Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kurtalstraße"

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBL. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 127) und 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).

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete (WA), Sondergebiete (SO) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Sie sind im zeichnerischem Teil dargestellt.

a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für soziale Zwecke aus Nr. 3 zulässig. Da das Baugebiet auf Grund der angrenzenden Kuranlagen wie das Thermalbad und den Kurpark sowie die im Plangebiet liegenden Beherbergungsbetriebe durch den Kurbetrieb erheblich mitgeprägt wird, sind im allgemeinen Wohngebiet neben der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden auch Ladengeschäfte zulässig, die mit einem gehobenen Sortiment der Befriedigung der zusätzlichen Bedürfnisse von Kurgästen dienen. Hierzu gehören insbesondere Boutiquen, Parfümerien, Juweliere, Schuhgeschäfte und Reisebüros. Die Verkaufsfläche darf 200 m^2 nicht überschreiten. Art, Sortiment und Öffnungszeiten dieser Geschäfte müssen so beschaffen sein, dass von diesen Geschäften nicht größere Störungen auf die Umgebung einwirken, als die Störungen, die ansonsten von einem im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Geschäft ausgehen dürfen. Geschäfte, die auf Grund ihres Angebots, insbesondere von Niedrigpreistextilien, Auslaufmodellen, "Schnäppchen" sowie Lagerverkauf auf Massenumsatz abzielen, sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind regelmäßig zulässig, die Nutzungen nach Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

b) Die Sondergebiete werden als sonstige Sondergebiete "Beherbergungsgewerbe, Fremdenverkehr und Gastronomie" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet "Beherbergungsgewerbe, Fremdenverkehr und Gastronomie" sind allgemein zulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Gästen einen zeitlich begrenzten Aufenthalt ermöglichen, insbesondere Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer, Ferienwohnungen bzw. - Ferienappartements und Ferienhäuser;

Räume zur Ausübung freier Berufe, die in direktem Zusammenhang mit der Gesundheitspflege stehen, insbesondere Praxen für Ärzte, Heilpraktiker, Masseure, Krankengymnastik;
Räume und Gebäude für Nutzungen aus dem Bereich "Wellness", Körperpflege insbesondere Schönheits- und Regenerationskliniken und verwandte Einrichtungen unterhalb der Klinikebene, Kosmetikläden und -studios, Friseursalons, Fußpflegepraxen;
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO. Die Ausnahme gilt sinngemäß auch für die Angehörigen freier Berufe, Verwalter und Hausmeister sowie für Bedienstete (Personalzimmer für Hotelpersonal).
Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. In begründeten Fällen, insbesondere wenn auf Grund der ausgeübten Nutzung ein zusätzlicher Bedarf an Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal besonders erforderlich ist, kann eine weitere Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden. Der Umstand, dass Räumlichkeiten nicht oder nur erschwert einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zugeführt werden können, stellt keine besondere Erforderlichkeit im Sinne der vorstehenden Ausnahmeregelung dar.
Nicht zulässig sind, sofern nicht ausnahmsweise zulässig, Wohnungen, Alters- und Kinderheime oder andere Einrichtungen, die einen dauernden oder länger andauernden Aufenthalt in betreuter oder betreuungsfreier Form bedingen oder der Unterbringung dienen.

c) Im Mischgebiet sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Bau NVO mit Ausnahme der nachfolgenden Ausschlüsse zulässig. Die Anlagen für soziale Zwecke aus § 6 Abs. 2 Nr. 5, die Nutzungen aus § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundflächenzahl **GRZ** (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO) wird

für **WA** -Gebiete mit **0,4**

für **SO** -Gebiete mit **0,6**

für **MI**- Gebiete mit **0,6**

festgesetzt.

Auf den Grundstücken südlich der Kurtalstraße rechnen Tiefgaragen, die hinter der hinteren Baugrenze in den mit TGa gekennzeichneten Bereichen errichtet werden, auf die GRZ nicht an, wenn sie mit einem intensiv begrüntem Flachdach und einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung, z.B. aus Rasengittersteinen mit hohen Grünanteil versehen werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl **GFZ** (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO) wird für den gesamten Planbereich einheitlich mit **1,2** festgesetzt.

