TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

a) **Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)
a.1) Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs.2, Nr.1 u. 2 BauNVO sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
a.2) Ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach §4 Abs.3, Nr. 1 BauNVO.

b) **Sonstiges Sondergebiet 1 - „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergungsgewerbe und Kurgebiet"** (§11 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet 1 sind allgemein zulässig
b.1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Gästen einen zeitlich begrenzten Aufenthalt ermöglichen, insbesondere Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer, Ferienwohnungen bzw. Ferienappartements und Ferienhäuser.
Den Betrieben wird die Möglichkeit eingeräumt ausnahmsweise eine Gaststätte einzurichten, die der Versorgung der Hausgäste dient.
b.2) Anlagen für gesundheitliche Zwecke zur Ausübung und Unterstützung von Kuraufenthalten im Rahmen des Kurangebots von Bad Bergzabern (Kneippheilbad und heilklimatischer Luftkurort, insbesondere Kneippbecken, Lehrpfade).
b.3) Räume zur Ausübung freier Berufe, die in direktem Zusammenhang mit der Gesundheitspflege stehen, insbesondere Praxen für Ärzte, Heilpraktiker, Masseure, Krankengymnastik.
b.4) 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.
b.5) Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO. Die Ausnahme gilt sinngemäß auch für die vorstehend unter b.3) aufgeführten Angehörigen freier Berufe, Verwalter und Hausmeister. Je Gebäude ist nur eine Wohnung 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.
b.6) Nicht zulässig sind, sofern nicht ausnahmsweise zulässig, Wohnungen, Alters- und Kinderheime oder andere Einrichtungen, die einen dauernden oder länger andauernden, dem Wohnen vergleichbaren Aufenthalt in betreuter oder betreuungsfreier Form bedingen oder der Unterbringung dienen.

c) **Sonstiges Sondergebiet 2 - für Klinikgebiet** (§11 BauNVO)
Zulässig sind.
c.1) Kliniken, deren Patientenstamm einem steten Wechsel unterliegt.
c.2) Kliniken mit stationärer und ambulanter Behandlung.
c.3) dem Klinikbetrieb untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Kiosk, Praxen freier Heilberufe, Einrichtungen zur Verabreichung von Anwendungen aus dem aktuellen und fortentwickelten Kurangebot des Staatsbades.
c.4) Wohnungen sind nur entsprechend den unter b.5) aufgeführten Festsetzungen zulässig.
c.5) Nicht zulässig sind Kliniken und Einrichtungen, die einen dauernden oder länger andauernden, dem Wohnen oder der Unterbringung vergleichbaren Aufenthalt in betreuter oder betreuungsfreier Form bedingen oder der Unterbringung dienen. Ferner wird auf die Festsetzungen unter b.6) verwiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

a) **Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ**
a.1) Die zulässige GRZ und GFZ wird in Abhängigkeit vom festgesetzten Baugebiet wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	GFZ
1	0,4	1,0
2 - 4	0,6	2,0
5, 6	0,6	2,4

a.2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

b) **Vollgeschosse**
b.1) Garagengeschosse als unterste Geschosse werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
b.2) Ausnahmen nach 2.1.d werden ebenfalls nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

c) **Höhe der baulichen Anlagen**
c.1) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Baugebiet 1 nur durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und in den Baugebieten 3 - 6 nur durch eine Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe bestimmt. Im Baugebiet 2 wird sowohl eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen als auch eine Firsthöhe festgesetzt.
c.2) Bezugshöhe ist die Straßen- / Gehweghöhe an der Mitte der strassenseitigen Grundstücksgrenze bzw. die im Plan gekennzeichneten Punkte.
c.3) Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen von OK Straße / Gehweg bis zur obersten Schnittkante der Dachflächen. Bei Versprüngen der Dachflächen gilt das größte Maß.
c.4) Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt) der Gebäude in den Baugebieten 3 und 4 beträgt 14,0 m. Ausnahmsweise ist für die Überfahrt von Aufzügen eine Überschreitung um 1,0 m zulässig.
c.5) Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt) der Gebäude in den Baugebieten 2, 5 und 6 beträgt 11,0 m. Ausnahmsweise ist für die Überfahrt von Aufzügen eine Überschreitung um 1,0 m zulässig.

