



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1648)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1648)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1010)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1986 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNutzVO)
Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 9 BauNutzVO

1.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNutzVO folgende Nutzungen zulässig:

- A) Gewerbebetriebe aller Art, hierzu zählen insbesondere:
 - Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewebes
 - Einzelhandel mit nicht zentralerwarteten Hauptcharakteristika
 - Einrichtungen zur Erzeugung, Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Waren
- B) Lagerflächen, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- C) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- D) Tankstellen
- E) Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNutzVO bestimmte Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauNutzVO zulässig, wenn sie folgende Hauptkriterien erfüllen:

- A) Einzelhandel mit folgenden Hauptkriterien:
 - in näherungsweiser Sortimente
 - Arznelmittel
 - (Süß-) Backwaren
 - Drogeriewaren
 - Kosmetika und Parfümerieartikel
 - Nahrungsmittel und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Tanningüter
 - Zeitschriften/Zeitschriften
- B) zentralerwartete Sortimente:
 - Bekleidungsartikel
 - Bekleidung aller Art
 - Bekleidungsartikel-Lampen
 - Brillenherstellung
 - Bücher
 - Campingartikel
 - Computer, Kommunikationstechnik
 - Elektrogerätschaften
 - Feinoptik und Zubehör
 - Foto, Video
 - Gaststätten und Zubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 - Haushaltswaren/Bekleidung
 - Hörgeräte
 - Kfz-Zubehör, -teile
 - Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
 - Kutschwaren, Handarbeiten, Wäpfe
 - Leder- und Kutschwaren
 - Musikalien
 - Nahrungsmittel
 - Optik
 - Spielzeug, Schreibwaren, Schubbedarf
 - Sanitätswaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Spielwaren
 - Sportartikel/ersch. Sportgeräte
 - Textilien
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
- C) Einzelhandel mit Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters
- C) Anlagen der gewerblichen Fremdenwerbung

1.3 Im Gewerbegebiet ist nicht zentralerwarteter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchenübliche zentralerwartete Einzelhandelsbetriebe auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNutzVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNutzVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.5 Geräuschkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 BauNutzVO

Die Gewerbegebiete im Plangebiet des Bebauungsplans werden nach § 1 Abs. 4 BauNutzVO in Teilflächen GE1 und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert. Die Grenzen der Teilflächen sind in der Planzeichnung festgelegt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{Aeq} nach der DIN 45691 weder tags (8:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten. Als Bezugsfläche ist die Grundfläche innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche heranzuziehen.
Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen tags und nachts in dB(A) pro m²

Teilfläche	Tags	Nachts
GE1	50	44
GE2	50	43

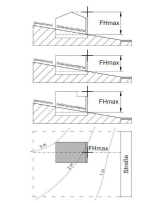
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNutzVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planenschiebe als Grundflächenzahl GRZ und maximale Firsthöhe festgelegt.

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 10 Abs. 4 BauNutzVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dazuhin wasserunverfügbare befestigte Flächen wie Zufahrten, Zwänge, Stellplätze und Ähnliches sind nur zur Hälfte auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

2.2 Die maximale Firsthöhe F_{max} beträgt 10 m. Sie wird an der Mäße der einflussreichsten Gebäudemasse bestimmt und ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der geneigten Gebäudeoberfläche (§ 1 Abs. 4 BauNutzVO) und dem Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen. Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der geneigten Gebäudeoberfläche und dem oberen Abschluss der Außenwand.

Bei geneigter Fassadenoberfläche sind zurückgesetzte Fassadenteile auf die Ebene des vorderen Fassadenfußes zu projizieren. Die Projektion gilt dann als senkrechte Fassade.



HINWEISE

1. Geräuschkontingentierung

Die Ausweisung der Baureihen müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelantrag die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften solcher schalltechnischer Festsetzungen belegen.
Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 ist zu beziehen beim Buch-Verlag Gantner, 10772 Berlin. Sie kann bei der Verwaltung eingesehen werden.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Bau- oder Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Immissionskontingent L_{Aeq}
Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen auf der Teilfläche zusammen nicht überschreiten darf.