Höhe der Baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Es werden in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung maximal zulässige Sockelhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt.
Ergänzend sind die Höhenangaben des Bestandes, die Grundlage für die Festsetzungen waren, zur Information in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Traufhöhe (**TH**):
TH ist das senkrecht, parallel zur Wand der Fassade gemessene Maß, gemessen von **O**ber **K**ante **R**oh **F**uß **B**oden (OKRFB) des Erdgeschosses (EG) bis zur Schnittkante zwischen der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Unterkante der Sparrenebene. Als Erdgeschoss gilt das erste Geschoss über der Geländeoberfläche entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 LBauO.

Verbindungstrakte oder Treppenhausanlagen mit oder ohne Aufzug, die ausschließlich der Erschließung der Geschosse dienen und gleichzeitig dem Hauptbaukörper (in Baumasse und Verhältnis zur Baukörperbreite) stark untergeordnet sind, sowie untergeordnete Dachaufbauten und Zwerchgiebel, deren Traufe über der Traufe des Hauptdaches liegt, werden von der festgesetzten TH ausgenommen.

Firsthöhe (**FH**):
FH ist die maximale Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante Außenkante Dachhaut (Firstziegel), gemessen von OKRFB des Erdgeschosses.

Sockelhöhe (**SH**): SH ist die Höhenlage OKRFB im EG, bezogen auf den vorderen östlichen Eckgrenzpunkt an der Kurtalstraße, Luitpoldstraße und der Zeppelinstraße einschließlich deren Verlängerung als Fußweg. Für die Grundstücke am Hörnchenweg und der Bismarckstraße ist der jeweilige südliche Eckgrenzpunkt an der Straße Bezugspunkt.

Die Mindestdachneigung beträgt 30 Grad, die Höchstdachneigung für Haupt- und Nebendächer 50 Grad.

Turmdächer als untergeordnetes Nebendach, in Größenverhältnissen wie sie für ein Treppenhaus nach LBauO, notwendige Treppen oder wie sie im Bestand zu finden sind, dürfen max. 60 Grad Neigung aufweisen und die Firsthöhe max. um 1,00 m überschreiten.

Nebengiebel bis zu einem Drittel der Gebäudebreite dürfen mit ihrer Traufhöhe die festgesetzte Traufhöhe des Hauptdaches überschreiten. Die Firsthöhe des Nebengiebels ist beschränkt, senkrecht gemessen mind. 50 cm unter der Höhe des Hauptdachfirstes.

Für das Grundstück Fl.St.Nr. 805/3 wird zusätzlich festgesetzt, dass die Oberkante des Firstes maximal 4,49 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen darf. Dieses ergänzende Maß ist vorrangig gegenüber der auf OKRFB EG bezogenen Firsthöhe, sodass diese eventuell nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Diese zusätzliche Beschränkung ist erforderlich, da im Baugenehmigungsverfahren für das Anwesen gegenüber dem Bestand um etwa 1 m erhöhte Trauf- und Firsthöhen zur besseren Nutzung des letzten Vollgeschosses zugestanden wurden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bebauung der Grundstücke mit der Flurstücksnummer 826/3 und 826/7 (Hotel Petronella) wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Die Gesamtbaukörperlänge darf hier max. 61,00 m betragen. Die besondere Bauweise mit der Erweiterung nach Westen dient als Ausgleich für die Beschneidung der Baumöglichkeit nach Süden. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Für das Grundstück mit den Flurstücknummer 817 wird als besondere Bauweise eine einseitig östliche Grenzbebauung festgesetzt, für die jeweils gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der offenen Bebauung. Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 829/2, 828/2, 825/1, 820, 816, 3927/2, 3922/2, 3918, 799, wird als besondere Bauweise eine einseitig westliche Grenzbebauung festgesetzt, für die jeweils gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen der offenen Bebauung.

