Stand: 31.03.2014

Stadt Bad Bergzabern

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 1. Erweiterung „Schwüllenhöhe“

vom 31.03.2014

stadtconcept
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)

Kolmarer Straße 24a
76829 Landau
Fon 06341 / 93 94 69
Fax 06341 / 94 58 01
Mobil 0177 / 27 28 516
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „SCHWÜLLENHÖHE“, 1. ERWEITERUNG 3
SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „SCHWÜLLENHÖHE“, 1. ERWEITERUNG 5
RECHTSGRUNDLAGEN 7
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 19
A. GELTUNGSBEREICH 19
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE 20
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG 21
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 21
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 22
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 22
1. Planungsrechtliche Situation 22
2. Grundbesitzverhältnisse 22
E. VERFAHREN 22
F. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG 23
1. Erschließung 23
2. Art der baulichen Nutzung 23
3. Maß der baulichen Nutzung 26
4. Bauweise 28
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 28
6. Pflanzbindungen 29
F. ARTENSCHUTZ 29
G. FLÄCHENBILANZ 30
BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) 31
1. Werbeanlagen 31
2. Einfriedungen 31
ANHANG 1: BAURECHTLICHER BESTAND HAUPTGEBÄUDE UND NUTZUNG 33

SATZUNG über den Bebauungsplan „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (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. 1548) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319) hat der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern den Bebauungsplan „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung am 15.05.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 31.03.2014 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 31.03.2014

Zur Erläuterung ist die Begründung vom 31.03.2014 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung:

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bad Bergzabern, den ……..

……
Stadtbürgermeister

Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

SATZUNG über die Örtlichen Bauvorschriften „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung

Nach § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319) hat der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung die Örtlichen Bauvorschriften am 15.05.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 31.03.2014 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den aufgrund von § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 88 Abs. 6 LBauO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Bergzabern, den ……..

…….
Stadtbürgermeister

Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Stadt Bad Bergzabern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schwüllenhöhe", 1. Erweiterung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- GE1 / GE2 – Gewerbegebiet 1 und 2 (§ 8 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0,8 – Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)
- FHmax = 10 m – maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- a – abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.0 Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gas

6.0 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
maximale Firsthöhe	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**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. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) 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. 1548).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24. November 1998 (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. BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

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

A) Gewerbebetriebe aller Art, hierzu zählen insbesondere
- Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Einrichtungen zur Erzeugung, Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Wein

B) Lagerhäuer, 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 BauNVO bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

A) Einzelhandel mit folgenden Hauptsortimenten:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente
- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Tiernahrung
- Zeitungen/ Zeitschriften

b) zentrenrelevante Sortimente
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kinderwagen, -sitze
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

B) Einzelhandel mit Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters

C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

1.3 Im Gewerbegebiet ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.5 Geräuschkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Gewerbegebiete im Plangebiet des Bebauungsplans werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilflächen **GE1** und **GE2** mit folgenden Festsetzungen gegliedert. Die Grenzen der Teilflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Als Bezugsfläche ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche heranzuziehen.

Emissionskontingente der einzelnen Teilgebiete tags und nachts in dB(A) pro m²

Teilfläche	$L_{EK\,tags}$	$L_{EK\,nachts}$
	[dB(A)]	
GE1	59	44
GE2	58	43

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (s. HINWEISE Punkt 1).

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

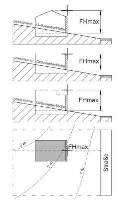
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl **GRZ** und **maximale Firsthöhe** festgesetzt.

2.1 Die festgesetzte **Grundflächenzah**l von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Ähnliches sind nur zur Hälfte auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

2.2 Die **maximale Firsthöhe** FHmax beträgt 10 m. Sie wird an der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand bestimmt und ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO) und dem Schnittpunkt zweier geneigter Dachhäute. Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Firsthöhe dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der gewachsenen Geländeoberfläche und dem oberen Abschluss der Außenwand.

Bei gestaffelter Fassadengestaltung sind zurückgesetzte Fassadenteile auf die Ebene des vordersten Fassadenteils zu projizieren. Die Projektion gilt dann als straßenseitige Fassade.



