

S A T Z U N G

Der Stadt Bad Dür rheim (Landkreis Schwarzwald-Baar) zum Bebauungsplan "Schmitt enäcker" im Stadtteil Hochemmingen.

Der Gemeinderat hat am 22. Mai 1980 den Bebauungsplan "Schmitt enäcker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, BGBI. I S. 2256 geändert durch Gesetz vom 13.07.1979 (BGBI. I S. 949).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBI. I S. 21, III 213 - 1 -).
4. § 3 Abs. und §§ 7, 8, 9, 16 und 110, 111 + 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.BI.S.351), geändert durch Gesetz vom 19.07.1973 (Ges.BI. S 227) vom 06.05.1975 (Ges.B.S. 257) vom 24.10.1975 (Ges.BI.S.654), vom 16.12.1975 (Ges.B. S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.06.1977 (Ges.BI.Nr.11/77).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.B.S.129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.BI. S. 1/1976).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| 1. zeichnerischer Teil | M 1 : 500 |
| 2. Bebauungsvorschriften | |

Beigefügt sind:

- | | |
|-------------------|------------|
| 1. Begründung | |
| 2. Übersichtsplan | M 1 : 5000 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, den..... 22. Mai 1980



[Handwritten signature]

(Hagmann)

Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11, BBauG,
mit Verfügung vom 26. Aug. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]



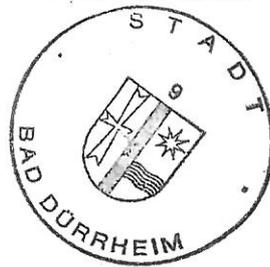
Der Bebauungsplan "Schmittentöcker" wurde durch Verfügung
des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom

26. August 1980

genehmigt. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der
Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am 11.9.1980
öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit
seit dem 11.9.1980 rechtsverbindlich.

Bad Dür rheim, den 19.9.1980

ub/wie



Hagen
(Hagen)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan der Stadt Bad Dürkheim (Schwarzwald-Baar-Kreis)
für das Gewann "Schmittenäcker" im Stadtteil Hochemmingen.

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

1) Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich umfaßt:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO
- b) Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Bau NVO
- c) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Bau NVO
- d) Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Bau NVO
- e) Fläche für Gemeinbedarf (Sportplatz)

2) Die Mischgebiete werden wie folgt gegliedert:

In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich des MI sind die in § 6, Abs. 2, Bau NVO genannten Nutzungsarten zulässig.

In den mit "B" und "D" gekennzeichneten Bereich des MI, auf den Grundstücken Platz Nr. 22, 23 und 25, sind nur die in § 6, Abs. 2, Nr. 1-3 Bau NVO genannten Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten des § 6, Abs. 2, Nr. 4-7 sind unzulässig.

In dem mit "C" gekennzeichneten Bereich des MI auf dem Grundstück Platz Nr. 24 sind nur Gewerbebetriebe mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

3) Der mit "SO-Bund" gekennzeichnete Bereich ist für eine hoheitliche Nutzung vorgesehen. Soweit eine hoheitliche Nutzung nicht erfolgt, dürfen nur Bauvorhaben zugelassen werden, die keine höheren Immissionswerte haben, als im angrenzenden Mischgebiet (MI) zulässig sind.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Die im § 4, Abs. 3, Nr. 4-6 Bau NVO vorgeschriebenen, ausnahmsweise zulässigen Anlagen, sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 2) Die im § 6, Abs. 3, Bau NVO vorgesehenen, ausnahmsweise zulässigen Anlagen, sind in den Mischgebieten (MI) A, B, C und D unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung im zeichnerischen Teil.

- | | | |
|--------|-----------------------|----------------|
| 1. Z | Zahl der Vollgeschoße | (§ 18 Bau NVO) |
| 2. GRZ | Grundflächenzahl | (§ 19 Bau NVO) |
| 3. GFZ | Geschoßflächenzahl | (§ 20 Bau NVO) |

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

§ 5

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Gestaltung der Wohngebäude

~~1) Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Baugesuch durch Geländeschnitte nachzuweisen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf in der Regel 30 cm, gemessen~~

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Baugesuch durch Geländeschnitte nachzuweisen und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

~~nehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, festzulegen.~~

2) Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

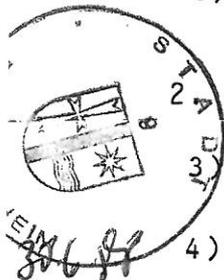
3) Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

4. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachausschnitte sind ausnahmsweise zulässig.