Im Bereich des Mischgebietes werden aufgrund der Bestandssituation mit historischer Bausubstanz für das Grundstück 801/3 ausnahmsweise die beidseitige Grenzbebauung zugelassen. Für das Flurstück 802/4 wird aufgrund der besonderen, engen und verwinkelten Bestandssituation ausnahmsweise die dreiseitige Grenzbebauung zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für Gebäude, welche die neu festgesetzten Grenzen überschreiten, wird im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes Folgendes festgesetzt:

EBS 1: Werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen dürfen durchgeführt werden. In diesem Fall darf ausnahmsweise auch das Dach bis zu den jeweils festgesetzten maximal zulässigen Höhen angehoben und verändert werden.
EBS 2: Modernisierungen, werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen dürfen durchgeführt werden. Gebäudevergrößerungen über die durch den Bestand vorgegebene Baumasse, SH, TH und FH sind nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Für Grundstücke südlich der Kurtalstraße, die direkt an den Kurpark angrenzen, gelten für Garagen, die nicht als Tiefgaragen errichtet werden, folgende Festsetzungen:
Garagen müssen einen Abstand zur Kurparkgrenze von mindestens 7,50 m einhalten.
Garagen dürfen hinter der südlichen Baugrenze bis zu einer Netto-Grundrissfläche von insgesamt max. 27 m^2 errichtet werden, wenn die nach Süden weisende Wandansichtsfläche 7,00 m Breite und 3,20 m Wandhöhe ((§ 8 Absatz 4 Satz 2 LBauO) nicht überschreitet und sie mit Pflanzen (Rankpflanzen, Büsche) begrünt ist.
Garagen mit einer Netto-Grundrissfläche von insgesamt mehr als 27 m^2 sind hinter der südlichen Baugrenze nur zulässig, wenn sie als Tiefgarage ausgeführt werden oder wenn die südliche Wand voll mit einem Erdwall angeschüttet und eingegrünt wird.

Tiefgaragen sind südlich der Kurtalstraße hinter der südlichen Baugrenze in mit **TGa** gekennzeichneten Bereichen nur zulässig, wenn sie mit einem intensiv begrünten Flachdach und einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung (z.B. aus Rasengittersteinen mit hohen Grünanteil) versehen werden. An aus dem Erdreich herausragende Teile ist zum Kurpark hin über die gesamte Breite und seitlich auf mindestens 7,50 m Länge (ab der kurparkseitigen Begrenzung) ein begrünter Erdwall anzuschütten.

An der südlichen Grundstücksgrenze von an den Kurpark angrenzenden Grundstücken ist ein Pflanzstreifen für Bäume von mind. 2,5 m Breite von jeder Tiefgaragenbebauung frei zu halten. Im Falle des stärkeren Abknickens der Grenze können in kurzen Abschnitten auch geringere Abstände zugelassen werden.

1.1.4 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Zugänge und Zufahrten sind nach Bestimmungen des Landeswassergesetzes so herzustellen, dass die Versickerungsfähigkeit der befestigten Oberfläche erhalten bleibt, z.B. durch Rasengittersteine oder mind. 2 cm breite Fugen im Pflaster.

Liegt die Zufahrt zum Grundstück höher als der Gehweg, so ist diese gegen ablaufendes Wasser zum Gehweg hin durch eine Entwässerungsrinne zu sichern.

Für Grundstücke die direkt an die Kurtalstraße angrenzen, sind Zufahrten nur von der Kurtalstraße aus zugelassen.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und/oder Sträuchern, Bodendeckern, Rasen, Blumenbeeten und/oder Gemüsebeeten zur Eigenversorgung zu bepflanzen und zu pflegen.

1.1.6 Eingrünung

An der südlichen Grundstücksgrenze, angrenzend zum Kurpark, sind Bäume nach dem Pflanzgebot des Bebauungsplanes anzupflanzen und zu pflegen. Bei den seitlichen (östl. und westl.) angrenzenden Grundstücken sind die nachbarrechtlichen Pflanzabstände zu berücksichtigen, zu den städtischen Grundstücken im Kurpark können sie bis auf maximal 0,75 m unterschritten werden.
Die vorgeschriebenen Baumanzahl ist einzuhalten, die Standorte können innerhalb der gesetzlichen Regelungen (Nachbarrecht) variieren.

