ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze vorhanden/aufzuheben (unverbindlich)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Hauptgebäude/Nebengebäude)
- Gebäude wegfallend
- Gebäude geplant
- Stellung der Gebäude- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg -
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Parkfläche-
- Wirtschaftsweg
- Gg — Fläche für Garagen
- Ts — Fläche für Versorgungseinrichtungen/ Trafostation
- Böschung
- A/B — Besondere Haustypen gem. Textziff. B 7.2
- Rechter Winkel
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- o — Offene Bauweise
- b — Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3
- A — Nur Einzelhäuser zulässig
- EH — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- GRZ z.B. 0,3 — Grundflächenzahl — als Höchstmaß unter Beachtung der
- GFZ z.B. 0,6 — Geschoßflächenzahl — überbaubaren Grundstücksfläche

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB 1986 und BauNVO 1990

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung-Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauNVO)

2.1. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche nach § 20 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Dabei ist insgesamt eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßflächenzahl um max. 20% zulässig.

2.2. Die in der Planzeichnung angegebene zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt als Maximalwert jeweils für die talseitigen Gebäudeseiten. Auf die Festsetzung der Höhenlage in Textziffer A.5 wird verwiesen.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Zeppelinstraße gilt die besondere Bauweise, hier: offene Bauweise mit den erforderlichen seitlichen Grenzabständen. Die Breite von Einzelhäusern wird auf max. 12 m, die Breite von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) wird auf eine Gesamtbreite von max. 24,0 m beschränkt.

A 4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) sind ausnahmsweise ohne Abstand von der Straße unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

A 5. Höhenlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Bei den talseitig zu den Straßen stehenden Gebäuden südlich der Pfalzgrafenstraße darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden) nicht mehr als 50 cm über der Erschließungsstraße liegen. Höhen-Bezugspunkt ist jeweils die Bordsteinhinterkante.

5.2 Bei den Gebäuden nördlich der verlängerten Saarstraße und nördlich der Zeppelinstraße wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden) mit max. 90 cm über der Erschließungsstraße festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Bordsteinhinterkante.

5.3 Bei den Gebäuden entlang geneigter Straßen (Neubergstraße, Schirmannweg) wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohfußboden) mit max. 90 cm über der Erschließungsstraße festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Bordsteinhinterkante in Gebäudemitte.

5.4 Die Firsthöhe, gemessen über den jeweils unter Ziff. 5.2 und 5.3 angegebenen Bezugspunkten wird wie folgt festgesetzt:

- bei den Gebäuden nördlich der verlangerten Saarstraße: max. 10,9 m
- beim Haustyp A an der Neubergstraße: max. 9,3 m
- beim Haustyp B talseitig (Bezugspunkt: Bordsteinhinterkante der Neubergstraße bzw. natürliches Gelände in Gebäudemitte des Hinterliegers): max. 9,7 m

B ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 6. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von max. 38° zulässig.

6.2 Penthauser-Staffelgeschosse anstelle eines geneigten Daches sind nicht zulässig.

6.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 2/5, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, betragen.

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.

6.4 Zusätzlich zu den Gauben ist auf jeder Gebäudeseite max. 1 Nebengiebel zulässig. Seine Breite wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch auf 4,0 m beschränkt. Nebengiebel und Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 2/6 der Gebäudeseite einnehmen.
Der First der Nebengiebel muß um mind. 3 Ziegelreihen unterhalb des Hauptgebäude-Firstes liegen.

B 7. Kniestöcke (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Kniestöcke über der Decke des obersten zulässigen Vollgeschosses sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoßrohdecke und OK Fußpfette.
Diese Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten 1+ D - geschossigen Haustypen A und B.

7.2 Bei den Haustypen A und B sind Kniestöcke, jeweils gemessen zwischen OK Geschoßrohdecke des Erdgeschosses und OK hochliegender Fußpfette in folgender Höhe zulässig:
- beim Haustyp A bis max. 1,0 m
- beim Haustyp B bis max. 1,4 m.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,0 m über OK-Fahrbahn nicht überschreiten. Entlang geneigter Straßen sind die Einfriedungen abzustufen, d.h. der Straßenneigung anzupassen.

B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

9.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

9.3 Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 10. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

C 11. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PLanZV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)
- Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 27.10.1986

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 23. JUNI 1995 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 31. JUN. 1996
Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 01. FEB. 1996 bis 16. FEB. 1996
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 13. MAI 1996 um Stellungnahme gebeten.
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 27. JUNI 1996
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 27. JUNI 1996
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 25. SEP. 1996
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 04. OKT. 1996 bis einschließlich 05. NOV. 1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 28. NOV. 1996 Beschluß gefaßt wurde.
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 02. DEZ. 1997
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 26. NOV. 1996

Bad Bergzabern, den 26. JUN. 1998

Stadtbürgermeister

Anzeigevermerk:

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

Bad Bergzabern, den 26. JUN. 1998

Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 26. JUN. 1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Bergzabern, den 26. JUN. 1998

Stadtbürgermeister

STADT BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN "NORD I"-ÄNDERUNG I
M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
Datum: 17.11.95/ 9.1.96/12.4.96/27.6.96

005-012