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

a) **Bauweise**
a.1) Die Bauweise ist den im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen zu entnehmen.
a.2) In den Gebieten 2-6 ist eine abweichende Bauweise zulässig, wonach eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

b) **Überbaubare Grundstücksfläche**
b.1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
b.2) Die Baugrenzen können ausnahmsweise bis 1,5 m überbaut werden, jedoch nur mit untergeordneten Bauteilen.
b.3) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO nur bis zu einer Größe von 30 m3 umbauten Raumes zulässig.
b.4) Auf dem Grundstück 932/25 (Klinik Biomed) ragen Gebäudeteile in den unter Punkt 1.5.festgesetzen 25 m-Streifen als Bestand hinein. Diese Gebäudeteile sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig unter der Bedingung, dass weder Aufenthaltsräume noch sonstige lärmsensible Nutzungen errichtet werden dürfen.

1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 ,14 21a BauNVO)

a) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
b) Sofern Garagen als Tiefgaragen angelegt werden und über die Erdoberfläche hinausragen sind die Garagendachflächen zu begrünen. Die Nutzung als befestigte Sitzterrassen ist ebenfalls zulässig.
c) Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Strassenbegrenzungslinie zurückzustellen. Ausnahmsweise können in stark hängigem Gelände (Neigung stärker als 20 % auf eine Tiefe von 10 m) Carports und Garagen bis auf 3 m an die Strassenbegrenzungslinie heranrücken.

1.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a) Grundstücke, die an die L 508 angrenzen, müssen von der Straßenachse einen 25 m-Abstand einhalten, der von jeglicher Gebäudebebauung freizuhalten ist.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Als Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung gelten die Weißenburger und die Tischberger Straße.
b) Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gelten die Fußwege und das Endstück der Weißenburger Straße, für welches die Durchfahrt verboten ist.
c) Der entlang der Landestraße verlaufende Streifen, wird als Bankett, als Fläche für einen Entwässerungsgraben und teilweise als bepflanzte Böschung genutzt. Die vorhandenen Pflanzungen sind zu erhalten.

1.7. Flächen mit Pflanzbindung bzw. -gebot (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

a) Entlang der Grundstückgrenze zur L 508 ist ein 5m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Koniferen 1. Ordnung (Fichten, Tannen, Kiefern usw.) sind nur als geschnittene Hecke, nicht als freiwachsende Bäume zulässig.
(siehe auch Punkt 2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
b) Bestehende Nutzungen in diesen Flächen, die nicht dieser Festsetzung entsprechen, erhalten Bestandsschutz. Erweiterungen und Neuerrichtung sind nicht zulässig.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1)

a) Aufgrund einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat die L 508 ein Verkehrsaufkommen von 5204 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden. Der Güterverkehrsanteil beträgt 150 Fahrzeuge, davon 130 Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs. 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 am Rand der Bauverbotszone (25 m Abstand zur Straßenachse) der Lärmpegelbereich III (DIN 4109) vorliegt.
Bei Gebäuden mit größerem Abstand zur Straße kann auch lediglich eine Zuordnung zum Lärmpegelbereich II sachgerecht sein. Hierbei ist vordringlich die Höhenausbreitung des Schalls auf Grund der Hanglage und einer größeren Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Dies kann wiederum zu einer Erhöhung des wirksamen Außenschallpegels am Gebäude führen, sodass u. U. wieder der Lärmpegelbereich III erreicht wird.
Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, die Auswirkungen auf den Schallschutz von bestehenden Gebäuden haben, sind daher die jeweils vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen zu ermitteln und bei der Planung zu berücksichtigen. Die erforderlichen passiven 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 88 LBAUO)

2.1. Dächer: Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

a) **Eingeschossige Gebäude**
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer von 15° bis 40°. Die Firsthöhe darf 4,20 m, bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses, nicht überschreiten. Kniestöcke sind bis zu 60 cm Höhe (Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren) erlaubt. Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf, in der Summe der Breiten an den jeweiligen Fußpunkten, 2/3 der Länge der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.

b) **Zweigeschossige Gebäude**
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer von 15° bis 40°. Die Firsthöhe darf 4,20 m, bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses, nicht überschreiten. Kniestöcke sind bis zu 60 cm Höhe (Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren) erlaubt. Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf, in der Summe der Breiten an den jeweiligen Fußpunkten, 2/3 der Länge der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.