§ 7

Garagen

- 1) Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für die Errichtung von Garagen gelten als Vorschläge.
- 2) entfällt.
- 3) Die Errichtung von Profilblechgaragen ist nicht zulässig.
- 4) Vorplätze zu Garagen müssen staubfrei befestigt werden.

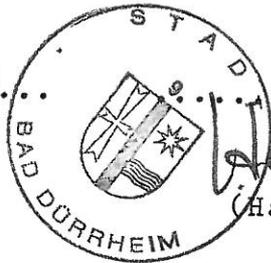


§ 8

Einfriedung

- 1) Die Grundstücke können gegen die öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich des Vorgartens wie folgt eingefriedet werden:
 - a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein, Struktur- oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzung bis 1,0 m Höhe.
 - b) Heckenbepflanzung bis 1,0 m Höhe.

Bad Durrheim, 22. Mai 1980



Hagmann
(Hagmann)

Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 26. Aug. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -

Strom



Begründung

zum Bebauungsplan "Schmittenäcker" im Stadtteil Hochemmingen.

1. Planungsabsicht

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Durch den Bau der Nordtangente (Umgehungsstraße nördlich von Bad Dürkheim), wurde der Fußballplatz des Stadtteils Hochemmingen durch diese Straße eingeschnitten. Es mußte dadurch bedingt ein neuer Standort gesucht werden.

Dieser neue Standort bot sich im vorliegenden Bebauungsplan auf den darin eingeplanten Flächen an der westlichen Bebauungsgrenze an. (Flaches Gelände und gute Erschließung). Um diesen Sportplatz etwas stärker an die Ortsrandgestaltung einzubeziehen, sowie die einzeilige Verbauung bis zur Bundeswehrhalle in westlicher Richtung, und Verbauung entlang der Mühlhauserstraße bis zur Gaststätte "Wittmannstal" in nördlicher Richtung, die beide in der Landschaft weit auseinander klaffen, baulich zu schließen, und den Ortsrand abzurunden, hat man sich zur Überplanung dieses Gebietes entschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsgebietes des Stadtteils Hochemmingen, Die südöstliche Grenze bildet die Mühlhauserstraße.

Das Plangebiet hat eine geringe Neigung in östlicher Richtung.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Dürkheim besitzt einen Flächennutzungsplan aus den Jahre 1979, in dem das vorliegende Plangebiet ausgewiesen ist.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände ist durch die geringe Neigung ohne größere Probleme zu verbauen. Die Lage an der Mühlhauserstraße ist eine äußerst ruhige, verkehrsarme Lage und ist somit ein gutes Wohngebiet.

Das Baugebiet soll sowohl dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung, als auch zur Aufnahme eines gewissen Zuzuges dienen.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebietes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Bau NVO ausgewiesen. An der südlichen Bebauungsgrenze wurde im Bereich der Ecke Bergweg-Paradiesstraße, ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Bau NVO ausgewiesen, da hier ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb besteht. Dahinterliegend, bis zur Erschließungsstraße des Sportplatzgeländes und im Bereich der bestehenden Kegelbahn, wurden Mischgebiete (MI) nach § 6 der Bau NVO ausgewiesen, um hier kleinere Gewerbebetriebe zuzulassen.

Störungen aus der Umgebung, oder aus dem Innern, sind nur in einem sehr geringen Maß vom Sportplatz sowie vom Dorf und vom Mischgebiet her, zu erwarten. Zur Absicherung der hoheitlichen Nutzung der Wehrmachtshalle mußte entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan ein "SO-Bund" Gebiet ausgewiesen werden. Da in die Hoheitsverwaltung kein direkter Eingriff möglich ist, wurde auf eine eingrenzende Nutzungsartfestlegung verzichtet, damit auch eine evtl. Nutzung im Sinne des MI möglich ist (z.B. für sportliche Zwecke). In dem SO-Gebiet darf jedoch bei einer Nutzung, die nicht hoheitlichen Zwecken dient, keine höhere Immission zugelassen werden, als im angrenzenden MI-Gebiet zulässig wäre. Weitere Erläuterungen s. Seite 2a

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die im Baugebiet vorhandene Bebauung ist im wesentlichen ein- bis zweigeschoßig. Die neue Verbauung ist überwiegend eingeschößig vorgesehen. Der Dachausbau ist grundsätzlich im Bereich der LBO zulässig.

