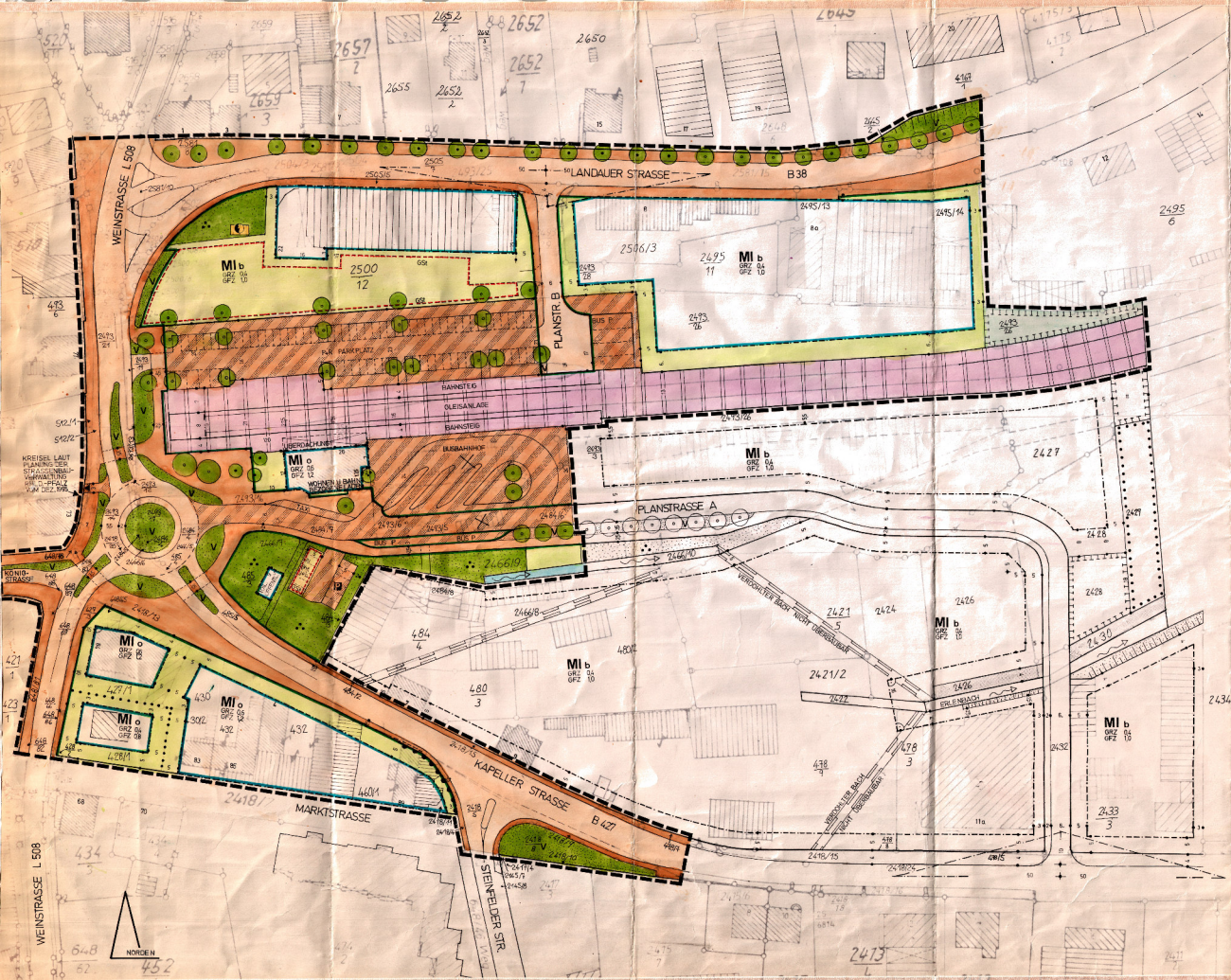

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude wegfallend
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Busbahnhof/ P+ R Parkplatz (laut Einschrieb)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche-
- Bahnanlage
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 7.2 u. 7.5
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 7.1
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Textziff. A 7.6
- Begrünte Böschung
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Sichtwinkel
- Rechter Winkel
- Grundstückszufahrt

MI Mischgebiet

z.B. II. Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß

o Offene Bauweise

b Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl — Als Hochstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zugl.

GFZ z.B. 1,0 Geschoßflächenzahl — 50 % für Anlagen gem. § 19 (4) Bau NVO

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1996(GVBl. Nr. 4)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Auf dem Gelände der „Bahnanlagen" sind alle für den Bahnbetrieb notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig.

1.2 Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Im Mischgebiet wird die Gebäudehöhe (Wandhöhe) - gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - mit max. 6,6 m festgesetzt.

2.2 Auf den Grundstücken entlang der Landauer Straße muß die in Ziff. 2.1 festgesetzte Gebäudehöhe den nach Süden fallenden Geländeverlauf folgen. Als Hohenbezugslinie auf diesen Grundstücken gilt jeweils eine Linie parallel zur Landauer Straße im Abstand von 12 m, 24 m usw.

2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.4 Die Firsthöhe des Gebäude wird auf max. 11,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn- festgesetzt. Für die Grundstücke südlich der Landauer Straße gelten die Hohenbezugspunkte entsprechend Ziff. 2.2.

A. 3 Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die mit b bezeichneten Grundstücke gilt die „besondere Bauweise", hier:

Offene Bauweise mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m , jedoch max. 70 m betragen.