c) **Dreigeschossige Gebäude**
Zulässig sind geneigte Dächer von 15° bis 40°. Die Firsthöhe darf 4,20 m, bezogen auf den Rohfußboden des Dachgeschosses, nicht überschreiten. Kniestöcke sind bis zu 60 cm Höhe (Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren) erlaubt. Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf, in der Summe der Breiten an den jeweiligen Fußpunkten, 2/3 der Länge der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.

d) **Ausnahmen**
Ausnahmsweise kann bei den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden anstelle eines geneigten Daches - innerhalb der 40° Dachneigung- ein Dachaufbau bis zu einer lichten Höhe von 2,50 m mit Flachdach als zusätzliches Geschoss errichtet werden. Dabei muss der Dachaufbau auf allen Seiten mindestens 1,00 m von den darunter liegenden Außenwänden zurückgesetzt sein.
Diese Ausnahme gilt nicht für Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet.

e) **Dacheindeckung**
Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss die Dacheindeckung einheitlich in Farbe der Dacheindeckung und Erscheinungsbild des Materials gestaltet sein. Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

2.2. Einfriedungen

a) Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 2,0 m (über natürlicher Geländehöhe), die strassenseitige Einfriedung eine Höhe von 1,2 m (über OK Gehweg) nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der strassenseitigen Einfriedung darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

b) Sofern es die Geländeneigung erfordert sind Stützmauern unter Einhaltung der zuvor genannten Höhen möglich. Bei längsgeneigter Strasse ist die Einfriedung abzustufen.

c) Bei den strassenseitigen Einfriedungen ist die Verwendung von Maschendraht nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig.

d) Grundstücke, die an die L508 angrenzen, haben entlang der L508 eine lückenlose Einfriedung herzustellen. Öffnungen in Form von Türen, Toren o.ä. sind nicht zulässig.

2.3. Gestaltung von nicht überbauten Flächen

a) Private, baulich nicht genutzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu bepflanzen.
b) Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

2.4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

a) Der im Bebauungsplan entlang der L 508 festgesetzte 5m breite Pflanzstreifen ist in Form von Hecken aus immergrünen Gehölzen mit einer Höhe zwischen 1,50 m und 2,50 m herzustellen. Ausnahmsweise dürfen Koniferen 1. Ordnung in Form von Hecken verwendet werden.

b) Da diese Hecken als Schutz für den Verkehr auf der L 508 gegen Blendeinwirkung durch Fahrzeuge auf den entlang der L 508 vorgesehenen Parkplätzen vorgesehen sind, müssen die Hecken bis zum Nutzungsbeginn der Stellplätze in ausreichender Höhe gepflanzt sein.

c) Die Einbindung von Bäumen in die Hecken ist zulässig. Neupflanzungen von Bäumen haben einen Abstand von mindestens 4,50 m zum Verkehrsraum der L 508 einzuhalten.

d) Das Lichtraumprofil der L 508 ist freizuhalten. Hecken und Bäume sind erforderlichenfalls zurückzuschneiden.

2.5. Fassaden

a) Fassadenverkleidungen aus PVC oder anderen Kunststoffen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

a) Die im Plan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Darstellungen.

b) Anzeigepflicht gem. §17 DschPfG Denkmalschutz- und Pflegegesetz. Werden im Zuge von Baumassnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§18 DschPfG) nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Frist verkürzt werden.

c) Im Baugrund sind u. a. bandartige Lehmschichten vorhanden. Bei ungünstigen Verhältnissen (z. B. Wasserführung auf diesen Schichten) können Hanglagen, insbesondere durch Abgrabungen oder größere Baugruben, in ihrer Stabilität beeinträchtigt werden. Daher ist beim Ausheben von Baugruben und bei Geländeabgrabungen darauf zu achten, dass die Geländestabilität weiterhin gewährleistet bleibt. Dies gilt besonders für größere Baugruben und großflächige Geländeveränderungen. Erforderlichenfalls sind ergänzende Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. der Einbau von Spundwänden, vorzusehen.