Grund- und Geschoßflächenzahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und mit der Gestaltungsvorschrift über die Geschoße bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Sie sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone eingetragen.

2.3.3 Bauweisen

Als Bauweise wurde die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2, Bau NVO festgesetzt. Damit wird der Charakter der durch die bestehende Bebauung, des Ortsteils Hochemmingen, vorgegebenen Bauweise erfaßt.

zu 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich liegt das vorhandene "Gasthaus Wittmannstal" (Platz Nr. 24).

Da Kegelbahnen schallintensiv sind und daher zu befürchten ist, daß die Immissionsrichtwerte insbesondere bei Nachtzeit überschritten werden, muß vom unmittelbar betroffenen Bereich ein Übergang zum "Allgemeinen Wohngebiet" durch eine abgestufte "MI"-Ausweisung erfolgen. Diese erfolgt durch die Festsetzung, daß auf dem Platz Nr. 24 nur ein Gewerbebetrieb mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und auf den angrenzenden Plätzen Nr. 22, 23 und 25 nur die in § 6 Abs. 2, Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen sind. Es ist zu erwarten, daß die evtl. umweltschädigenden Einflüsse des vorhandenen Betriebes durch die vorgenommene Baugebietsgliederung auf das "Allgemeine Wohngebiet" keine Auswirkungen mehr hat.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes ist im Bereich der vorhandenen Verbauung am südöstlichen Rande nicht ganz befriedigend und uneinheitlich. Im inneren Neubaubereich ist eine Ordnung angestrebt, die sich der Führung der Straße angleicht.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Mühlhäuser- und Paradiesstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

2.5.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet ist durch eine Querstraße zwischen Mühlhäuser und Paradiesstraße, einer Stichstraße von der vorerwähnten Querstraße, sowie vier Stichstraßen von der Paradiesstraße erschlossen.

Der Sportplatz ist über die Paradiesstraße und einer Stichstraße erschlossen.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Die Baugrundstücke liegen durchweg so, daß auf jedem Grundstück eine Doppelgarage mit erforderlichem Stauraum sowie evtl. weiteren Stellplätzen errichtet werden können. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Garagenfläche gelten als Vorschlag.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung des Stadtteils Hochemmingen versorgt.

2.6.2 Abwasser

Das Gebiet ist zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die Klärung der Abwässer soll durch die Kläranlage des Abwasserverbandes "Ostbaar" bei Bad Dürkheim-Unterbaldingen erfolgen.

2.6.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der Energieversorgung Schwaben.

3. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung der Planung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da die entsprechenden Einrichtungen im Stadtteil Hochemmingen oder der Stadt Bad Dürkheim vorhanden sind.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächengliederung

| | | |
|---|---------|----------|
| Größe des Plangebietes | 5,2 ha | (100 %) |
| davon Sportplatzfläche | 1,74 ha | (33,5 %) |
| Straßenfläche/Gehwegfläche | 0,35 ha | (6,7 %) |
| private Baufläche mit privater Grünfläche | 3,11 ha | (59,8 %) |

4.2 Neue ausgewiesene Bebauung

29 Einfamilienhäuser a 1,5 Wohneinheiten = 43,5 Wohneinheiten
43,5 Wohneinheiten a 2,8 Einwohner pro Wohneinheit entspricht 122 zusätzlichen Einwohnern.