Als Gehölze mit 2 m Grenzabstand werden durchmischt nachfolgende Laubbäume

Zierkirsche, Prunus serrulata
Hainbuche, Carpinus betulus
Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Weißbirke, Beluta pendula
Bergahorn, Acer pseudoplatanus
Sommerlinde, Tilia platyphyllos
Rosskastanie, Aesculus hippocastanum

vorgeschrieben. Nadelgehölze sind unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1)

Aufgrund einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat die Kurtalstraße (B 427) ein Verkehrsaufkommen von 5814 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden. Der Güterverkehrsanteil beträgt 4,8 %. Laut Shell-Prognose erhöhen sich die Zahlen für das Jahr 2003 um 18 % und für 2004 um 18,4 %. Bei einem solchen Aufkommen ist davon auszugehen, dass mit den Emissionen aus dem Verkehrsaufkommen bei den Häusern entlang der Kurtalstraße der Lärmpegelbereich III (DIN 4109) erreicht wird. Bei Gebäuden mit größerem Abstand zur Straße kann dieser Lärmpegelbereich unterschritten werden. Allerdings ist hierbei auf Grund der Hanglage auch die Höhenausbreitung des Schalls zu berücksichtigen. In Bereichen mit ungünstigen Verhältnissen (z. B. Bebauung unmittelbar an der Straße, Schallreflexionen durch gegenüberliegende Bauwerke), wie sie insbesondere westlich des Hörnchenweges anzutreffen sind, ist davon auszugehen, dass auch der Lärmpegelbereich IV (DIN 4109) erreicht wird. Das bestehende

Nachtfahrverbot für LKW und Motorräder von 22°° bis 6°° Uhr verringert die Verkehrsemissionen für die Zeit der Nachtruhe. Es ist daher unbedingt beizubehalten.

Die Verkehrsemissionen beeinträchtigen nicht nur die Wohnnutzung sondern auch den Kurbetrieb insgesamt und besonders dessen Kernbetrieb, das Thermalbad, erheblich. Nach Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer ist daher beabsichtigt, einen Teilbereich der Kurtalstraße zwischen Justus-Geiß-Weg und Fahrbahnteiler vor dem Thermalbad als Kurzone auszugestalten und dann dort eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h festzusetzen. Zur straßenbaulichen Ausgestaltung der Kurzone wird die Fahrbahnbreite im gesamten Plangebiet auf 5,90 m reduziert. Außerdem sind entlang des nördlichen Straßenrandes der Kurtalstraße Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Durch die damit einhergehende optische Verengung der Straße wird die Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung unterstützt. Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem Kurbetrieb, sondern führen auch für die Wohnhäuser zu einer Reduzierung der gegenwärtigen Belastung aus Verkehrslärmemissionen.

Zusätzlich wird geprüft, ob die bereits für den Bereich Kurtalstraße vorgesehenen Lärmsanierungsmaßnahmen des Bundes nicht vorgezogen werden können.

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die vorhandenen Immissionsbelastungen für das Vorhaben zu ermitteln und bei der Planung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind in die Planung aufzunehmen und bei der Bauausführung zu verwirklichen. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist in den Bauunterlagen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren zu führen.

1.1.8 Verkehrsflächen für den Individualverkehr

Auf Grund der Errichtung eines kombinierten Geh- und Radweges im Zuge der Kurtalstraße ist es erforderlich, die Verkehrsflächen für die einzelnen Verkehrsnutzungen unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen wie folgt neu aufzuteilen.

Die Fahrbahnbreite der Kurtalstraße wird auf eine Gesamtbreite von 6,50 m, die sich aus einer 5,50 m breiten Fahrbahn und zwei befahrbaren Rinnen zu je 50 cm zusammensetzt, reduziert.
Im Norden ist ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 90 cm, der teilweise durch Parkstreifen ergänzt wird, vorgesehen.
Im Süden wird ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt.
Der vorhandene Fahrbahnteiler wird entfernt und durch einen neuen Teiler mit Überquerungshilfe mit ausreichender Sicherheitstiefe im Bereich des Thermalbadzugangs ersetzt.
An der Überquerungshilfe wechselt der kombinierte Geh- und Radweg auf die Nordseite der Kurtalstraße und wird nach Osten bis zur Bismarckstraße weitergeführt.