d) Im Planungsgebiet ist ein 20KV-Leitung vorhanden. Aus Sicherheitsgründen ist mit Pflanzenteilen ein Abstand von 2,50 m von der Leitung einzuhalten. Erforderlichenfalls sind Pflanzen rechtzeitig zurückzuschneiden.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl.I S.2141), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (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. Juli 2002 I S.2850
2. **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)** vom 24.November 1998 in der Fassung vom 09.Dezember 1998
4. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)** in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S.36), in der ab 01.Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S.70 BS 791-1) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landespflegegesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S.280 BS 791-1)
5. **Planzeichenverordnung 1990 (PLanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S. 58)
6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl.I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. August 1998 (BGBl.I S. 823)
7. **Bundesimmisonsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl.I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. Mai 1998 (BGBl.I S. 502)
8. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 1998 (GVBl.I S.171)

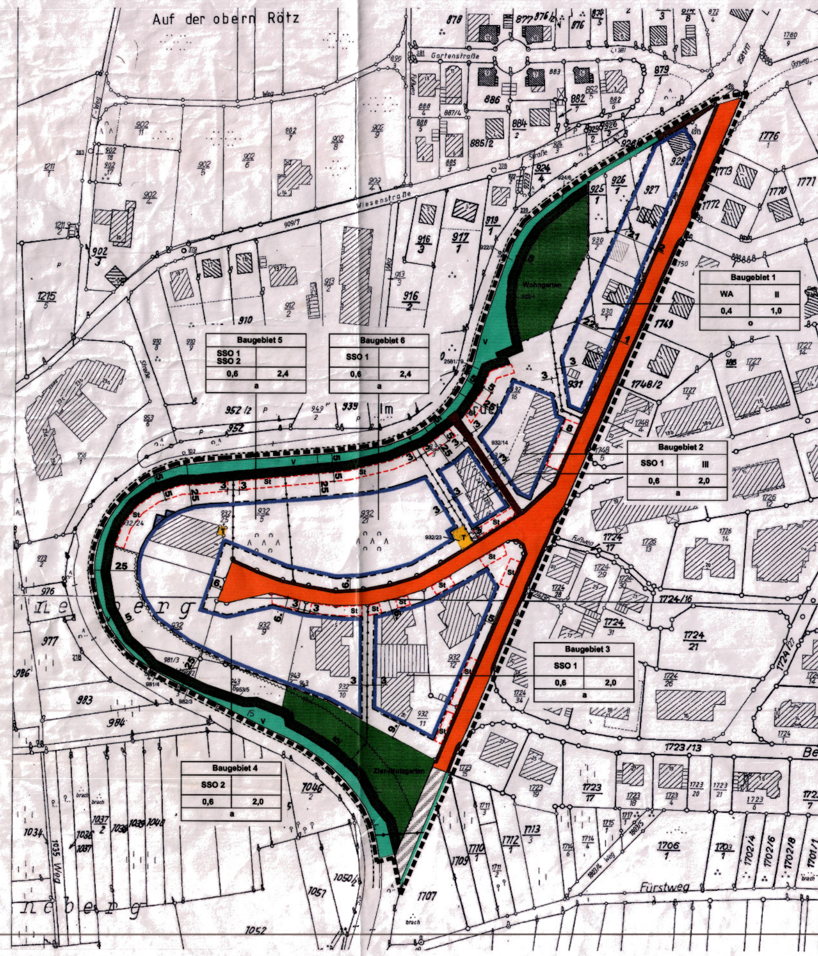
VERFAHRENSDATEN

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 27.04.2000 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kurviertel II" 2. Änderung beschlossen. Dies wurde am 03.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern in der Sitzung vom 28.11.2002 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 10.02.2003 bis einschließlich 24.02.2003 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 05.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Es sind keine Bedenken oder Anregungen eingegangen.
3. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung vom 26.02.2004 die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 12.03.2004 bis einschließlich 15.04.2004 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2004 beteiligt.
4. Während der Auslegung des Planentwurfes wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 29.04.2004 behandelt. Als Ergebnis der Behandlung wurde beschlossen einige der Anregungen in den Planentwurf aufzunehmen und den Plan erneut auszulegen.
5. Der geänderte Planentwurf sollte in der Zeit vom 06.05.2004 bis einschließlich 24.05.2004 öffentlich ausgelegt werden. Dies wurde am 28.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund neuer Erkenntnisse wurde diese Auslegung aufgehoben. Dies wurde am 05.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der geänderte Planentwurf lag in der Zeit vom 01.07.2004 bis einschließlich 15.07.2004 öffentlich aus. Dies wurde am 23.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 24.05.2006 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2006 als Satzung beschlossen.
8. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Bad Bergzabern, den 07. 07. 2006

Stadtbürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24. 05. 2006 am 02. 07. 2006 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



PLANZEICHEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
SSO 1 Sondergebiet 1 (Fremdenverkehr)
SSO 2 Sondergebiet 2 - (Klinik)

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Baufeld mit eingeschränkter Nutzung s.Text

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB)
ST Stellplätze

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Freiflächen als Abgrenzung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsgrün / Bankett / Graben

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
T Trafostation

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
20 KV-Leitung oberirdisch / nachrichtlich

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche - Nutzung s. Planeintrag

10. Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern
Erhalt von Bäumen/Sträuchern

11. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gebäude vorhanden
Grundstücksgrenzen vorhanden
942 Flurstücksnummern
Nutzungsschablone

Baugebiet	
Art der Baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Bad Bergzabern hat in den 70er Jahren die Bebauungspläne „Kurviertel II und III" und „Kurzentrum I" aufgestellt, um einen in einem Kurbad üblichen Kurbereich zu schaffen. Im April 2000 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Kurviertel II" beschlossen. Die Änderung hat zum einen das Ziel, die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen (Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs, Klinikerhalt) zu sichern. Zum anderen soll der Bebauungsplan an die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen, die sowohl in rechtlicher Sicht als auch im Kurwesen entstanden sind, angepasst werden.

Bad Bergzabern ist als Kur- und Fremdenverkehrsort absolut darauf angewiesen, dass neben den Kureinrichtungen in ausreichendem Umfang Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden. In der Vergangenheit wurden im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Kurviertel II" und „Kurviertel III" mehrere große Kur- und Ferienappartementhäuser errichtet. Damit diese für den Kurbetrieb und Fremdenverkehr unverzichtbaren Strukturen weiterhin erhalten bleiben, ist es erforderlich diesen gewachsenen Bestand durch planungsrechtliche Maßnahmen festzuschreiben und zu sichern. Die Zulassung geeigneter Zusammenhangsnutzungen soll für die vorhandenen Einrichtungen auch die Möglichkeit zur Fortentwicklung und zur Anpassung an den Wandel in den Gästewünschen ermöglichen.

Die unmittelbare Nähe und Anbindung zum Kurpark, zum Haus des Gastes und den Kliniken, welche den Kurbetrieb unterstützen, sind in diesem Gebiet optimal gegeben. Andere Gebiete im Stadtbereich eignen sich aufgrund ihrer Lage oder ihrer Nutzungsstruktur gar nicht oder wesentlich schlechter für diesen Zweck. Die Ausweisung neuer Gebiete an anderer Stelle ist nicht möglich, da die Stadt kaum noch über Bauflächen verfügt.

Durch die verbindliche Festschreibung der bestehenden Nutzungen der vorhandenen Kur- und Ferienappartementhäuser soll für die Zukunft auch weiterhin eine Umnutzung dieser Gebäude zu Wohn- oder anderen Verwendungszwecken ausgeschlossen bleiben. Diese Gebäude wurden auf Grund ihrer Zweckbestimmung als Beherbergungsbetriebe genehmigt, ohne sonst für Wohnnutzungen erforderliche Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kinderspielplätze, ausreichende Freiflächen und Stellplätze). Darüber hinaus wurde diesen Vorhaben ein Maß der baulichen Ausnutzung zugestanden, welches das der Wohnbereiche deutlich übertrifft (z.B. 3 Vollgeschosse, Penthaus). Dieser hohe Ausnutzungsgrad ist nur für die genehmigte Fremdenverkehrsnutzung hinnehmbar. Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken muss aufgrund der entstehenden Verdichtung mit einem Aufkommen von bodenordnungsrechtlichen Spannungen, sowohl innerhalb der Sondergebiete als auch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, ausgegangen werden.

Um Spannungen zwischen einer auf Erholung ausgerichteten Beherbergung von Kur- und Feriengästen, bzw. einer Kliniknutzung und einer normalen Wohnnutzung, zu vermeiden, ist es erforderlich, diese Nutzungsmöglichkeiten strikt voneinander zu trennen, räumlich zu konzentrieren und eine Vermischung auszuschließen. In den Sondergebieten können daher nur ausnahmsweise betriebsbedingte Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. In den Wohngebieten sind auf Grund der Fremdenverkehrsbezogenheit der beiden Plangebiete neben der Wohnnutzung nur noch die für den Fremdenverkehrsbetrieb bedeutsamen verträglichen Nutzungen (Beherbergung, Ladengeschäfte, Gaststätten, Handwerksbetriebe) zugelassen. Sonstige Gewerbebetriebe, sportliche, kirchliche, soziale Anlagen usw. werden ausgeschlossen.