5. Voraussichtlich entstehende Kosten

| | |
|-------------------------|---------------|
| Straßenbau (mit Gehweg) | 390.000,-- DM |
| Kanalisation | 230.000,-- DM |
| Wasserversorgung | 75.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung | 40.000,-- DM |

| | |
|--------|---------------|
| Total: | 735.000,-- DM |
| ===== | ===== |

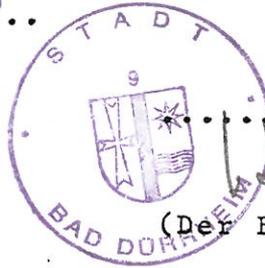
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadt Bad Dürkheim kann erwartet werden.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Verkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahme im Voll-

zug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bad Dürrhein.....22. Mai 1980.....



Hagmann
(Der Bürgermeister)
(Hagmann)

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Dürrhein:

Architekturbüro
Guido Rebholz, 7737 Bad Dürrhein,
Zehntstr. 1, Tel. 07726/7145+245

den 15.11.79

Guido Rebholz
... Guido Rebholz ...
Bau-Ing.-Architekt
(Planer)
Arch.-Liste Nr. 7045
Zehntstraße 1
7737 Bad Dürrhein
Telefon 07726 / 145

Begründung

zum Bebauungsplan "Schmittenäcker" im Stadtteil Hochemmingen.

1. Planungsabsicht

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Durch den Bau der Nordtangente (Umgehungsstraße nördlich von Bad Dürkheim), wurde der Fußballplatz des Stadtteils Hochemmingen durch diese Straße eingeschnitten. Es mußte dadurch bedingt ein neuer Standort gesucht werden.

Dieser neue Standort bot sich im vorliegenden Bebauungsplan auf den darin eingeplanten Flächen an der westlichen Bebauungsgrenze an. (Flaches Gelände und gute Erschließung). Um diesen Sportplatz etwas stärker an die Ortsrandgestaltung einzubeziehen, sowie die einzeilige Verbauung bis zur Bundeswehrhalle in westlicher Richtung, und Verbauung entlang der Mühlhauserstraße bis zur Gaststätte "Wittmannstal" in nördlicher Richtung, die beide in der Landschaft weit auseinander klaffen, baulich zu schließen, und den Ortsrand abzurunden, hat man sich zur Überplanung dieses Gebietes entschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsgebietes des Stadtteils Hochemmingen, Die südöstliche Grenze bildet die Mühlhauserstraße.

Das Plangebiet hat eine geringe Neigung in östlicher Richtung.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Dürkheim besitzt einen Flächennutzungsplan aus den Jahre 1979, in dem das vorliegende Plangebiet ausgewiesen ist.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände ist durch die geringe Neigung ohne größere Probleme zu verbauen. Die Lage an der Mühlhauserstraße ist eine äußerst ruhige, verkehrsarme Lage und ist somit ein gutes Wohngebiet.

Das Baugebiet soll sowohl dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung, als auch zur Aufnahme eines gewissen Zuzuges dienen.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebietes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Bau NVO ausgewiesen. An der südlichen Bebauungsgrenze wurde im Bereich der Ecke Bergweg-Paradiesstraße, ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Bau NVO ausgewiesen, da hier ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb besteht. Dahinterliegend, bis zur Erschließungsstraße des Sportplatzgeländes und im Bereich der bestehenden Ke gelbahn, wurden Mischgebiete (MI) nach § 6 der Bau NVO ausgewiesen, um hier kleinere Gewerbebetriebe zuzulassen.

Störungen aus der Umgebung, oder aus dem Innern, sind nur in einem sehr geringen Maß vom Sportplatz sowie vom Dorf und vom Mischgebiet her, zu erwarten. Zur Absicherung der hoheitlichen Nutzung der Wehrmachtshalle mußte entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan ein "SO-Bund" Gebiet ausgewiesen werden. Da in die Hoheitsverwaltung kein direkter Eingriff möglich ist, wurde auf eine eingrenzende Nutzungsartfestlegung verzichtet, damit auch eine evtl. Nutzung im Sinne des MI möglich ist (z.B. für sportliche Zwecke). In dem SO-Geb darf jedoch bei einer Nutzung, die nicht hoheitlichen Zwecken dient, keine höhere Immission zugelassen werden, als im angrenzenden MI-Gebiet zulässig wäre. Weitere Erläuterungen s. Seite 2a

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die im Baugebiet vorhandene Bebauung ist im wesentlichen ein- bis zweigeschoßig. Die neue Verbauung ist überwiegend eingeschößig vorgesehen. Der Dachausbau ist grundsätzlich im Bereich der LBO zulässig.