A. 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet können die durch Baulinien/Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Treppen, Vordächer, Balkone, Erker u.ä. Die Gesamtlänge der vorspringenden Gebäudeteile darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die straßenseitigen Hausfronten bei Gebäuden ohne Vorgärten.

A. 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 In der Verkehrsfläche „Omnibusbahnhof" sind alle für den Busbetrieb notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen, z.B. Hinweisschilder, Wartehäuschen, Überdachungen u.ä. zulässig.

5.2 In der Verkehrsfläche „park and ride-Parkplatz" sind lediglich Parkmöglichkeiten für den Schienen-Zubringerverkehr zulässig. Eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz für die Allgemeinheit ist nicht gestattet.

A. 6 Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der Straßen wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

A. 7 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 14.06.1994 sowie § 4a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 22.04.1993

7.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

7.2 Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen (Parkanlage) ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelhölzer sind nicht zulässig.

7.3 In den Verkehrsgrünflächen sowie in den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sind an den im Plan angegebenen Stellen Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können jeweils um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

7.4 Auf den Baugrundstücken ist je ca. 250 qm unbebaute Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder 1 hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

7.5 Die Stellplätze für Pkw im öffentlichen und privaten Bereich sind mit großkronigen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Auf je 6 Stellplätze ist 1 Baum 1. Ordnung vorzusehen.

7.6 Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100 m² 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.7 Als Ausgleichs- und Ersatzfläche wird die Anlage einer Streuobstwiese mit einer Größe von 9000 qm festgesetzt (wird noch konkretisiert).

7.8 Vegetationsauswahl

Für Baumpflanzungen nach Textziff. A 7.2 - 7.6 sowie B 10.1 kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Esche	Traubeneiche
Bergahorn	Stieleiche	Sommerlinde
Winterlinde		
und andere heimische Arten		

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamme, 3 x verpflanzt, 14/ 16 cm Stammumfang

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Mehlbeere	Vogelkirsche
Vogelbeere	Birke	und andere heimische Arten

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, 14/ 16 cm Stammumfang

Auf privaten Grundstücken sind auch hochstämmige Obstbäume zulässig.

Für die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) kommen folgende Arten zur Auswahl:

Eibe	Hülse	Schneebeere
Immergrün	Spiree	Heckenkirsche
bodendeckende Rosen		

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung:

Wohn- und Bürogebäude:	Satteldach	30°- 45°
Gewerbliche Gebäude:	Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dachsonderformen i.d.R. Sheddach	0-30°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform u.-neigung wie beim Hauptgebäude	0-15°

8.2 Dachaufbauten (Dachgauben) auf Wohn- und Bürogebäuden sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 2/5, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, betragen.

Der seitliche Abstand der Gauben von der Giebelwand ist mit mind. 0,60 m einzuhalten. Die Vorderseite der Gauben muß von der Außenwand des Gebäudes um mind. 0,50 m zurückgesetzt werden.

8.3 Nebengebäude bei Wohn- und Bürogebäuden werden mit den Maximalmaßen der Gauben gem. Ziff. 8.2 zugelassen. Die Wandhöhe der Gebäude und der Nebengiebel muß identisch sein. Der First von Nebengiebeln muß mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

8.4 Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.3.

B 9. Einfriedungen (§ 86, Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Das Bahngelände darf bis zum östlichen Ende der Bahnsteige nicht eingefriedet werden.

9.2 Im Mischgebiet darf die Gesamthöhe der Einfriedungen allseitig das Maß von 1,6 m gemessen ab OK Gehweg bzw. Straßenverkehrsfläche - nicht überschreiten. Bei den Grundstücken entlang der Landauer Straße gilt als Bezugspunkt für die seitlichen und hinteren Einfriedungen die abfallende Höhe der Planstraße B bzw. der z.Zt. vorhandene Geländeverlauf.

9.3 Die Maximalhöhe von Einfriedungen im Bereich der Sichtwinkel wird mit 0,8 m festgesetzt.

9.4 Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist für die Einfriedung eine Verwendung von Maschendraht nicht zulässig, ausgenommen in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung.

B 10. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Die Vorgärten im Mischgebiet, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Baugrenze, bzw. ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. ½ der Vorgartenfläche umfassen.

10.2 Fensterlose Fassaden sind zu ca. 20 % mit rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

C. HINWEISE

C 11. Im Mischgebiet anfallendes Niederschlagswasser aus der Dächentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung einzuholen.

C 12. Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke.

C 13. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 27.10.1986

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 02. NOV. 1995 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 17. APR. 1996

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 15. APR. 1996 bis 03. MAI 1996

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 11. JAN 1996 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 25. JULI 1996

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 25. JULI 1996

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 25. AUG. 1996

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom _____ bis einschließlich _____, den 25. SEP. 1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen _____ Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 26. NOV. 1996 beschlußmäßig geprüft wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 07. DEZ. 1997

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 26. NOV. 1996

Bad Bergzabern, den 14. FEB. 1997

Anzeigevermerk

Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Bad Bergzabern, den 13. JUNI 1997

Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 25. JUNI 1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Bergzabern, den 25. JUNI 1997

Stadtbürgermeister

STADT BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOF- WEST"

M. 1:500

BEARBEITET:
BÜRO F. STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
GRÜNORDNUNG:
DIPL. ING B. MIESS u. PROF. DR. M. MIESS. KARLSRUHE

1.3.96/ 14.3.96/ 13.8.96

005–001