



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MD, Dorfgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- SD Dachform Satteldach
- min. 40° Dachneigung
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Fläche für den Gemeindefriedhof, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Grünfläche: Friedhof
- Baudenkmal
- Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan (§ 30 (2) BauVO)

- Blankenborn**
- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**
- §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10, 30, 33 und 125 des Baugesetzbuches i. d. Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
 - §§ 1 - 23 der Bauuntersetzungsordnung (BauVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
 - §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834)
 - § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 01.07.1987 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 264)
 - Gestalterische Festsetzungen entsprechend der B. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 04.02.1969.
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Bauliche Nutzung**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauVO)
 - Das Plangebiet wird festgesetzt als - Dorfgebiet (MD) § 5 BauVO
 - Im Dorfgebiet (MD) ist die in § 5 (2) 10 BauVO als zulässig aufgeführte Nutzung unzulässig. In den landwirtschaftlichen Gebäuden ist auch Wohnnutzung möglich.
 - Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt, Ausnahmen nach § 17 (5) BauVO sind nicht zulässig.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauVO und § 22 BauVO)**
 - Im Planbereich sind folgende Bauweisen festgesetzt:
 - geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauVO), hier: ist zweistöckiger Grenz- einbau möglich
 - als abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVO) wird die halboffene (Haus-Hof) Bauweise mit einseitigem Grenzaußenbau gemäß Planeintrag festgesetzt. Bei dieser Bauweise sind geringfügige Abweichungen von den landesbaurechtlich vorgeschriebenen Abstandsbestimmungen zulässig, abweichende Bestandsituationen sind als Ausnahmen zulässig.
- Diese Bauweisen sind dort zulässig, wo sie durch den Bestand der Gebäude vorgegeben sind.
- Durch die Firstrichtung gemäß Planeintrag vorgegebenen Richtungen sind für die Gebäudeäußenwände rahmende, Abweichungen sind im Rahmen der Bedingungen des vorhandenen Baubestandes zulässig.

- Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind in geringfügigen Maße zulässig.
- Höhenlagen (§ 14 BauVO)
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Betriebliche Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BauVO)
 - Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die anliegende Verkehrsfläche maßgebend.
 - Die oberste Erdgeschosshöhe wird in der Höhenlage des vorhandenen Bestandes, jedoch nicht über 1 m, festgesetzt.
 - Die Traufhöhen werden, bezogen auf die jeweilige Grundfläche, wie folgt festgesetzt:
 - in der geschlossenen Bauweise im Rahmen des Bestandes, jedoch nicht über 6 m
 - in der abweichenden Bauweise im Rahmen des Bestandes
 - Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauVO)
 - Für die mit Bäumen und Sträuchern zu beplantzende Flächen sind einheimische Holzarten auszuwählen, die dem Landschaftsbild entsprechen. Die unter 8.4 aufgeführte Pflanzliste dient dabei als Rahmen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 10 LBAU)
 - Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Bedingungen des baulichen Bestandes.
 - Veränderungen des vorhandenen Geländes sind so vorzunehmen, daß Straßen- seitig die Sockelhöhen maximal 100 cm in Bezug auf die Geländeoberfläche betragen, Abgrabungen und Aufschüttungen, die gegenüber dem vorhandenen Gelände um mehr als 1 m abweichen, sind gemäß § 86 (1) LBAU genehmigungspflichtig. Der Maßstab der Veränderungen orientiert sich am Bestand im Rahmen des historischen Ortsbildes.
 - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall festgesetzt (§ 10 (2) LBAU).
- Aussenanlagen (§ 86 (1), § 10 (3), § 12 (1) LBAU)
 - Die im öffentlichen Verkehrsflächen zugewandenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind einzufrieden. Die Einfriedungen haben sich in Ausführungsmaterialwahl an den Bestandsbedingungen des historischen Ortsbildes zu orientieren. Hinweise hierzu gibt der Dorfentwicklungsplan.

