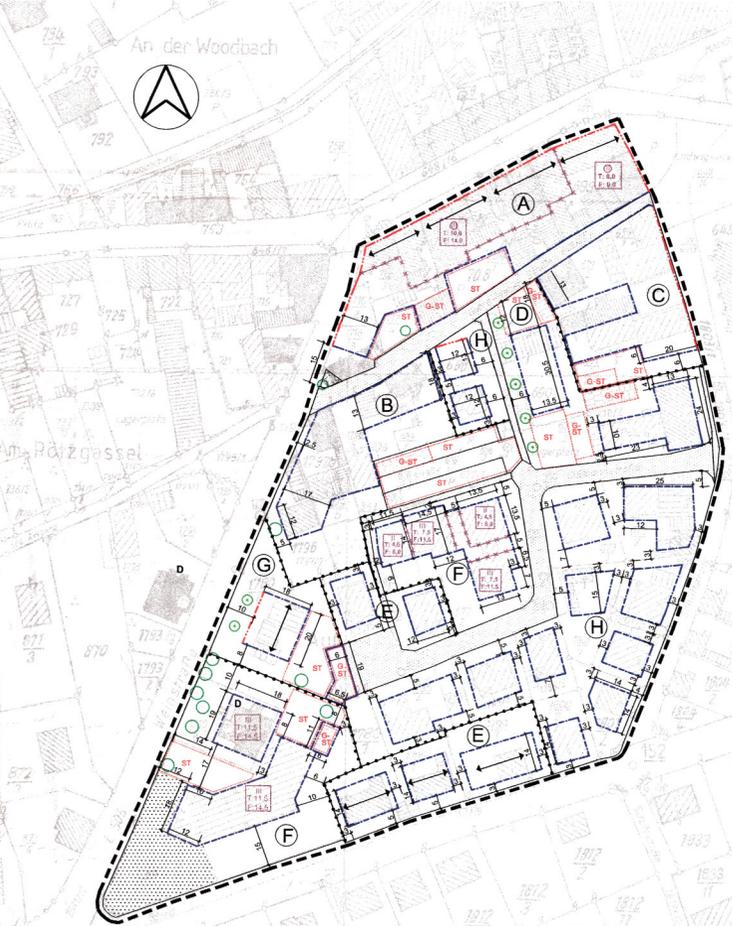


A		B		C		D	
MK	s.Planeintrag	MI	II	MI	III	WA	III
1,0	3,0	0,6	1,2	0,6	1,2	0,4	1,2
s.Planeintrag	s.Planeintrag	7,0	11,0	7,5	11,5	7,5	11,5
g		g		g		o	
Sattel- / Walmdach		Sattel- / Walmdach		Sattel-,Walim-,Mansarddach		Sattel- / Walmdach	



PLANZEICHEN

- 1. Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
- 2. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II max. Zahl der Vollgeschosse
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH max. Traufhöhe
FH max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
g geschlossenen Bauweise
a abweichende Bauweise
- Baulinie
Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- T Trafostation

9. Grünflächen

- private Parkanlage

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen

14. Regelungen für den Denkmalschutz

- D Einzelanlage unter Denkmalschutz

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
ST Stellplätze zulässig
G-ST Garagen und Stellplätze zulässig
Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gebäude vorhanden
Hauptflächstrichung
Grundstücksgrenzen vorhanden
1809 Flurstücksnummern
Sichtwinkel
Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeiten für Vollgeschosse

Bereich		Nutzungsschablonen	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	02	02
Traufhöhe	Firsthöhe	Bauweise	
Dachform			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- a) Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen gem Abs.2 Nr. 1-3. Ausnahme: Zulässig sind nur gem Abs.3 Nr. 1-3 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- b) Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
Zugelassen sind alle Nutzungen gem. Abs.2 Nr.1-5. Anlagen und Nutzungen nach Nr. 6 - 8 sind, ebenso wie Ausnahmen gem. Abs.3, nicht zugelassen. Bestehende Nutzungen, die nicht dem Gebiet entsprechen, erhalten Bestandsschutz. Erweiterungen und Neuerichtungen sind unzulässig. Nutzungsänderungen nur gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes.
- c) Kerngebiet (§ 9 BauNVO) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB
Zugelassen im 1-2. Geschoss sind nur die Nutzungen gem. Abs.2 Nr.1-4 - ausser Vergnügungstätigkeiten. Ab dem 3. Geschoss sind nur noch Wohnungen zugelassen. Nutzungen nach Nr. 5 sowie Ausnahmen nach Abs.3 Nr.1 sind nicht zugelassen. Bestehende Gebäude, in denen das oberste Geschoss eine andere Nutzung aufweist, erhalten für diese Nutzung Bestandsschutz. Erweiterungen und Neuerichtungen sind unzulässig. Nutzungsänderungen nur gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes.
- d) Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 und § 16 BauNVO)
Die GRZ ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- e) Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
Die GFZ ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