Grund- und Geschoßflächenzahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und mit der Gestaltungsvorschrift über die Geschoße bestimmen die tatsächliche Nutzung in diesem Gebiet. Sie sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone eingetragen.

2.3.3 Bauweisen

Als Bauweise wurde die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2, Bau NVO festgesetzt. Damit wird der Charakter der durch die bestehende Bebauung, des Ortsteils Hochemmingen, vorgegebenen Bauweise erfaßt.

zu 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich liegt das vorhandene "Gasthaus Wittmannstal" (Platz Nr. 24).

Da Kegelbahnen schallintensiv sind und daher zu befürchten ist, daß die Immissionsrichtwerte insbesondere bei Nachtzeit überschritten werden, muß vom unmittelbar betroffenen Bereich ein Übergang zum "Allgemeinen Wohngebiet" durch eine abgestufte "MI"-Ausweisung erfolgen. Diese erfolgt durch die Festsetzung, daß auf dem Platz Nr. 24 nur ein Gewerbebetrieb mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und auf den angrenzenden Plätzen Nr. 22, 23 und 25 nur die in § 6 Abs. 2, Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen sind. Es ist zu erwarten, daß die evtl. umweltschädigenden Einflüsse des vorhandenen Betriebes durch die vorgenommene Baugebietsgliederung auf das "Allgemeine Wohngebiet" keine Auswirkungen mehr hat.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes ist im Bereich der vorhandenen Verbauung am südöstlichen Rande nicht ganz befriedigend und uneinheitlich. Im inneren Neubaubereich ist eine Ordnung angestrebt, die sich der Führung der Straße angleicht.

2.5 Verkehr

2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Mühlhäuser- und Paradiesstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

2.5.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet ist durch eine Querstraße zwischen Mühlhäuser und Paradiesstraße, einer Stichstraße von der vorerwähnten Querstraße, sowie vier Stichstraßen von der Paradiesstraße erschlossen.

Der Sportplatz ist über die Paradiesstraße und einer Stichstraße erschlossen.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Die Baugrundstücke liegen durchweg so, daß auf jedem Grundstück eine Doppelgarage mit erforderlichem Stauraum sowie evtl. weiteren Stellplätzen errichtet werden können. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Garagenfläche gelten als Vorschlag.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung des Stadtteils Hochemmingen versorgt.

2.6.2 Abwasser

Das Gebiet ist zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die Klärung der Abwässer soll durch die Kläranlage des Abwasserverbandes "Ostbaar" bei Bad Dürrheim-Unterbaldingen erfolgen.

2.6.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in den Händen der Energieversorgung Schwaben.

3. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung der Planung auf Folgeeinrichtungen ist zu vernachlässigen, da die entsprechenden Einrichtungen im Stadtteil Hochemmingen oder der Stadt Bad Dürkheim vorhanden sind.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächengliederung

| | | |
|---|---------|----------|
| Größe des Plangebietes | 5,2 ha | (100 %) |
| davon Sportplatzfläche | 1,74 ha | (33,5 %) |
| Straßenfläche/Gehwegfläche | 0,35 ha | (6,7 %) |
| private Baufläche mit privater Grünfläche | 3,11 ha | (59,8 %) |

4.2 Neue ausgewiesene Bebauung

29 Einfamilienhäuser a 1,5 Wohneinheiten = 43,5 Wohneinheiten
43,5 Wohneinheiten a 2,8 Einwohner pro Wohneinheit entspricht 122 zusätzlichen Einwohnern.

5. Voraussichtlich entstehende Kosten

| | |
|-------------------------|---------------|
| Straßenbau (mit Gehweg) | 390.000,-- DM |
| Kanalisation | 230.000,-- DM |
| Wasserversorgung | 75.000,-- DM |
| Straßenbeleuchtung | 40.000,-- DM |
| | <hr/> |
| Total: | 735.000,-- DM |
| ===== | ===== |

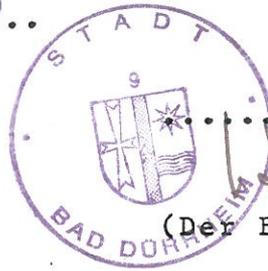
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadt Bad Dürkheim kann erwartet werden.

