



B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Kappenacker" der Stadt Bad Bergzabern wurde am 25.9.1979 von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße genehmigt. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist jetzt mehr als zur Hälfte bebaut.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes, d.h. die seinerzeit als "Sondergebiet" festgesetzte Fläche entlang der Steinfelder Straße, liegt ein genehmigter Änderungsplan vor.

Die jetzt vorgesehene 2. Änderung des Planes bezieht sich auf den gesamten Bereich der Wohnbebauung. Sie ist sowohl aus planungsrechtlichen als auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich. So wurde seit der Genehmigung des Bebauungsplanes das seinerzeit gültige Bundesbaugesetz (BBauG) durch das Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt und 1990 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in wesentlichen Teilen fortgeschrieben. Es ist daher zweckmäßig, Teile der damaligen Festsetzungen den neuen Rechtsgrundlagen anzupassen. Weitere Änderungen ergeben sich aus der Notwendigkeit, einige Bauvorschriften heutigen, d.h. gegenüber damals veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat daher eine Aufstellung des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan "Kappenacker" nach BauGB beschlossen. Aus Gründen einer besseren Übersichtlichkeit werden die (Teil-) Änderungen und Ergänzungen in den Plan von 1979 eingearbeitet.

1.2 Änderungen zur Beschränkung der Wohnungszahl

In der genehmigten Fassung war bei Einzelhäusern, ausgenommen die in den Planstraßen C1/C2/C3 (Lichtenfelder Straße), die Zahl der Wohnungen auf 2 je Haus beschränkt. Diese Beschränkung konnte nicht für das ganze Plangebiet festgesetzt werden, da die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung das nur "in bestimmten Teilen des Gebietes" zugelassen hat. Diese Einschränkung gilt jedoch nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht, so daß die Festsetzungen auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus jetzt für das gesamte Gebiet gelten soll. Die städtebaulichen Gründe für diese Einschränkung liegen in der planerischen Zielsetzung, den Charakter des Wohngebietes als zwar verdichtetes aber weiterhin stark durchgrüntes Gebiet mit hohem Wohnwert zu erhalten und damit der vorhandenen Wohnsituation in diesem Bereich der Stadt anzupassen.

1.3 Die Geschosflächenzahl war im genehmigten Plan mit 0,5 bei 1-geschossigen, und mit 0,8 bei 2-geschossigen Gebäuden festgesetzt. Nach der für die Änderungsplanung gültigen neuen Baunutzungsverordnung muß jedoch die Geschosflächenzahl in "anderen Geschossen" (die keine Vollgeschosse sind) nicht mehr angerechnet werden. Damit würde bei den 1-geschossigen Gebäuden eine GFZ von 0,5 nicht zu erreichen sein und die erst jetzt bauenden Bürger

würden gegenüber den früheren Bauherren Vorteile. Aus Gerechtigkeitsgründen wird die GFZ von 0,5 beibehalten und daher nach § 20 Abs.3 BauNVO festgesetzt, daß die "Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen... mitzurechnen" sind.

1.4 Änderung der Zulässigkeit von Nebengebäuden

Im genehmigten Bebauungsplan war der Bau von Nebengebäuden ausgeschlossen. Da von einem Großteil der Grundstückseigentümer jedoch zumindest die Errichtung von Gartenlauben und Geschirrrühten gewünscht wird, sollen diese jetzt bis zu der genehmigungsfreien Größe von 30 cbm allgemein zulässig sein. Durch diese ergänzende Bestimmung wird der Wohnwert des Gebietes insgesamt und für die einzelnen Grundstücke deutlich erhöht, da solche Nebengebäude regelmäßig Bestandteil von Zier- und Hausgärten sind.

1.5 Änderung der Bestimmungen über Dachaufbauten

Im genehmigten Bebauungsplan war die Errichtung von Dachgauben nicht zulässig. Um angesichts eines allgemeinen Wohnungsmangels die Möglichkeiten zum Bau von Wohnungen in den Dachgeschossen und die Wohnqualität von Räumen im Dachraum zu verbessern, soll künftig der Bau von Dachgauben allgemein zulässig sein. Die Größe der Gauben wird jedoch aus gestalterischen Gründen eingeschränkt und auf die jeweilige Breite der Gebäude abgestimmt.

Außer Gauben sollen künftig unter bestimmten Voraussetzungen auch "Nebengebäude" zulässig sein, um hierdurch eine weitere Verbesserung der Gebäudenutzung und der Grundrisgestaltung zu erreichen. Eine gestalterisch verträgliche Einfügung solcher Bauelemente soll sich durch Festsetzungen über die Giebelbreite, ihre Traufhöhe und Dachneigung ergeben.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird darüber hinaus die bisher nicht bindende Festsetzung über die "Stellung der Gebäude", d.h. über die Firstrichtung, als zwingende Bestimmung in den Änderungsplan aufgenommen.

1.6 Änderung der Festsetzungen zur Sockel- und Kniestockhöhe

Im genehmigten Bebauungsplan waren Kniestöcke mit einer Höhe über 30 cm nicht zulässig. Da diese Bestimmung bei allen Gebäuden, für die eine Zweigeschossigkeit als "Höchstgrenze" festgesetzt ist, zu Auslegungsschwierigkeiten geführt hat, wird im Änderungsplan präzisiert, daß bei diesem Gebäudetyp Kniestöcke über dem 1.Vollgeschoß generell zulässig sind. Damit wird klargestellt, daß Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze einen beliebig hohen Kniestock über dem Erdgeschoß erhalten dürfen.

1.7 Änderung der Festsetzungen zur Grünordnung

In der Pflanzliste des genehmigten Bebauungsplanes war eine Reihe von Baum- und Straucharten aufgeführt, um eine Begrünung des Gebietes vorwiegend mit heimischen Arten zu sichern. Nicht aufgeführt waren aber Obstbäume, so daß dieser typische Gartenbaum jetzt in die Liste aufgenommen werden soll, um das Landschaftsbild zu bereichern und um aus den Ziergärten teilweise wieder Nutzgärten zu machen.

Als zulässig sollen auch immergrüne Gehölze gelten, da diese von einem Großteil der Grundstückseigentümer aus Sichtschutzgründen gefordert werden. Zusätzlich wird bestimmt, daß 40 % der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen und zu begrünen sind. Damit kann den Forderungen nach einem besseren Umweltschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

1.8 In der Planzeichnung wird die zwischenzeitlich am südlichen Gebietsrand errichtete 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke AG als "Bestand" eingetragen und damit die bisher als "geplant" vermerkte Trasse geändert. Diese Anpassung an die vorhandene Situation ist notwendig, um die im Bereich des Schutzstreifens festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der Höhe von Nebengebäuden und Bepflanzungen lagemäßig zu bestimmen.

2. Kosten für die Stadt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Bergzabern keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Bad Bergzabern, den 2.2.1993

Re. C. ...
 Stadtbürgermeister