E		F	
WA	II	WA	s.Planeintrag
0,4	0,8	0,4	1,2
4,5	8,0	s.Planeintrag	s.Planeintrag
		a	
Sattel- / Walmdach		Sattel- / Walmdach	

G		H	
WA	III	WA	II
0,4	1,2	0,4	0,8
9,0	12,0	7,0	11,0
o		o	
Mansarddach = 3,VG		Satteldach	

- 1.2 Bauweise, überbaute Grundstücke** (§ 22 und § 23 BauNVO)
- a) Die Bauweise ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
b) Soweit die Bauweise nicht durch die Nutzungsschablonen festgesetzt ist, wird sie, abweichend davon, durch die auf dem Grundstück eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
c) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Letztere bestimmen den Abstand zwischen der Begrenzung der Erschließungsstrasse und der strassenseitigen Gebäudekante.
d) Die Baugrenzen können ausnahmsweise bis 1,5 m überbaut werden, jedoch nur mit untergeordneten Bauteilen.
e) Vorhandene Gebäude, deren seitlicher Grenzabstand weniger als 3m beträgt, erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Ausnahme: Ausnahmen dürfen bei diesen Gebäuden, Teile, die die seitliche Baugrenze überschreiten, innerhalb der im Bebauungsplan vorgegebenen Höhe aufgestockt werden. Erweiterungen durch Anbau sind nicht zugelassen.
e) In den Gebieten mit offener bzw. abweichender Bauweise sind Gebäude nur mit einer Gesamtlänge von max. 20 m zulässig.

- 1.3 Höhenlage** (§ 16 Abs. 2 und § 16 BauNVO)
- a) Höhe der Baulichen Anlagen
Die Höhenangaben sind den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bezugshöhe ist die Strassen / Gehweghöhe an der Mitte der strassenseitigen Grundstücksgrenze.
b) Traufhöhe (TH) ist das senkrecht, parallel zur Wand der Frontfassade gemessene Maß gemessen von OK Straße/Gehweg bis zur Schrittkante zwischen der Aussenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Bei Vorsprünge in der Fassade gilt das größte Maß.
c) Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen von OK Straße/Gehweg bis zur obersten Schrittkante der Dachflächen. Bei Vorsprünge der Dachflächen gilt das größte Maß.

- 1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen** mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)
- a) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: Einzelgaragen für 1-2 Familienhäuser ausserhalb der zuvor genannten Flächen zulässig.
b) Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Strassenseitige Linie zurückzustellen.
c) Wenn nicht anders im Bebauungsplan festgesetzt sind die Garagen für die 3-4 geschossigen Wohngebäude im Erd- oder Untergeschoss des Hauptgebäudes zu errichten.
d) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig.

- 1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- a) Die Flächen innerhalb der eingezeichneten Sichtwinkel sind von Bebauung und Bewuchs über 0,6 m freizuhalten.

- 1.6 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- a) Als Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung gelten die Erschließungsstrassen (Cullmann- und Georg-Weber-Strasse)
b) Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gelten die im Plan festgesetzten Fußwege.

- 1.7 Flächen mit Pflanzbindung bzw. -gebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- a) Die privaten, nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Lager- oder Arbeitsflächen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
b) Baumpflanzungen sind gem. Plänezeichnung und beigefügter Pflanzliste anzulegen.
c) Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
d) Die private Parkanlage ist zu erhalten und ihrem Charakter entsprechend zu pflegen.
e) Stellplätze und Müllstapellplätze sind mit Sträuchern; Garagen mind. mit Rankpflanzen (1Stk/25m² Wandfläche) einzugrünen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dächer**
- a) Dachform und Dachneigung
Flachdach, Satteldach, Walmdach und Mansarddach je nach Nutzungsschablone. Firststrichung s. Plan. Sattel- / Walmdach mind. 35° - max. 45°. Mansarddach max. 75°. Bei einzelnen Gebäudeabschnitten eines Wohnblockes sind Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
b) Dachaufbauten und Einschnitte sind nur bei 1-2 geschossigen Gebäuden zulässig. Der seitliche Abstand von den Gebäudeseiten, Vorbauten und Nebengebäuden muß mind. 1,25 m betragen. Die Breite einzelner Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/3 der Gebäudeseitenlänge betragen. Die Gesamtbreite aller Aufbauten einer Seite bzw. Einschnitte darf zusammen 1/2 der Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Einschnitte dürfen die Traufe nicht unterbrechen.
c) Vorbauten und Nebengebäude sind allgemein zulässig und dürfen die Traufe unterbrechen.
d) Dachneigung
Zulässig sind Eindeckungen mit ziegelartigem Charakter in gedeckten Tönen. Die Eindeckung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück muss in Material und Farbe gleich sein. Für die denkmalgeschützten Villen ist Schieferdeckung zu verwenden.