- Die zur offenen Landschaft orientierten bzw. am Ortsrand liegenden Haus- gärten sind in ihrer Charakteristik dem typischen Erscheinungsbild der Landschaft und der landschaftsrechten Flora anzupassen. Die Auswahl der Bäume und Sträucher hat sich an der Pflanzliste nach 8.4 zu orientieren. Die Nutzung als Gassen- und Vorgärten mit entsprechender Bepflanzung ist erwünscht.
- Zufühere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauVO i. V. m. § 86 (1) LBAU)
 - Die Gestaltung der Baukörper hat sich an den Gestaltungsprinzipien der historischen Bebauung zu orientieren. Aus städtebaulichen Gründen sind bei der Anpassung neuer an die alte Bauweise geringfügige Abwei- chungen zulässig.
 - Im Planungsgebiet sind Satteldächer festgesetzt. Die Hauptfirstrich- tung ist durch Planeintrag festgesetzt, Abweichungen sind im Rahmen des baulichen Bestandes und zur Verbesserung der Anpassung möglich. Nebenfirste und Dachgauben sind zulässig. Als rahmende Orientierungshilfe für die Gestaltung der Dachland- schaft gelten die Aussagen und Ziele des Dorfentwicklungsplanes.
 - Als Materialien für Außenwände und Dächer der baulichen Anlagen sind nur solche auszuwählen, die sich harmonisch in das Bild der Land- schaft und der vorhandenen Bebauung einfügen. Die vorhandenen Mate- rialien sind in ihrer natürlichen Farbgebung zu verwenden, um den Cha- rakter der vorhandenen Bebauung nicht zu verunstalten. Als Dachmate- rialien sind braunrote Ziegel vorgeschrieben. Bei der Vielfalt der vorhandenen Materialien richtet sich die Material- auswahl für Neu- und Umbauten nach den Gegebenheiten des Bestandes bzw. seiner direkten Umgebung.
- Hinweise
 - Meiðpflicht nach § 17 Denkmalschutz- Pflegegesetz vom 23.03.78
 - Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
 - Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verlagerung dieser Frist zustimmt.
 - Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch
 - Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenchnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch die Aufschüttungen und Abgra- bungen kenntlich zu machen.
 - Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe verbindlichen Bezugshöhen fest.
- Abtinnungspflicht
 - Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation, die vorhandene Bebauung und die bauliche Einzelgestaltung im Sinne der Ziffer 7 zu überprüfen.