Emissionskontingent L_{EK}
Wert des Pegels der fächerbezogenen Schalleistung der Teilfläche i, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.
ANMERKUNG: Für die Emissionskontingente war bisher die Bezeichnung „Immissionswirksamer fächerbezogener Schalleistungspegel - fSP“ gebräuchlich.

Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente
Die Emissionskontingente L_{EK} sind für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass ein Kennwert der unteren Immissionskontingente I der Planwert I_P durch die energetische Summe der Immissionskontingente L_{EK} aller Teilflächen überschritten wird, d. h.

$$10 \lg \sum_{i=1}^n 10^{(L_{EK,i} - I_P)/10} \leq I_P \quad (1)$$

Die Differenz $(L_{EK,i} - I_P)$ zwischen dem Emissionskontingent L_{EK} und dem Immissionskontingent I_P einer Teilfläche i am Immissionsort ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes zum Immissionsort. Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungslängung wie folgt zu berechnen:

$$L_{EK,i} = 10 \lg \left(\frac{P_{i,j}}{4 \pi r_{i,j}^2} \right) \quad (2)$$

Das ist die Entfernung $r_{i,j}$ zwischen dem Immissionsort vom Schwerpunkt der Teilfläche i in Meter (m).
Die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter (m²).
S_i die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter (m²).
Sonst ist die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente k mit den Flächen S_k zu unterteilen und

$$L_{EK,i} = 10 \lg \sum_{k=1}^n \left(\frac{P_{i,k}}{4 \pi r_{i,k}^2} \right) \quad (3)$$

$$I_P = 10 \lg \sum_{k=1}^n S_k \quad (4)$$

ANMERKUNG 1: Die Berechnung wird in der Regel mit Rechnerprogrammen durchgeführt, die die Teilflächen automatisch in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilen.
ANMERKUNG 2: Die Verteilung der Emissionen auf die Teilflächen richtet sich nach den Planungsdaten der Gemeinde. Die Emissionskontingente werden, d. h. so bestimmt, dass insgesamt möglichst viel Schall emittiert werden darf. Gegebenenfalls sind dabei die Emissionen von im Plangebiet bereits bestehenden oder geplanten Anlagen oder Betrieben zu berücksichtigen.

Anwendung im Genehmigungsverfahren
Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft.
Ein Vorhaben, das eine ganze Teilfläche i zusammen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schalleitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{Aeq} im Kennwert möglichst niedrigeren Immissionskontingent I_P der Teilfläche i unterschreitet.
Ist dem Vorhaben nur ein Teil der Teilfläche zuzurechnen, gilt die Bedingung

$$L_{Aeq} \leq I_{P,i} + 10 \lg \frac{S_{i,j}}{S_i} \quad (5)$$

$$S_i = \sum_{j=1}^n S_{i,j} \quad (6)$$

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzurechnen, gilt statt Gleichung (5)

$$L_{Aeq} \leq 10 \lg \sum_{j=1}^n 10^{(I_{P,i} + 10 \lg \frac{S_{i,j}}{S_i})/10} \quad (7)$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{Aeq} den Immissionskontingent nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet (Emissionsgrenze).

Waren Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Transparenz dieser Immissionskontingente öffentlich-nachrichtlich auszuschließen (z. B. durch Baustell- oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

ANMERKUNG: Während bei der Emissionskontingentierung von gleich großen Teilen einer Teilfläche gleiche Schalleistungen emittiert werden dürfen, richten sich die zulässigen Schalleistungen hier nach den Abständen der Teilstücke vom jeweiligen Immissionsort.

