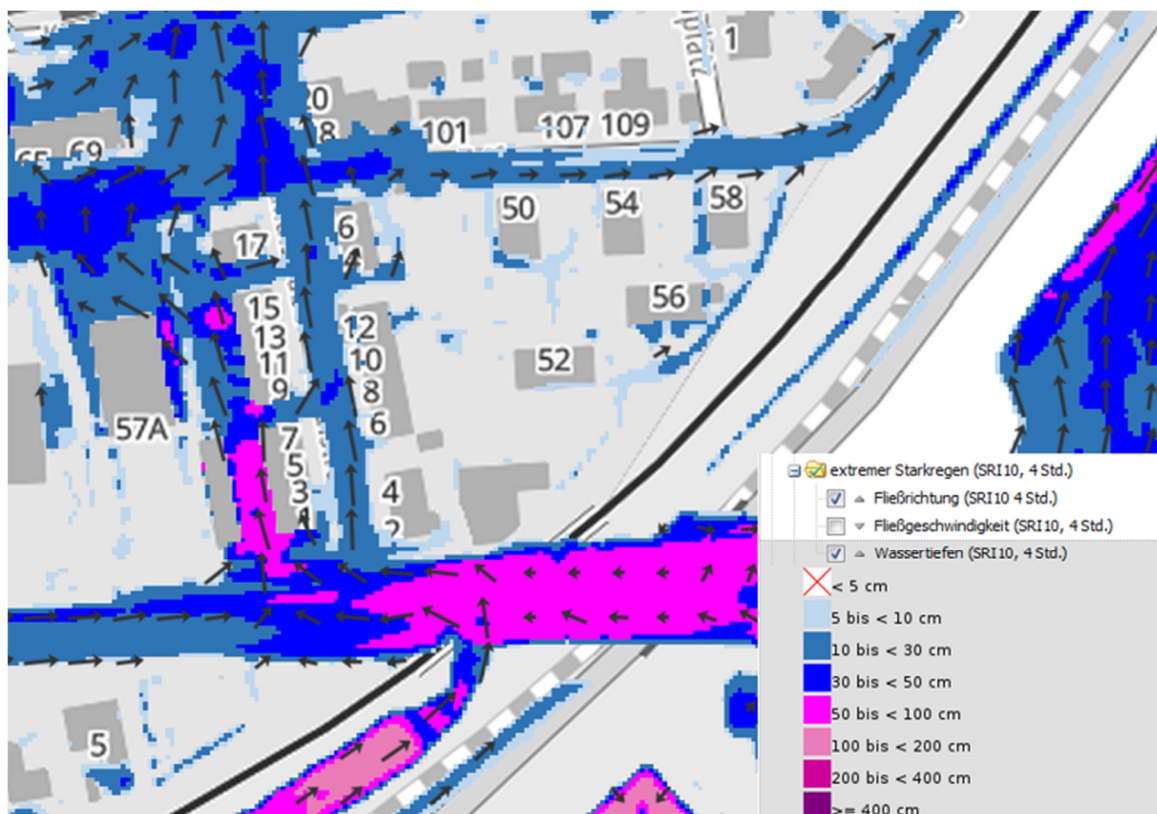


Abbildung 7: Sturzflutkarte, extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden), Wassertiefen <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 16.08.2024



Abbildung 8: Sturzflutkarte, extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden), Fließgeschwindigkeit <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 16.08.2024

4.7 Anwendbarkeit von § 13 a BauGB

Die Anwendbarkeit von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gegeben, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan mit nur 4007 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich zu.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird der Bebauungsplan „Trift – Änderungsplan III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt:

- Das Baugebiet ist bereits vollständig bebaut und soll durch den Neubau der Mehrfamilienhäuser lediglich den aktuellen Standards entsprechend angepasst sowie entsprechend nachverdichtet werden (§ 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB).
- Es ist erkennbar, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000 Gebiete) besteht.

- Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand. Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorliegen, kann die Stadt Bad Dürkheim den Bebauungsplan Trift Änderungsplan III im beschleunigten Verfahren vornehmen.

4.8 Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)	29.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am	07.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) am	07.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	18.11.2024 – 20.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	11.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	20.12.2024
Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB) am	

4.9 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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

4.10 Abwägungsvorgang

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

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung mit und innerhalb der städtischen Gremien eingehend erörtert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.11.2024 bis zum 20.12.2024. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden von insgesamt 18 Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in Ihrer Stellungnahme Anregungen und Bedenken geäußert.

Der Stadtrat hat am xx.xx.xxxx hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

4.11 Abwägungsergebnis

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

Wird nach erfolgter Beschlussfassung ergänzt

4.12 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat am xx.xx.xxxx diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Hinweise und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Bad Dürkheim, den xx.xx.xxxx

Natalie Bauernschmitt
Bürgermeisterin

(Stadtsiegel)

5 Anlagen

5.1 Pflanzliste

Für Pflanzungen im Bearbeitungsgebiet sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten zu verwenden:

Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.

- Acer campestre, Feldahorn
- Betula pendula, Sandbirke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche

Obstbäume:

Pflanzqualität: Hochstämme als zweijährige Veredelungen Mittelkronig, Hochstamm-Obstbäume, alte u. landschaftstypische Sorten

Obstsorten:

Apfel: z. B. Freinsheimer Taffetapfel, Leistadter Rotapfel, Schwarzschilder Kohlapfel (Winter-Weilchenapfel), Winterstreifling (Strömling)

Birne: z. B. Ettenbirne (Eddebeer), Frankelbacher Mostbirne (Kelterbirne, Orsborner, Weinbirne), Seitersbirne, Veldenzer

Kirsche: z. B. Bankhardtskirsche, Haumüllers Mitteldicke (Haumüller), Lambsheimer Kurzstiel, Meckenheimer Frühe Rote.

Sträucher und Heister für Hecken auf den Baugrundstücken

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher (vS) 60-100 cm bzw. mind. 2 x verpflanzte Heister (Hei) 125-150 cm

- Acer campestre, Feldahorn (Hei)
- Carpinus betulus, Hainbuche (Hei)
- Cornus mas, Kornelkirsche (vS)
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel (vS)
- Corylus avellana, Hasel (vS)
- Malus sylvestris, Wildapfel (vS)
- Prunus avium, Vogelkirsche (Hei)
- Prunus spinosa, Schlehe (vS)
- Pyrus pyraster, Wildbirne (vS)
- Rosa canina, Hundsrose (vS)
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (vS)
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (vS)

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trift - Änderungsplan III“ Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand: Mai 2024	19
Abbildung 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar aus dem Jahr 2014, Quelle: Verband Region Rhein Neckar, abgerufen unter: https://www.m-r-n.com/organisationen/verband/Plandokumente/ERP_Raumnutzungskarte-Blatt_West.pdf , Stand April 2024	20
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim, 1. Fortschreibung, Stand Dezember 1997	20
Abbildung 4: Übersicht Varianten Wasserhaushaltsbilanz	24
Abbildung 5: Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz-Betrachtung	25
Abbildung 6 Ersatz(brut)habitate	28
Abbildung 7: Sturzflutkarte, extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden), Wassertiefen https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte , Stand: 16.08.2024	31
Abbildung 8: Sturzflutkarte, extremer Starkregen (SRI10, 4 Stunden), Fließgeschwindigkeit https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte , Stand: 16.08.2024	32

6.1 Schalltechnische Untersuchung, IBS GmbH von August 2023

6.2 Wasserhaushaltsbilanz, Büro Dr.- Ing. Burkhardt Döll, Juni 2024

6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Trift – Änderungsplan III“ der Stadt Bad Dürkheim, 25.08.2025