Ab der Bismarckstraße wird der Radverkehr über innerstädtische Straßen abgeleitet.

BAUORDNUNGSRECHLTICHE FESTSETZUNGEN

Dächer

Dachform und Dachneigung: Es sind geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach zulässig. Auch Sonderform Mansarddach, so sie sich dem Bestand angleicht und die im direkten Zusammenhang steht, ist zulässig.

Nebengiebel oder Zwerchgiebel sind zugelassen und gestalterisch zur Fassadengliederung erwünscht. Sie dürfen jedoch nicht breiter als max. die Hälfte der zugeordneten Gebäudeseitenlänge sein.

Dachgauben und Einschnitte sind nur bei Dachneigungen von über 35 ° zulässig. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Die Breite der Einzelgaube darf ein Drittel der Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge aller Gauben und Nebengiebel darf zusammen die Hälfte der Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.

Dacheindeckung: Die Farbe und Art der Dacheindeckung muss mit den vorhandenen Dacheindeckungen der Baudenkmäler (Ensembleschutz) zusammenpassen und farblich harmonieren. Ziel ist, eine möglichst homogene und an den Bestand angepasste Dachlandschaft zu erreichen, daher ist die Dachform und Eindeckung des Bestandes bei Erweiterungen zu übernehmen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind wie im Bestand zulässig, d.h. eine Höhendifferenz zwischen Gehweg und Grundstück ist durch eine optisch ansprechende Stützmauer mit Pfeilern und dazwischen gesetzten Zaunelementen zum Straßenraum abzugrenzen. Die Höhe richtet sich nach dem anstehenden Gelände. Anschüttungen im vorderen Bereich zur Kurtalstraße und damit verbundene Zaunhöhen über denen des Bestandes sind nicht zulässig.

Auf der dem Kurpark zugewandten Seite sind grüne, offene Einfriedung mit 1,20 m Höhe über Gelände oder auch gleich hohe naturfarbene offene Holzeinfriedungen (z.B. Jägerzaun) zu errichten.

HINWEISE

Die im Plan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Darstellungen.

Altlasten sowie Ablagerungen von Bauschutt auf Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt und nicht kartiert.

Im Bereich östlich der Kneippstraße und im Kurpark sind aufgefüllte Bereiche kartiert, die aus Bergbauabraum und aus Bauschutt bestehen. Der genaue Verlauf der Auffüllungsgrenze ist nicht feststellbar und kann deshalb bis in den Bereich der Flurstücksgrenzen des Plangebietes heranreichen oder auch überschreiten. Westlich angrenzend der Kneippstraße wurde der ehemalige Schwanenweiher mit Aushubmaterial aufgefüllt.

Bergbauliche Tätigkeiten aus der Vergangenheit haben z.T. noch intakte, jedoch nicht erfasste Stollen im Sandsteinfelsen nördlich angrenzend an die Kurtalstraße, innerhalb des Plangebietes und südlich außerhalb des Plangebietes hinterlassen. Diese können in den betroffenen Grundstücken unter Umständen zu Setzungen und Felssturz führen.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Die Bauherrschaft ist grundsätzlich angewiesen, die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, S 159 ff) einzuhalten. Insbesondere sind sie gehalten dafür Sorge zu tragen, dass die bauausführenden Firmen jeden zu Tage kommenden archäologischen Fund unverzüglich melden, die Fundstelle möglichst unverändert zu belassen haben und die gefundenen Gegenstände gegen Verlust sichern.

