STADT BAD BERGZABERN BEBAUUNGSPLAN "IM WINGERT" UND TEILAUFHEBUNG "NORD III" UND "SCHWÜLLENHÖHE", 4. ÄNDERUNG

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
+	Lage des unteren Bezugspunktes der maximalen Wand- und Firsthöhe
WH_{max}=7m FH_{max}=12m	Wandhöhe, Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
WW	Wirtschaftsweg
FW	Fuß- und Radweg

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Flächen für Regenrückhaltung und -versickerung
	Becken zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser
E	Entwässerungsgraben

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖG	Öffentliche Grünflächen
VG	Straßenbegleitgrün
PG	Private Grünflächen
	Kinderspielplatz

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Neuanpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

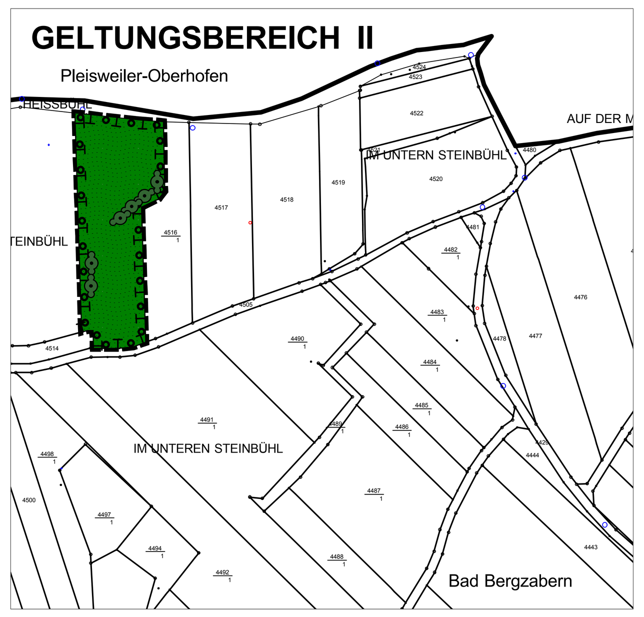
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Firstrichtung
35° - 45°	Dachneigung von 35° bis 45°
II	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) hier: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109
⊗	Standort für Straßenbeleuchtung

Nutzungsschablone:

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Wandhöhe max. Firsthöhe	Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

AUSGLEICHSFLÄCHE AUSSERHALB DES PLANGEBIETES



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1-8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL I S.3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2 MaSS der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Ermittlung der **Grundfläche** sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe baulicher Anlagen.

Die **maximale Wandhöhe** beträgt im mit „A" gekennzeichneten Bereich 7,0 Meter und im mit „B" gekennzeichneten Bereich 5,20 Meter. Die **maximale Firsthöhe** beträgt im mit „A" gekennzeichneten Bereich 12,0 Meter und im mit „B" gekennzeichneten Bereich 10,20 Meter.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe entspricht der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe entspricht der Schnittkante zwischen den beiden Dachflächen bzw. dem oberen Abschlusses des Daches.

Die Lage des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe und Firsthöhe ist in der Planzeichnung für die Baufenster gekennzeichnet. Der Bezugspunkt liegt in der Regel auf der Straßenbegrenzungslinie, jeweils auf halber Länge der überbaubaren Grundstücksfläche. An diesem Punkt gilt die Höhe des Gehweges bzw. der Mischverkehrsfläche als Höhe des unteren Bezugspunktes.

Bei einer möglichen Einzel- und Doppelhausbebauung ist für den Fall der Einzelhausbebauung die Mitte zwischen den beiden Bezugspunkten der Doppelhaushälften anzunehmen.

3 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)
Gebäude von mehr als 2,50 m Höhe oder 10 qm Grundfläche sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser anzulegen.

6 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

6.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen (Regio-Saatgut) einzusäen.
Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen, Mindestgröße 60-100 cm. Es sind insgesamt 120 Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

Die Bäume sind einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, Mindestgröße H. 2xv. Stu 14-16. Es sind insgesamt 30 Hochstämme innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

Die Einzeichnung der Baumstandorte ist unverbindlich; sie können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Detailplanung verschoben werden.
Die Rasenflächen sind maximal 2-3 pro Jahr zu mähen.

6.1.2 Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen an der Landesstraße obliegt dem Straßenbaulastträger.

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.2.1 Die Regenrückhaltebecken sind in organischer Form herzustellen, mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen, Mindestgröße 60-100 cm. Es sind insgesamt 80 Sträucher pro Becken entlang der Zaunanlage zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

6.2.2 Der Entwässerungsgraben ist mit Böschungen max. 1:3 anzulegen, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen, Mindestgröße 60-100 cm. Es sind insgesamt 40 Sträucher entlang des Grabens zu pflanzen.

6.2.3 Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in ihren Ruhezeiten belastet werden können. Abstellflächen dieser Baufahrzeuge sind mit einer Folienwanne mit Erdabdeckung zu versehen. Die Baufahrzeuge müssen in den Ruhezeiten auf diesen Flächen abgestellt werden.

