



GE x1,2: Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1,2
 SO: Sondergebiet Verbrauchermarkt
 b: Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3
 GRZ z.B. 0,6: Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 10 (4) BauVO

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252) zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBÄnderG vom 30.7.1990 (BGBl. I S. 1189) und der BauVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 BauVO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauO und BauVO
- A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB)**
- Der Planungsbereich SO wird als „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauVO festgesetzt. Zulässig sind die Verkauf-, Lager- und Neberräume (Personal- und Sanitärräume) eines Verbrauchermarktes sowie die wirtschaftlich damit zusammenhängenden Büroräume.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE X1 und GE X2 sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtkompatiblen Sortimenten sowie die in § 8 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauVO angeführten Ausnahmen (Anlagen für archaische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe) nicht zulässig. Annahmestellen zulässig sind Betriebe des „Handwerkerbetriebs“ in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb.
 - In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr sind alle baulichen und sonstigen Anlagen die der Nutzung durch einen Feuerwehr-Stützpunkt dienen, zulässig z.B. Fahrzeug- und Gerätehalle, Personal- und Sanitärräume sowie eine Wohnung für Aufrichter- und Bereitschaftspersonal.
 - In der Fläche für die Landwirtschaft ist ausschließlich eine Weinbauliche Nutzung zulässig. Als bauliche Anlagen zugelassen sind lediglich Betriebs-, Lager- und Wohngebäude sowie sonstige Anlagen, die dem Weinbaubetrieb dienen.
 - Ein 5,0 m breiter Unterfahrstreifen südlich des Erlänsbereichs, gemessen ab Böschungserosion, ist von allen baulichen Anlagen freuzulassen. Das gilt auch für Zäune, Überfahrstreifen, Lagerplätze usw.
- A.2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)**
- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen dem jeweils angegebenen Bezugspunkt und dem Scheitelpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

Im „Sondergebiet - Verbrauchermarkt“ für (Teilflächen)	max. 5,50 m
(Bezugspunkt OK Fahrbahn der Kapellen-Strasse)	max. 5,50 m
Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (Bezugspunkt OK Fahrbahn Klingweg für GE X1 bzw. OK der westlich gelegenen Zufahrtsstraße A für GE X2)	max. 6,0 m
Für die Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der landwirtschaftlichen Fläche (Bezugspunkt OK Fahrbahn Klingweg)	max. 6,0 m
 - Die Geschosshöhe des Verbrauchermarktes wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Die Größe der Verkaufsfäche wird auf max. 300 qm begrenzt. Ein für einen Getränkestop und zusätzlich 400 qm für zusätzliche Verkaufsstops vorgesehen.
- A.3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- In dem mit b bezeichneten Gebieten gilt die besondere Bauweise, hier: Offene Bauweise mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungszeichnung. Die Länge der Gebäude darf mehr als 60 m betragen.

- A.4. Grünmündliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und 25 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPFG-Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 14.06.1994 i.V. mit § 8 BauMBO-Grunderwerbgesetz i.d.F. vom 22.04.1993)**
- Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
 - In den Verkehrsgrünflächen sowie in den öffentlichen Straßen und Wegen sind an dem in der Planzeichnung angegebenen Stellen Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzabstände können jeweils um 1,0 m nach beiden Seiten in Bräunungsrichtung verschoben werden.

Es sind wahlweise zu pflanzen:

 - Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämmige 3 verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 14 cm.
 - In den Verkehrsgrünflächen und den sonstigen öffentlichen Grünflächen sind Mulden zur Verankerung des Oberflächennetzes zu erstellen. Die Baum- und Straucharten sind auf diese Situation abzustimmen.
 - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf je 200 qm mind. 1 Baum 2. Ordnung und je 1 qm 1 Strauch zu pflanzen.

Es sind wahlweise zu pflanzen:

 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Wildkirsche, Bruchweide.

Qualitäts- und Größenbindung: Heister 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch.
 - Sträucher:
 - Kornelkirsche, Hartnagel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenrosen, Holzapfel, Weidenröschen, Weidenröschen, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, Schneeball.