2. Nachbarn
Bei der Neuanlage der Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß §§ 44 und 45 Landesnachbarnschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) einzuhalten. Besonders zu berücksichtigen ist die Einhaltung doppelter Abstände gem. § 45 LNRG zu direkt angrenzenden landwirtschaftlich, gartenbaulich, weidbaulich oder kleingärtnerisch genutzten Flächen.

PFLANZLISTEN

Pflanzenlisten
Baum 2: Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, SH 18-20 cm, 3 x verpflegt mit Ballen
Straucher: Heide, Größe 125 - 150 cm, 2 x verpflegt mit Ballen oder Strauch 2 x 60-100 cm (Erdbeeren)

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich, gemäß der DIN 18116 vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen. Pflanzabstände sind in der darauf folgenden Pflanzprobe in gleicher Qualität zu ersetzen.

Pflanzenlisten

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

- Pflanzenliste 1 (Baum 2, Ordnung):
Faldstern: Acer campestre
Weißdorn: Crataegus laevigata
Hainbuche: Corylus avellana
Mehlbaum: Euonymus europaeus
Vogelbeere: Sorbus aucuparia

- Pflanzenliste 2 (Straucher):
Faldstern: Acer campestre
Hainbuche: Corylus avellana
Kornelkirsche: Cornus mas
Hornstrauch: Cornus sanguinea
Hornveilchen: Corylus avellana
Weißdorn: Crataegus monogyna
Pflaumenblüte: Prunus spinosa
Faulbaum: Fraxinus alba
Hornstrauch: Cornus sanguinea
Schlehe: Prunus spinosa
Hunderttanne: Rosa canina
Hülener: Sambucus nigra
Brombeere: Rubus fruticosus
Korbweide: Salix viminalis
Schneeball: Viburnum lantana
Wasserschneeball: Viburnum opulus

Verfahrensdaten

zum Bebauungsplan „Schwüllehöhe“ 1. Erweiterung
der Stadt Bad Bergzabern

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 22.12.2010 öffentlich bekanntgemacht.

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2013 anlässlich der öffentlichen Auslegung des Planerschiebes (§ 4 Abs. 2 BauGB) davon in Kenntnis gesetzt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2014 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 29.08.2013 behandelt.

3. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 18.02.2013 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.07.2013 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 11.07.2013 bis einschließlich 08.08.2014, erneut öffentlich ausliegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2014 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 29.08.2013 behandelt.

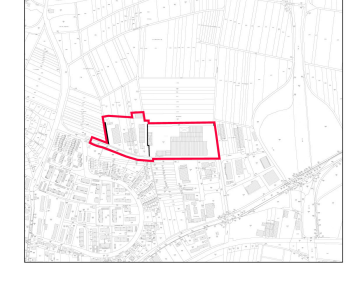
4. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 29.08.2013 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.04.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 24.04.2014 bis einschließlich 08.05.2014, erneut öffentlich ausliegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2014 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 29.08.2013 behandelt.

5. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat diesen Bebauungsplan am 16.03.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i. V. m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 68 LBO beschlossen.

6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgestellt.

Bad Bergzabern,

Stadtbürgermeister



Projekt	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwüllehöhe“, 1. Erweiterung	Projektnummer	12 / 065
Freigegeben		Gebühren	0,- € (inkl. 19% USt-Gehö)
		Lizenzgebühren	0,- €
		Baukosten	0,- €
Stand	31.03.2014	Gezeichnet	K. Schreier
Dokumentennummer	Gemeinde Bad Bergzabern, 22.03.2011	Geprüft	S. Busch
Auftraggeber/Gemeinde		Prüfung	27.08.2014
Stadt Bad Bergzabern		Planungsstellen	
		STADTCONCEPT	
		Dipl.-Ing. Brigitte Busch	
Kontaktdaten	Assistentin: Britta 10 22111 (0) 6700 Tel. 06701 781-70	Assistent: Britta Busch 10 22111 (0) 6700 E-Mail: brigitte@stadtkonzept.de	Postfach 140 68 86 • 123 45 1 1000