6.2.4 Für die privaten Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Sie dürfen maximal 40% der Vorgartenfläche beanspruchen. Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Der Einbau von Zisternen auf privaten Grundstücken zur Sammlung des nicht versickerungsfähigen Oberflächenwassers wird empfohlen.

6.2.5 Für Nebenanlagen und Gebäude mit Flachdächern und schwach geneigten Dächern bis 15 % Dachneigung wird das Aufbringen einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates festgesetzt.

6.2.6 Die Straßen sind mit Straßenbäumen zu gliedern. Es sind insgesamt 20 Hochstämme innerhalb des Straßenraumes zu pflanzen. Mindestgröße H. 2xv. Stu 14-16. Die Einzeichnung der Baumstandorte ist unverbindlich; sie können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Detailplanung verschoben werden. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² / Baum besitzen und sind zu bepflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

6.2.7 Der Erschließungsträger stellt gemäß Planeinzeichnung entlang der West und Nordgrenze des Baugebietes auf den privaten Grünflächen eine Hecke aus heimischen Gehölzen her. Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen (auf der privaten Grünfläche PG 1) ist die Hecke dreireihig, innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen (auf der privaten Grünfläche PG 2) 2-reihig anzulegen. Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m, in der nächsten Reihe um 0,50 m versetzt. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen, Mindestgröße 60-100 cm. Es sind insgesamt 1200 Sträucher zu pflanzen. Pro Grundstück ist ein Baum 2. Ordnung als Heister oder Hochstamm in die Hecke zu integrieren.

Die Hecke ist vom Grundstückeigentümer dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind von ihm zu leisten. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

6.2.8 Auf den Grundstücken, die an keine private Grünfläche, die nach 6.2.7 anzulegen ist, angrenzen, ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, Mindestgröße H. 2xv. Stu 14-16. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Anstelle des Laubbaums ist auch die Pflanzung eines Obstbaumes zulässig.

6.2.9 Die im Gebiet festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen sind gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9(1) Nr. 20 BauGB und dienen dem Ausgleich.

6.2.10 Auf der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes ist ein Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Baum- und Strauchbestand ist Rücksicht zu nehmen. Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m, in der nächsten Reihe um 0,75 m versetzt. Reihenabstand 2,00 m. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen. Es sind insgesamt 1800 Sträucher zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Sie gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.2.11 An jedem Gebäude und Nebenanlage ist eine Kletter-/Klimm- oder Rankpflanze zu pflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Pro Gebäude ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

6.2.12 Die Art der Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist in den Bauantragsunterlagen in geeigneter Form nachzuweisen.

7. Zuordnung der getroffenen Festsetzungen für Minderungs, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die unter Punkt 6. genannten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und werden als solche den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet, auf denen Eingriffe nach anderen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zu erwarten sind.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Stadt Bad Bergzabern oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Erhebung der Kostenbeiträge und die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a 135 c BauGB der Stadt Bad Bergzabern in der jeweils gültigen Fassung bzw. die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung und Modernisierung der Gebäude die Außenbauteile der Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109, Tabelle 8, zu dimensionieren. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen9 und 10 der DIN4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche. Die ggf. vorhandenen bzw. einzubauenden Rollladenkästen sowie sonstige Zusatzeinrichtungen von Fenstern haben mindestens die erforderliche Schalldämmung der Fenster zu erreichen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur HeRstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung eine Rückenstütze von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Ggf. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen der Bordsteine sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden und dauerhaft zu unterhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387

Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1 Dach
1.1 Dachform
Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer und versetzte Pultdächer. Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig. Darüber hinaus sind bei Einzelhäusern auch Walmdächer zulässig.

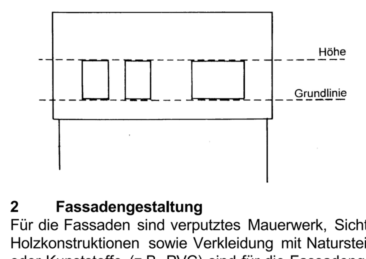
1.2 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptbaukörper, der Nebengebäude und der Garagen darf zwischen 35° und 45° betragen. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie auf untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen von Hauptbaukörpern sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie begrünt sind. Des Weiteren sind bei Nebengebäuden und Garagen, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 20° zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen sowie Dachaufbauten, Ziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben. Ebenso zulässig sind begrünte Dächer.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Verglasung
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten.
Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



2 Fassadengestaltung
Für die Fassaden sind verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen sowie Verkleidung mit Naturstein zulässig. Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien oder Kunststoffe (z.B. PVC) sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

3 Gestaltung der Stellplätze und Garagenvorflächen
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag mit hohem Fugenanteil (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

5 Gestaltung der Einfriedungen
(§ 88 (1) Nr.3 LBauO)
Zur Straßenverkehrsfläche hin und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudekante (Vorgartenbereich) dürfen die Grundstücke lediglich mit Einfriedungen als Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 cm und einer offenen Konstruktion bis zu einer Höhe von maximal 1 m eingefriedet werden. Kombinationen von Mauern mit offenen Einfriedungen sind bis zu den oben genannten einzelnen Höhenbeschränkungen und der Maximalhöhe von insgesamt 1 m möglich.

