ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude vorhanden
- Gebäude geplant (mit Firstrichtung)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
- Öffentliche Grünfläche (Immissions-Schutzgrün)
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- Fläche für Gemeinbedarf
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Öffentlicher Parkplatz
- St — Stellplatz / Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garage, Gemeinschaftsgaragen
- pfl — Pflanzgebot (Bäume)
- Höhenschichtlinie
- Zinnende Zufirst
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Sichtwinkel

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
o Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
o Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
(I) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der Überschreitung der Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986 -
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986 -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 BauNVO und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

geändert 1.2 Im gesamten Plangebiet dürfen die Einzelhäuser gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

1.3 Die Einzelabschnitte der Hausgruppen dürfen bei Hausbreiten von 8,0 m oder weniger jeweils nur eine Wohnung enthalten.

1.4 In den Gebieten, die für den Bau von Einzelhäusern ausgewiesen sind, dürfen keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser (Hausgruppen) sondern nur Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

1.5 In den Gebieten, die für den Bau von Reihenhäusern (Hausgruppen) ausgewiesen sind, dürfen keine Einzelhäuser und keine Doppelhäuser errichtet werden.

1.6 Bei der Berechnung der Geschoßflächen und der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Die Garagen für Einzelhäuser sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Die Garagen für Hausgruppen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als unterteilbare Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

geändert 2.3 Nebengebäude über 30 cbm sind nicht zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

1-geschossige Einzelhäuser	:	Flachdach, Satteldach oder Walmdach
2-geschossige Einzelhäuser	:	Satteldach
2-geschossige Hausgruppen	:	Flachdach oder Satteldach
Garagen	:	Flachdach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt

3.2 Dachneigung

1-geschossige Einzelhäuser	:	22° + 3° oder 35 - 40°
2-geschoss. Einzelhäuser	:	10° + 3°
2-geschossige Hausgruppen	:	30° + 3° oder Flachdach

Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen Dachneigung und Gesimshöhe sowie Gesimsausbildung gleich sein.

3.3 Dachaufbauten

3.3.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, mdt. jedoch 4,0 m, betragen.

geändert 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.

Dacheinschnitte sind zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen und die Abstandsvorschriften wie bei den Gauben.

3.3.2 An Stelle von Gauben oder zusätzlich zu diesen sind bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m auch Nebengiebel (Zwerchgiebel) zulässig. Ihre Breite wird auf max. 1/3 der Gebäudebreite beschränkt. Nebengiebel und Gauben zusammen dürfen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite einnehmen.

neu Die Traufhöhe der Gebäude wird zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit OK Dachhaut gemessen.

Gebäudeteile mit Nebenlebeln dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vor die übrige Gebäudefront vorspringen.

Die Dachneigung der Nebenlebel muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Traufe von Hauptgebäude und Nebengiebel muß identisch sein. Der First des Nebenlebels muß um mind. 3 Ziegelreihen unterhalb des Hauptgebäude-Firstes liegen.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß jeweils in Art (Material) und Farbe gleich sein.

3.5 Stellung der Gebäude

neu Die im Plan eingezeichnete (Haupt-)Firstrichtung setzt die Stellung der Gebäude zwingend fest.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Sockel

Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Wohngebäuden 0,60 m und bei 2-geschossigen Wohngebäuden 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsbestimmungen zur Sockelhöhe wird verwiesen.

4.2 Kniestöcke

4.2.1 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK-Fußpfette.

neu 4.2.2 In Gebieten, in denen Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt sind, sind - abweichend von Ziff. 4.2.1 - Kniestöcke über dem 1. Vollgeschoß zulässig.

5. Stellplätze

5.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

5.2 Die Stellplätze für Hausgruppen sind als unterteilbare Gemeinschaftsstellplätze an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzulegen.

6. Einfriedungen

6.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen.

6.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser)an der Seite des Hauptein-ganges ist nicht zulässig.

6.3 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern und den Hausgruppen nach Pos. 5.2 dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6.4 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

7. Grünordnung

7.1 Die öffentlichen Grünanlagen und die privaten freien Grundstücksflächen sind zu bepflanzen.

7.2 Anlage und Unterhaltung der Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Pflanzarbeiten sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.