Um Spannungen und Interessenskollisionen zwischen den Nutzungen „Fremdenverkehr" und „Klinik" zu vermeiden, wird im Plangebiet „Kurviertel II" das Sondergebiet Klinik eingerichtet. Dort ist bereits eine Klinik, unterteilt in zwei Gebäude, vorhanden. Dieser werden nun Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, was die wirtschaftliche Ausnutzung und den Fortbestand der Klinik sichern soll. „Schönheitskliniken" (z. B. kosmetische Chirurgie, Regeneration, Naturverfahren) haben auf Grund ihrer Klientel nicht unbedingt einen „medizinisch-klinischen Charakter" und sind eher einem Kurappartementhaus vergleichbar. Sie werden daher auch im Sondergebiet "Fremdenverkehr" allgemein zugelassen.

Das unbebaute Grundstück 932/2 ist so groß, dass jederzeit eine Hotelanlage darauf errichtet werden könnte. Das unbebaute Grundstück 932/5 ist wesentlich kleiner. Um die Nutzung dieses kleineren Grundstückes zu optimieren werden für diese Fläche sowohl die Nutzung als Sondergebiet 1 (Fremdenverkehr) als auch Sondergebiet 2 (Klinik) zugelassen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, sowie die Höhenentwicklung leiten sich aus dem vorhandenen Bestand ab. Um die Höhenentwicklung der Topographie anzupassen, die Neubauten in den Bestand harmonisch einzufügen und um die bisherige Nutzung so wenig wie möglich einzuschränken, ist eine Höhenstaffelung der Bebauung vorgesehen. Für die Gebäude südlich der Tischberger Straße wird die Firsthöhe entsprechend der südlich vorhandenen Bebauung festgesetzt. Die Gebäude nördlich der Tischberger Strasse werden um ein Geschoss (3 m) in der Höhenentwicklung gegenüber den südlichen Gebäuden reduziert. Auf die Ausnutzung bzw. die Geschossanzahl hat dies keine erheblichen Auswirkungen, da nach Norden gestaffelt hangabwärts gebaut werden kann. Garagengeschosse als unterste Geschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet um den Bau solcher zu fördern. In Übereinstimmung mit angrenzenden und anderen Bebauungsplänen in der Stadt werden in den Sondergebieten Penthäuser ausnahmsweise zugelassen, wobei anstelle eines geneigten Daches - innerhalb der 40° Dachneigung- ein Dachaufbau bis zu einer lichten Höhe von 2,50 m mit Flachdach als zusätzliches Geschoss errichtet werden darf. Der Dachaufbau muss auf allen Seiten mindestens 1,00 m von den darunter liegenden Außenwänden zurückgesetzt sein.

Im nördlichen Planbereich, entlang der Weißenburger Strasse wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bereich ist praktisch vollständig bebaut und soll in seiner bisherigen Nutzung und Ausnutzung so beibehalten werden.

Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise zugelassen, wonach eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Entlang der L 508 besteht aus lärmschutztechnischen Gründen ein Streifen von 25 m, gemes-sen von der Straßenmittellinie, der von jeder Bebauung freizuhalten ist. Für einen in diesen Bereich ragenden, bestehenden Gebäudeteil auf dem Grundstück 932/24 wird nicht nur Bestandsschutz gewährt, sondern auch seine weitere bauliche Entwicklung gesichert. Um einen Konflikt mit den von der L 508 ausgehenden Lärmemissionen auszuschließen, dürfen in diesem Gebäudeteil keine Aufenthaltsräume oder sonstige lärmsensible Nutzungen errichtet werden.