Daneben sind auch Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1m zulässig. Diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für notwendige Stützmauern.

Ansonsten sind Einfriedungen lediglich als Pflanzungen oder umpflanzte Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus können im Anschluss an die Gebäude Sichtblenden bis zu 5,00 m Länge und 2,00 m Höhe zugelassen werden, jedoch nicht in den Vorgärten.

Entlang der Wirtschaftswege sind Einfriedungen der Grundstücke um 0,50 m zurückzuversetzen. Die privaten Grünflächen dürfen lediglich mit einem Abstand von mindestens 3 m zum angrenzenden Wirtschaftsweg und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen eingefriedet werden.

III. EMPFEHLUNGEN

1 Pflanzlisten, Pflanzqualitäten und Ausführung

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I./II. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18 cm 3 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher:	Heister, Größe 125 - 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 2 x v. 60-100
Bodendecker:	Topfballen oder Container 20-30, Rosen Güteklasse A

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich, gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Pflanzenliste:
Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen:

Berberitze	Berberis
Buchsbaum	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke und Regenrückhaltebecken:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Klettergehölze:

Clematis	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen	Wisteria sinensis

2 Umgang mit Niederschlagswasser
Das durch die Versiegelung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Es wird empfohlen, Regenwasser am Ort des Anfalls soweit wie möglich zurückzuhalten, zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt zu nutzen.
In den öffentlichen Grünflächen werden Becken und Gräben zur Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone und Verdunstung angelegt.
Ein Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

IV. HINWEISE

1 Archäologische Funde
Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Verstöße werden nach § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

2 Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen
Insbesondere bei Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die nachbarschutzrechtlichen Bestimmungen (§§ 42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz) zu beachten.

3 Geologie
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

4 Ableitung des Oberflächenwassers
Aufgrund des Baugebietes darf der L 508 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

3. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387

4. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833),

5. LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)
vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

6. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. Nr. 39 S. 3180)

7. LANDESWASSERGESETZ RHEINLAND-PFALZ (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

8. LANDESABFALLWIRTSCHAFTS- UND ALTLASTEN-GESETZ (LAbfWG)
vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.2005, GVBl. 2005, S. 302

9. DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ RHEINLAND - PFALZ (DSchPflG)
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387

10. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

11. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, GVBl. 2006, S. 57

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensdaten
zum Bebauungsplan „Im Wingert" und Teilaufhebung „Nord III" und „Schwüllenhöhe" der Stadt Bad Bergzabern

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden bei dem Termin am 14.08.2006, der gleichzeitig zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange (Scoping) stattfand, unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) zu dem Bebauungsplan wurde am 29.06.2006 beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 14.07. bis einschl. 31.07.2006 durchgeführt. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die **öffentliche Auslegung** (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die **Beteiligung der Behörden** (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden am 30.11.2006 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 14.12.2006 bis einschl. 15.01.2007 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2006 beteiligt.
Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 25.01.2007 behandelt.

Eine erneute **öffentliche Auslegung** (Beteiligung der Öffentlichkeit) und **Beteiligung der Behörden** (§ 4 a Abs. 3 BauGB) wurde am 25.01.2007 beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 28.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 08.03.2007 bis einschl. 22.03.2007 erneut öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2007 erneut beteiligt.
Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 29.03.2007 behandelt.

Eine nochmalige **öffentliche Auslegung** (Beteiligung der Öffentlichkeit) und **Beteiligung der Behörden** (§ 4 a Abs. 3 BauGB) wurde am 29.03.2007 beschlossen. Ort und Dauer der nochmaligen Auslegung wurden am 11.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 19.04.2007 bis einschl. 07.05.2007 nochmals öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2007 nochmals beteiligt.
Die während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 24.05.2007 behandelt.

5. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat diesen Bebauungsplan am 24.05.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

6. Mit Verfügung vom ...., Az.: ...., wurde der Bebauungsplan von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße **genehmigt** (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Genehmigungsvermerk: **... Fertigung**

7. Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Bad Bergzabern,

(Bratz)
Stadtbürgermeister

8. Die **Erteilung der Genehmigung** des Bebauungsplans wurde am .... ortsüblich **bekannt gemacht** (§ 10 Abs. 3 BauGB).

PROJEKT

Stadt Bad Bergzabern Bebauungsplan "Im Wingert" und Teilaufhebung Bebauungsplan "Nord III" und "Schwüllenhöhe", 4.Änderung

PLANSTAND	
PLANZEICHEN	
DATUM	24.05.2007
DRUCK DATUM	25.06.2007
PLANGRÖSSE	1189 mm x 841 mm
MASSSTAB	1:1000
GEZEICHNET	ka
GEPRÜFT	kw

werk-plan
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 36 20 40
FAX.: (0631) 36 20 444
DIPL.-ING. R. ROLLITZ
DIPL.-ING. M. HEGER