7.3 Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindestehe von 3 m zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Baumpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht ohne Genehmigung der Unteren Landespflegebehörde entfernt werden.

7.4 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind die Gehölze aus den in 7.5 und 7.6 ausgeführten Artenlisten auszuwählen.

7.5 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

a) Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

neu

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Corylus columna	Baumhasel

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cotoneaster integerrima	Zwergmispel
Cotoneaster tomentosa	Filzige Zwergmispel
Ilex aquifolia	Stechpalme
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

b) Beschränkungen bei der Gehölzauswahl

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen folgende Arten nicht gepflanzt werden, da ihre Zweige, Blätter, Rinde oder Früchte teilweise Giftstoffe enthalten:

Cotoneaster spez.	Zwergmispel, alle Arten
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Taxus baccata	Eibe
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

Im gesamten Baugebiet dürfen folgende Arten nicht verwendet werden, da sie als Brutstätten bzw. Zwischenwirte für tierische Schädlinge dienen und die benachbarten Rebanbauflächen gefährden würden:

Crataegus spez.	Weißdorn, alle Arten
Prunus spinosa	Schlehdorn

7.6 Pflanzungen im privaten Bereich

a) Pflanzenliste

Außer den in 7.5 aufgeführten Arten können im privaten Bereich zusätzlich noch folgende Arten verwendet werden:

Bäume 2. Ordnung

Acer spez.	Ahorn, verschiedene Arten
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus spez.	Ziergehölze, verschiedene Arten

sowie

neu

Obstbäume jeder Art	Bodenton und Anregungen ein, über
Immergrüne Gehölze	Beschluß gefaßt wurde.

Strauchartige Gehölze

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Malus baccata	Ziergehölze, verschiedene Arten
Malus sargentii	Zierapfel
Prunus triloba	Ziergehölze
Syringa spez.	Flieder, verschiedene Arten
Viburnum spez.	Schneeball, verschiedene Arten

b) Die Bepflanzung der Vorgärten an Straßeneinmündungen darf nicht höher als 1,10 m erfolgen.
Die Ausnahmebeschränkung nach 7.5 b) gilt auch für den privaten Bereich.

c) Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgartenbereich die Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.

neu 7.7 Mindestens 40 % der Fläche eines jeden Baugrundstücks müssen unversiegelt bleiben und sind zu begrünen. Dabei gelten Flächen mit Rasengittersteinen oder Pflasterflächen mit breiten Grasfugen nicht als Versiegelungsflächen.

8. HINWEISE

8.1 Im Schutzbereich der 20 kV-Leitung ist bei der Errichtung von Nebengebäuden die Zustimmung der Pfalzwerke AG. erforderlich.

neu 8.2 Im Schutzbereich der 20 kV-Leitung ist die Art der Bepflanzung mit der Pfalzwerke AG. abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanrV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 16.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert am 8.6.1991 (GVBl. S. 118)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 30. JAN. 1992 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11. MRZ. 1992

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 23 MRZ. 1992 bis 30 MRZ. 1992

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 24 JUNI 1992 mit Stellungnahme gebeten. Behandlung und Beschlußfassung hierzu am 23. OKT. 1992

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 21 MAI 1992

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 24 JUNI 1992

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Donnerstag den, 02 JULI 1992 bis einschließlich Montag den 31 AUG. 1992 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 23 OKT. 1992 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 13 NOV. 1992

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 25 MRZ. 1993

L. Lugmann
Bürgermeister

Anzeigevermerk:

1. Fertigung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften wurden nicht verletzt.
12. JUL. 1993
Landau i.d.Pf., den
Struktur- und Genehmigungsdirektion Südliche Weinstraße
- Genehmigung -

Manfred Lutz
Regierungsrat

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bad Bergzabern, den 22. Juni 1993

L. Lugmann
Bürgermeister

Veröffentlichung im Amtsblatt Freigegeben.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 02. Feb. 1994 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

L. Lugmann
Bürgermeister

STADT BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN „KAPPENACKER" - 2 ÄNDERUNG

M 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

GENEHMIGTE PLANFASSUNG 25. 9. 1979

VERMERKTE ÄNDERUNGEN 10. 12. 1992 / 2. 2. 1993

005-003