2.0 BEGRÜNDUNG

Anlass:
Der derzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 wird mit seinen damaligen Zielsetzungen den heutigen Erkenntnissen und Vorstellungen über die Stadtentwicklung und der städtebaulichen Gestaltung nicht mehr gerecht. Die Entwicklung des Kurbetriebes und den damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Unterbringungsmöglichkeiten blieb weit hinter den damaligen Vorstellungen und Erwartungen zurück und nahm auf den Bestand nur wenig oder gar keine Rücksicht. Die Anlagen wurden zu großflächig und zu sehr in die Höhe entwickelt geplant. Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgte nicht. In der nun überarbeiten Fassung des Bebauungsplans nimmt die Erhaltung der Maßstäblichkeit und Wahrung der gewachsenen Strukturen und zum Teil historischen und ortsbildprägenden Gebäude den wichtigsten Platz ein.

Ziel:
Der neue Bebauungsplan hat als Ziel bessere Rahmenbedingungen für die einzelnen Grundstücke zu schaffen. Dabei soll dem Bestand mit seinen Baudenkmälern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, d.h. gestalterisch sind Neu- und Anbauten oder Erweiterungen dem Bestand anzupassen. Die Anbauten sollen jedoch nicht historisieren.

Die Nutzung als Sondergebiet mit Hotels, Kurapartments und ähnlichen Einrichtungen sowie Wohnbereichen bleibt erhalten.

Durch Festschreibung der einzelnen First-, Trauf- und Sockelhöhen für jedes Baufenster, die jeweils aus dem Gebäudebestand erfasst wurden, und durch maßvollen Umgang mit dem Baufenster, dass sich ebenfalls deutlich am Bestand orientiert, soll der Bestand und die derzeitige Bebauung in ihrer Art und Dichte erhalten bleiben. Die Regelung über die Zahl der zulässigen Geschosse entfällt. Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus den Höhen des Bestandes, der im zeichnerischen Teil zur Information dargestellt sind, ab.

Durch die Festlegung der hinteren Baugrenze südlich der Kurtalstraße wird sicher gestellt, dass der natürliche Kaltluftzufluss zum Stadtgebiet Bad Bergzaberns weiterhin ermöglicht und gefördert wird. Dies ist in Hinblick auf den Fortbestand des Heilklimas Bad Bergzaberns notwendig. Aus diesem Grund ist südlich der hinteren Baugrenze zum Kurpark nur eine stark zurückgenommene Bebauung zulässig, die den Kaltluftstrom nicht einschränkt oder behindert, wie z.B. Tiefgaragen, oder in ihren Abmessungen deutlich eingeschränkte oberirdische Garagen.

Die Festsetzung der Baufenster, die sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, führte in einigen Fällen dazu, dass teilweise in die bestehende Gebäudesubstanz eingegriffen wird. Dieser Eingriff ist südlich der Kurtalstraße vor allem zur Erhaltung des Kaltluftzuflusses erforderlich. In den übrigen Fällen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen im Fall einer Neuerrichtung korrigiert werden. Den Eigentumsinteressen wird durch einen erweiterten Bestandsschutz Rechnung getragen. Im Bereich des Kurparks ist dieser Bestandsschutz restriktiver ausgelegt, da im Interesse des ungehinderten Kaltluftzuflusses eine Vergrößerung der Bausubstanz unbedingt ausgeschlossen werden muss.

Das einzige Mischgebiet im östlichen Planbereich, angrenzend an Kurtal-, Bismarck- und Luitpoldstraße, leitet sich aus dem Flächennutzungsplan und der vorhandenen Nutzung ab.

Durch die Maßnahmen zum Schutz gegen die Verkehrsemissionen wird gegenüber der bestehenden Situation zwar keine vollständige Kompensation, aber dennoch eine Verbesserung erreicht. Unter Berücksichtigung der bereits vom Bund eingeplanten Lärmsanierungsmaßnahmen und der im Bundesverkehrswegeplan in der höchsten Prioritätsstufe vorgesehenen Ortsumgehung im Zuge der B 427 wird die generelle Durchführung von darüber hinausgehenden weiteren Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäudebestand für nicht erforderlich gehalten. Die Durchführung von baulichen Schallschutzmaßnahmen zur Eindämmung der Verkehrslärmemissionen ist auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse darüber hinaus nicht möglich.