BEGRÜNDUNG

- Bestand und Planumsetzung**
 - In dem Jahr 1987 wurde für den Dorfteil Blankenborn ein Dorfentwicklungsplan auf- gestellt, der dazu dienen sollte, die zukünftigen Entwicklungsbedingungen zu klären und Vorschläge für die Neugestaltung im Bestand zu erörtern.
 - In Zuge der Bearbeitung des Planes setzte sich, daß die Durchführung privater Bauarbeiten im Bestand aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur- erichert werden, so daß zukunftsorientierte Nutzungen im Ortskern nicht Fuß fassen konnten.
 - Darumhin beschloß der Gemeinderat, für die Anlage von Blankenborn einen ein- fachen Bebauungsplan aufzustellen, der die Entwicklung im Bestand auf mehr- rechtlicher Basis regeln sollte.
 - Bestand und Planumsetzung**
 - Der Bebauungsplan umfaßt ausschließlich den baulichen Bestand der alten Orts- lage und dient nicht zur Ausweisung neuer Bauländer. Im Bestand besteht die planerische Konzept darin, daß für die gesamte 2. Baufläche, die 70 % für die in der Hauptbauweise rechtlich gebundene (Schonung) sind, gewisse Beispiele im mehrstöckigen Grenzaußenbau ermöglicht sind. Die Bauweise enthält sich dem, daß in der überbaubaren, 37 % einseitigen und halboffenen baulichen Struktur die Nutzung eines Gebäudes der vorhandenen Gebäude zukünftig nicht mehr möglich wäre, wenn im bisher mehrstöckiger einseitiger Grenzaußenbau die notwendigen Grenzabstände eingehalten werden müßten.
 - Da im Zuge der Neugestaltung der Landschaft der dringende Bedarf besteht, ebenfalls Neugebauten zu ermöglichen zu nutzen, erklärt man in dieser recht- lichen Neugestaltung eine Möglichkeit zur Entwicklung im Bestand.
 - Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - Im Bereich des Ortsatzes gelten bisher die für den unbelasteten Innenbereich gültigen Rechtsvorschriften der Landesbauordnung. Daraus resultiert eine Denk- malpflege, die in Bezug auf das Baudenkmal Kirche - in der Bebauungsplan ein- getragene - besteht.
 - Der gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Dorfentwicklungsplan gibt eine Hilfe zur Festlegung der zukünftigen Gestaltung der Siedlungsstruktur. Grund- sätzlich soll dabei die Erhaltung der ursprünglichen Charakteristika erhalten werden, die charakteristischen Gebäudeproportionen und Dachformen mittels der Art und Weise der Gebäudeanordnung (Übersichtsbildung) sollen erhalten bleiben.
 - Im vor Erreichung dieses Zitates Spielraum zu geben, sind im Bebauungsplan keine Festlegung von Art und Maß der Nutzung vor. Diese soll im Einzelfall festgelegt werden.
 - Besondere Gestaltungsanforderungen**
 - Ermöglichte Antriebe an die Wohnung auch im öffentlichen Bereich machen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude notwendig, wobei ein vorrang- ige Ziel die Verankerung von Formgestaltung im historischen Kontext ist. So beschreiben sich diese Festsetzungen auf die absolut notwendigen Dinge, um das gesamte Gestaltungsziel zu erreichen.
 - Erklärung, Ver- und Entsorgung**
 - Die Erklärung und Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist im Bestand gesich- ert. Sollten im Zuge der Erbauung vierspurige Grundstücke abgetrennt werden, so ist deren Erhaltung sowie die Ver- und Entsorgung durch privatrechtliche Regelungen und öffentlich rechtlich zu gewährleisten.
 - Bilanz und Kosten**
 - Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha, davon sind ca. 2 580 qm Er- schließungsfläche im Bestand.
 - Am Kosten entstehen lediglich Planungsplatzkosten in Höhe von ca. DM 10 000,-,-
- Kraftnahme, 25.10.88

VERFAHREN

- Der Gemeinde-/ Stadtrat **Bad Bergzabern** hat am **31. März 1988** die Aufstellung / Änderung / Erweiterung dieses Bebauungsplans beschlossen und am **13. April 1988** ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinde-/ Stadtrat **Bad Bergzabern** hat nach § 3 BauVO am **3. März 1988** die Bürgerbeteiligung beschlossen und am **13. April 1988** öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Darstellung und Anhörung des Bebauungsplans wurde vom **13. April 1988** durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom **4. Nov. 1988** bis einschli. / 23. Dez. 1988 aufgrund des Auslegungsschlusses des Gemeinde- / Stadtrates vom öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **26. Okt. u. 23. Nov. 1988** ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinde- Stadtrates am **26. Jan. 1989** behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom **14. Feb. 1989** mitgeteilt.
- Der Gemeinde-/ Stadtrat hat nach § 10 BauVO am **26. Jan. 1989** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
- Bad Bergzabern**, den **19. 1. 1989**
-
- Ortsbürgermeister und Dienstiegel
- Genehmigungsvermerk: 1. Fertigung **Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauVO angefertigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.**
- Landau i. d. Pf., den **8. Feb. 1989**
Kreisverwaltung Södlige Weinstraße - Bauabteilung
- Karl Gier
Architekt
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauVO sind am **13. Juni 1989** ortsüblich bekanntgemacht worden.

AUFBEREITUNG DER SATZUNG (SATZUNGSANWALT)

Bad Bergzabern den **14. 6. 1989**
(Genehmigung)

(Ortsbürgermeister)

005-015

	Bad Bergzabern	Projekt-Nr. 174
	Bebauungsplan	Flangröße: 60 / 93
	Ortskern Blankenborn	Batum: 01.88 / 01.88 / 01.88
Arbeitsgruppe Baldin + Voegelé		
Freie Architekten DWB Stadtplanner SRL		
Weinbrennerstr. 13		7500 Karlsruhe