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Verkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahme im Voll-

zug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Bad Dürrhein.....^{22. Mai 1980}



.....
(Der Bürgermeister)

(Hagmann)

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Dürrhein:

Architekturbüro
Guido Rebholz, 7737 Bad Dürrhein,
Zehntstr. 1, Tel. 07726/7145+245

den 15.11.79

.....guido rebholz.....

Bau-Ing-Architekt
(Planer)
Arch.-Liste Nr. 7045
Zehntstraße 1
7737 Bad Dürrhein
Telefon 077 26 / 245

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan der Stadt Bad Dürkheim (Schwarzwald-Baar-Kreis)
für das Gewann "Schmittenäcker" im Stadtteil Hochemmingen.

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

1) Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich umfaßt:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO
- b) Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Bau NVO
- c) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Bau NVO
- d) Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Bau NVO
- e) Fläche für Gemeinbedarf (Sportplatz)

2) Die Mischgebiete werden wie folgt gegliedert:

In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich des MI sind die in § 6, Abs. 2, Bau NVO genannten Nutzungsarten zulässig.

In den mit "B" und "D" gekennzeichneten Bereich des MI, auf den Grundstücken Platz Nr. 22, 23 und 25, sind nur die in § 6, Abs. 2, Nr. 1-3 Bau NVO genannten Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten des § 6, Abs. 2, Nr. 4-7 sind unzulässig.

In dem mit "C" gekennzeichneten Bereich des MI auf dem Grundstück Platz Nr. 24 sind nur Gewerbebetriebe mit Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

3) Der mit "SO-Bund" gekennzeichnete Bereich ist für eine hoheitliche Nutzung vorgesehen. Soweit eine hoheitliche Nutzung nicht erfolgt, dürfen nur Bauvorhaben zugelassen werden, die keine höheren Immissionswerte haben, als im angrenzenden Mischgebiet (MI) zulässig sind.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Die im § 4, Abs. 3, Nr. 4-6 Bau NVO vorgeschriebenen, ausnahmsweise zulässigen Anlagen, sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 2) Die im § 6, Abs. 3, Bau NVO vorgesehenen, ausnahmsweise zulässigen Anlagen, sind in den Mischgebieten (MI) A, B, C und D unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung im zeichnerischen Teil.

- | | | |
|--------|-----------------------|----------------|
| 1. Z | Zahl der Vollgeschoße | (§ 18 Bau NVO) |
| 2. GRZ | Grundflächenzahl | (§ 19 Bau NVO) |
| 3. GFZ | Geschoßflächenzahl | (§ 20 Bau NVO) |

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

§ 5

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Gestaltung der Wohngebäude

~~1) Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Baugesuch durch Geländeschnitte nachzuweisen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf in der Regel 30 cm, gemess-~~

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Baugesuch durch Geländeschnitte nachzuweisen und im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

~~nehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, festzulegen.~~

2) Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

3) Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

4. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachausschnitte sind ausnahmsweise zulässig.

§ 7

Garagen

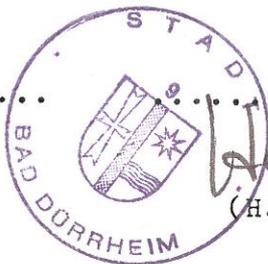
- 1) Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für die Errichtung von Garagen gelten als Vorschläge.
- 2) entfällt.
- 3) Die Errichtung von Profilblechgaragen ist nicht zulässig.
- 4) Vorplätze zu Garagen müssen staubfrei befestigt werden.

§ 8

Einfriedung

- 1) Die Grundstücke können gegen die öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich des Vorgartens wie folgt eingefriedet werden:
 - a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein, Struktur- oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzung bis 1,0 m Höhe.
 - b) Heckerbepflanzung bis 1,0 m Höhe.

Bad Durrheim, 22. Mai 1980



(Hagmann)

Bürgermeister

Genehmigt gemäß §§ 11 BBauG,
mit Verfügung vom 26. Aug. 1980

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis
- Untere Baurechtsbehörde -



[Handwritten signature]