Ein allgemeines Lärmschutzgutachten für den gesamten Planbereich wird für entbehrlich gehalten, da diesbezügliche Untersuchungen bereits vom LSV Speyer durchgeführt wurden und, soweit erforderlich, im Zuge der geplanten Lärmsanierung sicher noch ergänzt werden, sodass die Erkenntnisse direkt in die Sanierung einfließen. Ein Lärmgutachten würde zudem zu keinen neuen Erkenntnissen über die Lärmbelastung führen. Die grundsätzliche Aussage, dass die vorhandenen Verkehrsemissionen hoch im Lärmpegelbereich III liegen, ist offensichtlich. Die Frage, ob sogar der Lärmpegelbereich IV, welcher zusätzliche Vorkehrungen erfordert, erreicht wird, hängt von individuellen Gegebenheiten der einzelnen Grundstücke und Vorhaben ab, sodass diese Frage sinnvoll und abschließend nur im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden kann.

Durch den Bebauungsplan "Kurtalstraße" wird lediglich ein bereits seit mehr als einem Jahrhundert vorhandener bebauter Ortsteil überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich, von einigen einschränkenden Bestimmungen abgesehen, hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ausschließlich am Bestand. Neue immissionsempfindliche Nutzungen werden nicht zusätzlich zugelassen. Die Beeinträchtigung der vorhandenen baulichen Nutzung durch die Verkehrslärmemissionen ist nicht auf ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Straße, sondern ausschließlich auf das enorme Anwachsen des Verkehrsaufkommens im Zuge der B 427 zurückzuführen. Die Immissionsbelastung der vorhandenen Gebäude wird somit nicht ursächlich durch die Bauleitplanung der Stadt verursacht.

3.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 vom, BGBl. I S. 2902, unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997, BGBl. I, S. 3108, berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 127, zuletzt geändert durch Art. 12 G. v. 23.07.2002, BGBl. I S. 2850,
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414,
3. 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).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).
5. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275).
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I 1976 S. 3574 BGBl. I 1977 S. 650) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 205 V. vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785).
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl I S. 721, 1193) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704).
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2004 (GVBl. S. 457).

Verfahrensdaten
zum Bebauungsplan "Kurtalstraße" der Stadt Bad Bergzabern

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 27.06.1996 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Kurzentrum I" beschlossen. Mit Beschluss vom 30.03.2000 hat der Stadtrat beschlossen die 4. Änderung für Teilbereiche des Plangebiets des Bebauungsplans "Kurzentrum I" durch eigenständige Bebauungspläne, darunter der Bebauungsplan Kurtalstraße " zu betreiben. Dieser Beschluss wurde am 05.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Beschlüssen vom 30.08.2001 und 27.09.01 wurde jeweils die Erweiterungdes Plangebiets beschlossen. Diese Beschlüsse wurden jeweils am 05.09. und 03.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 26.06.2003 beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Deren Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 30.10.2003 behandelt.

Der Stadtrat hat am 26.09.2002 die Durchführung der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 19.10. bis 04.11.2002 durchgeführt.
Ort und Dauer dieser Bürgerbeteiligung wurden am 16.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat in der Sitzung am 28.11.2002 behandelt.

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 22.05.2003 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 27.06. bis einschl. 28.07.2003 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2003 über die Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 30.10.2003 behandelt.

Am 25.03.2004 wurde die **erneute öffentliche Auslegung** beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Ort und Dauer dieser erneuten Auslegung wurden am 31.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 08.04. bis einschl. 26.04.2004 erneut öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2004 über die erneute Auslegung benachrichtigt.
Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Am 25.11.2004 wurde eine **nochmalige öffentliche Auslegung** beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Ort und Dauer dieser nochmaligen Auslegung wurden am 22.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 03.01.2005 bis einschl. 17.01.2005 nochmals öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.12.2004 über diese nochmalige Auslegung benachrichtigt.
Die während dieser nochmaligen öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Ratssitzung am 27.01.2005 behandelt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat diesen Bebauungsplan am 27.01.2005 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

2. Fertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Bad Bergzabern, 28.02.2005

(Bratz)
Ortsbürgermeister

Der **Beschluss** des Bebauungsplans wurde am 02.02.2005 ortsüblich **bekannt gemacht** (§ 10 Abs. 3 BauGB).