Für die L 508 ist nach einer Zählung aus 2000 von einem Gesamtverkehrsaufkommen von 5204 Fahrzeugen auszugehen. Dieses Aufkommen setzt sich zusammen aus 5054 Pkw und 150 Fahrzeugen Güterverkehr, davon 130 Schwerlastverkehr. Die nächste Zählung ist für das Jahr 2005 vorgesehen. Für den Verkehr auf der L 508 ist eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h vorgesehen. Auf Grund dieses Verkehrsaufkommens, der zulässigen Geschwindigkeit, der Höhenlage und dem Abstand zur Straße wirken auf die Grundstücke Emissionen des Straßenverkehrs entsprechend dem Lärmpegelbereich II oder III ein. Die genaue Zuordnung hängt entscheidend vom Standort und der relativen Höhenlage zur Straße ab und kann für die jeweiligen Vorhaben daher nur an Hand der spezifischen Bauplanung ermittelt werden. Folglich kann die konkrete Lärmbelastung des Einzelfalls in sinnvoller Weise nur im Rahmen des konkreten Bauvorhabens ermittelt werden, damit in der Bauplanung der ausreichende Lärmschutz durch entsprechende bauliche Vorkehrungen technischer (z. B. Schallschutzfenster) und organisatorischer Art (z. B. straßenabgewandte Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume) sichergestellt werden kann. Die Belastung durch Lärmemissionen ist nicht so groß, dass sie nicht in zumutbarer Weise durch individuelle passive Maßnahmen an den Gebäuden ausgeglichen werden könnte, sodass die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt ist. Aktive Schutzmaßnahmen im Bereich der Straße sind daher nicht zwingend erforderlich. Sie würden ohnehin zumindest teilweise auf Grund des hängigen Geländes praktisch keine Wirkung erzielen, oder müssten so groß ausgeführt werden, dass das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt würde. Diese Beeinträchtigung hätte wiederum unmittelbare negative Folgen auf das angrenzende Baugebiet mit seiner Fremdenverkehrsnutzung, da die Aussicht auf das Kurtal schwerwiegend beeinträchtigt würde.

Entlang der Grundstücksgrenze zur L 508 ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, bzw. zu erhalten. Die Pflanzung hat Vorteile in ökologischer und städtebaulicher Hinsicht und im Hinblick auf Sicherheitsaspekte. Durch den Pflanzstreifen werden die dahinter liegenden Stellplätze verdeckt, die Zugänglichkeit auf die L508 erschwert und eine Mindestbegrünung sichergestellt. Aus Gründen des Landschaftsbildes und der Sicherheit ist die Pflanzung von Koniferen 1.Ordnung, d.h. mit einem Größenwachstum über 20 m, nicht zulässig. Der Ausschluss der Koniferen 1. Ordnung als Baum (nicht als geschnittene Hecke) ist erforderlich, da das Baugebiet an einem Hang liegt, welcher dem Wind ungeschützt ausgesetzt ist. Da gerade freistehende, hohe Koniferen besonders sturmgefährdet sind, ist der Ausschluss aus Sicherheitsgründen erforderlich. Im Bereich von Hecken besteht auf Grund der begrenzten Höhe diese Gefahr nicht. Außerdem wirken sie in der geringen Höhe nicht landschaftsprägend, sodass sie entlang der Parkplätze an der L 508 in der Blendschutzhecke zugelassen werden können.

Durch die gestalterischen Festsetzungen sowie die Bestimmungen über die Zulässigkeit von einzelnen Baumaterialien (Fassaden- und Dachgestaltung) soll die Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Baugebiets ist durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.

Änderung:	Bezeichnung:	erstellt:	Datum:
c			
b			
a			

Bauvorhaben:	Bebauungsplan "Kurviertel II" 76887 Bad Bergzabern
Bauherr:	Stadt Bad Bergzabern
Planart:	BEBAUUNGSPLAN
Planinhalt:	Entwurf Endgültige Planfassung
Planer:	Bettina Krell GmbH vertr. durch: B. Krell, Dipl.Ing.(FH) Schlittstr.10, 76887 Bad Bergzabern Fon 06343 / 6100411 Fax 06343 / 6100412

005–009

	Datum:	Name	Blattgr.: A0	
bearbeitet:	Sep.04	Krell	Maßstab: 1:1000	Projekt-Nr.: 015–01
gezeichnet:	Sep.04	Krell	Anlagen:	Plan-Nr.: 08

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Der Empfänger darf die Zeichnung nur zu dem Zweck benützen, zu dem sie ihm anvertraut wird.

S: \ Krell \ BadBergzabern/Kurviertel2/dwg/B-Plan08