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, mind. 3-erling, 100 - 150 cm hoch.
 - 4.5 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Erlänsbereichs sind standortgerechte Gehölze, wie z.B. Schwarzerle, Strauchweide, Esche und Faulbaum zu pflanzen.
 - 4.6 In den öffentlichen Grünflächen sind auf je 300 m² mind. 1 standortweiser Laubbäumchen 1. und 2. Ordnung gem. Ziff. 4.2 und 4.4 zu pflanzen. Zusätzlich können auch nicht heimische Arten mit hohem Zierwert (Laubbäume, Blüte, Frucht) gewählt werden, z.B. Robkassie, Schmalbl. Robkassie, Tulpenbaum, Amberbaum, Blauglockenbaum, Silberzypresse, Schneekahle.
 - Zulässig ist außerdem die Pflanzung grobkroniger Moortiramen wie Gelbmöhrer, Oberenreichte Weidenröschen, Schweizer Wasserlinde sowie Mispelarten wie Blaugärtle, Tiner Weidenröschen, Weidenröschen, Gelber Rambour.
 - Der Unterwuchs ist als Rasen auszubilden. Die Mahngänge sind auf 2 - 3 Grasschnitt zu begrenzen. Das Mahgut ist abzufahren.
 - 4.7 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke sind einzugraben. Auf je ca. 300 m² ist ein standortweiser Laubbäumchen (Aneurolepis) gem. Ziff. 4.2 und 4.4 zu pflanzen.
 - 4.8 Die Stellplätze für Pkw sind mit grobkronigen, heimischen Laubbäumen gem. Ziff. 4.2 zu bepflanzen. Auf je 8 Stellplätze ist mind. 1 Baum 1. Ordnung vorzuziehen.
 - 4.9 Soweit für den Betriebsbedarf erforderlich, ist ein Überbau der Verkehrsgrünflächen und öffentlicher Grünflächen an max. 2 Stellen je Grundstück auf der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr im gesamten Bereich der Ein- und Ausfahrtszone zulässig.
 - 4.10 Bepflanzungen im Bereich der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- A.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Das im Plan vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Grundstückseigentümer im eingeschränkten Gewerbegebiet GE X1 sowie zugunsten der Leitungsgräber.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach BauVO
- B.1. Dächer (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 BauVO)**
- Dachform und Dachneigung
- | | | |
|---|--|-----------|
| Verbrauchermarkt sowie Gewerbliche Gebäude | : Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dachbodenformen (z.B. Sheddach) | 0° - 20° |
| Feuerwehrgebäude sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude in der Landwirtschaft, Fläche | : wie bei gewerblichen Gebäuden sowie Satteldach | 20° - 45° |
| | : Satteldach | 20° - 45° |
- B.2. Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)**
- Die Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m gem. Textziff. A 3, sind in Abschnitte von jeweils max. 25 m z.B. mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudeverengungen, Rankengeräten u.ä. zu gliedern.
- B.3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)**
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf alleinig das Maß von 2,0 m, gemessen ab OK angrenzende Fahrbahn, nicht überschreiten.
 - Erlangt von öffentlichen Straßen und Wegen sind lediglich offene Einfriedungen aus Metall zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Wände aus Metall oder anderen Materialien sowie Einfriedungen aus Maschendraht.
- B.4. Vorgärten und Gestaltungen der unüberbauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)**
- Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen von mehr als 10 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen, wie z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterrosen, Glyzinen und Pflewinde, zu versehen.
- B.5. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)**
- Die Größe von Werbeanlagen darf je Betrieb 6,0 m² nicht überschreiten. Im Bereich des Sondergebietes Einbahnmarkt ist zusätzlich 1 Werbeanlage (Turm oder Mast) mit einer Werbefläche von insgesamt max. 60 m² zulässig. Die Höhe des Werbeträgers, gemessen zwischen OK Werbefläche und OK Gelände wird auf max. 12 m festgesetzt.
- C. HINWEISE**
- C.1. Gemäß Bodengutachten (Prof. Dr. Ing. P. Amann GBA Consult GmbH, Muhlhal) vom Juli und September 1996 zu einer Verankerung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser über die betriebe Bodennote nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll daher, soweit eine Verwendung als Brauchwasser sinnvoll möglich ist, gemauert werden. Nicht gemauertes Wasser ist aufgrund des bestehenden Ansehens- und Benutzungszweckes über die öffentliche Abwasseranlage zu entsorgen. Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter ist nur bei Erlaubnis einer vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung möglich.**
- C.2. Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Nennwerte Befestigungs sind wasserburchtalssig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Plattenflächen, mit Rasengittersteinen oder als wasserpermeable Decks.**
- C.3. Die Pflanzungen nach dem Textziff. A 4.2 A 4.8 sowie B 3 sollen spätestens zwei Pflanzperioden nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchgeführt werden.**
- C.4. Die Höhe baulicher Anlagen und Pflanzungen im Schutzbereich der 20 qm Freifläche ist mit dem Leitungsgräber abzustimmen.**
- C.5. Mit EV-Abstellungen und Telefonkabinen ist von Bepflanzungen ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind die Leitungen mit PVC-Wurfschleiche zu ummanteln.**
- C.6. Zur Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege und Werbeanlagen sollen Nachtumrandungslampen verwendet werden, um den Fahrbahn für nachtsichtige Insassen zu mindern.**
- C.7. Bei den im Planbereich durchzuführenden Tätigkeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 27.10.1986**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252) zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBÄnderG vom 30.7.1990 (BGBl. I S. 1189).

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

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

Planzengesetz 1990 (PlanzVG) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbaugordnung Rheinland-Pfalz (LBAO) i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).

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

Bundesaufsichtsgesetz (BauaufsichtG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464).

Gemeindeförderung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1984 (GVBl. S. 163).

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

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 27. Juni 1997 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 18. Juli 1997. Die Bürgerabstimmung erfolgte am 21. und 22. Juli 1997 um Stellungnahme gebeten. Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu am 21. Juli 1997. Zustimmung- und Auslegungsschreiben zum dem Planentwurf am 21. Juli 1997. Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 27. Juli 1997. Dieser Planentwurf für Begründung lag vom 18. Juli 1997 zum Entschließen öffentlich aus. Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 28. Juli 1997 zur Entschließen öffentlich aus. Die Beschlussfassung als Sitzung § 10 BauGB u. § 24 GemO erfolgte am 28. Juli 1997.

Bad Bergzabern, den 26. Juli 1998

Anzeigevermer A. Fertigung Stadtbürgermeister

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

Bad Bergzabern, den 26. Juli 1998 Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 18. Juli 1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Bergzabern, den 26. Juli 1998 Stadtbürgermeister