- 2.2 Einfriednungen**
- a) Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die seitlichen und rückwärtigen Einfriednungen der Grundstücke eine Höhe von 2,0 m (über natürlicher Geländehöhe), die strassenseitige Einfriednung eine Höhe von 1,2 m (über OK Gehweg) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der strassenseitigen Einfriednung darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
b) Sofern es die Geländeneigung erfordert sind Stützmauern unter Einhaltung der zuvor genannten Höhen möglich. Bei längsgeneigter Strasse ist die Einfriednung abzustufen.
c) Bei den strassenseitigen Einfriednungen ist die Verwendung von Mäschendraht nur in Verbindung mit einer heckenanartigen Befestigung zulässig.

- 3. HINWEISE**
- a) Die im Plan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Darstellungen.
b) Anzeigepflicht gem. § 17 DschPflG-Denkmalchutz und Pflegegesetz. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannt Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DschPflG) nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Frist verkürzt werden.
c) Die Gebäude Weinstrasse 10 und 13 sind denkmalgeschützt.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, mit Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 12. November 1998
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280 BS 791-1)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

VERFAHRENSDATEN

- Der Stadtrat Bad Bergzabern hat am 18.03.1965 und 15.09.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 12.03.1974 örtlich bekanntgemacht.
 - Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 25.03.1974 bis einschließlich 26.04.1974 öffentlich ausliegen und wurde am 09.10.1974 als Satzung beschlossen.
 - Aufgrund eines nachträglich festgestellten Formfehlers (Ausfertigungsmangel) hat der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt.
 - Der Stadtrat hat am 28.08.1999 die Aufhebung des ergangenen Satzungsbeschlusses sowie die Überarbeitung der Festsetzungen des Planentwurfes beschlossen.
 - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.05.2001 beschlossen den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und 3 nochmals öffentlich auszuliegen. Ort und Zeit sind am 29.08.2001 örtlich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, zusammen mit der Begründung und den Textlichen Festsetzungen, in der Zeit vom 08.09.2001 bis einschließlich 08.10.2001 öffentlich aus.
 - Die Träger Öffentlicher Baulange wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2001 erneut beteiligt.
 - Während der Auslegung des Planentwurfes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2001 behandelt.
 - Der Stadtrat Bad Bergzabern hat gem. § 10(1) BauGB am 25.10.2001 den Bebauungsplan, bestehend aus der Plänezeichnung und Text, als Satzung und die Begründung zum Plan beschlossen.
 - Hiermit wird der Bebauungsplan ausgestellt.
- Bad Bergzabern, den 15.03.2004
- Bürgermeister: *W. Dietz*
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist am ... nach § 10(3) BauGB örtlich bekannt gemacht worden.

➤ Aktualisierung Gesetze	Krell	30.08.01
➤ Stadtratsbeschluss 28.06.01-Spiehölle	Krell	24.07.01
➤ Bauausschuss 17.04.01	Krell	Mai 01
Änderung: Bezeichnung:		erstellt: Datum:

Bauvorhaben:	Bebauungsplan "Georg-Weber-Strasse" 76887 Bad Bergzabern
Bauherr:	Stadt Bad Bergzabern
Planart:	BEBAUUNGSPLAN
Planinhalt:	Endgültige Planfassung
Planer:	Bettina Krell Dipl.Ing.(FH) Schlittstr.10, 76887 Bad Bergzabern Tel 06343 / 6100411 Fax 06343 / 6100412
bearbeitet:	Datum: Name: Blottgr.: A1 Mai 2001 Krell Maßstab: 1:1000
gezeichnet:	Mai 2001 Krell Anlogenc
Dieser Zeichnung ist unterzeichnet genehmigt. Der Empfänger darf die Zeichnung nur zu dem Zweck benutzen, zu dem sie ihm erteilt und ist zu sichern. Auf Antrag kann die Frist verkürzt werden.	
S. Krell - Bad Bergzabern/Georg-Weber-dwg/B-Plan06.dwg	
Projekt-Nr.:	004-99
Plan-Nr.:	005-002
	01c