2.3 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe auf 20 m zulässig, wenn Sonderbauformen - beispielsweise Hochregallager oder Tanks - gewählt werden.

2.3 Abweichend beträgt die maximale Firsthöhe bei betriebsbezogenen Wohnhäusern 8 m.

3. Bauweise, überbaubare Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die **abweichende Bauweise a** ist wie folgt definiert:
Offene Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3.2 Ausnahmsweise ist ein einseitiger seitlicher Grenzanbau zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze angebaut wird.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen entlang der westlichen Nordgrenze des Baugebietes stellen neuanzulegende Strauchhecken mit Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung) aus heimischen Gehölzen dar. Innerhalb der 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen ist die Hecke 3-reihig, innerhalb der 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen 2-reihig von den jeweiligen Grundstücksei\hichgentümern anzulegen. Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,50 m, in der nächsten Reihe um 0,75 m versetzt, Pflanzabstand der Reihen zueinander 1,0 m. Alle 9 m ist ein Baum 2. Ordnung als Hochstamm in die 3-reihigen Hecken zu integrieren.

Die Hecke ist im Frühjahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen. Sofern Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, ist die (Wieder) Herstellung der Hecke im Frühjahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Hecke ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Die er\hichforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind von ihnen zu leisten. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Be\hichständen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Die Arten sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen. In den Flächen bereits vorhandene standortgerechte heimische Gehölze sind zu erhalten und in die Neuanlage zu integrieren.

5.2 Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist in den Bauantragsunterlagen in geeigneter Form nachzuweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Kniestöcke sind nur über dem 1. Vollgeschoss zulässig.

2. Werbeanlagen
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

2.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unter folgenden Maßgaben zulässig:
- Die Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m über der Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

zulässig

unzulässig

unzulässig

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.

2.4 Werbepylone, Werbetürme und Werbefahnen dürfen eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überragen.

2.5 Sonstige Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen
§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Einfriedungen sind als Drahtzäune, Holzzäune, Gabionenzaun, Hecken und Tore bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen im Sinne von § 52 Abs. 1 LBauO ist auf einem Viertel der Gesamtlänge der straßenseitigen Einfriedung entlang der Kurfürstenstraße zulässig.

HINWEISE:

1. Geräuschkontingentierung

Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 ist zu beziehen beim Beuth Verlang GmbH, 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 *LIK*
Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort j einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen auf der Teilfläche i zusammen nicht überschreiten darf.

Emissionskontingent *LEK*
Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung der Teilfläche i, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.
ANMERKUNG Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel - IFSP“ gebräuchlich.

Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente
Die Emissionskontingente *LEK,i* sind für alle Teilflächen *i* in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte *j* der Planwert *LPl,j* durch die energetische Summe der Immissionskontingente *LIK,i,j* aller Teilflächen i überschritten wird, d. h.

$$10\lg\sum_i 10^{0,1(L_{EK,i}-\Delta L_{i,j})/dB}\,dB \le L_{Pl,j}. \quad (1)$$

Die Differenz $\Delta Li,j$ zwischen dem Emissionskontingent *LEK,i* und dem Immissionskontingent *LIK,i,j* einer Teilfläche i am Immissionsort *j* ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort *j*. Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als 0,5 *si,j* ist, kann $\Delta Li,j$ nach Gleichung (3) berechnet werden:

$$\Delta L_{i,j} = -10\lg\left(S_i/(4\pi s_{i,j}^2)\right)dB \quad (2)$$

Dabei ist
si, j der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter (m);
Si die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter (m²).

Sonst ist die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente k mit den Flächen *Sk* zu unterteilen und

$$\Delta L_{i,j} = -10\lg\sum_k (S_k/4\pi s_{k,j}^2)\,dB, \quad (3)$$

$$\text{mit } \sum_k S_k = S_i. \quad (4)$$

ANMERKUNG 1 Die Berechnung wird in der Regel mit Rechenprogrammen durchgeführt, die die Teilflächen automatisch in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilen.

ANMERKUNG 2 Die Verteilung der Emissionen auf die Teilflächen richtet sich nach den Planungsabsichten der Gemeinde. Die Emissionskontingente werden i. d. R. 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, dem eine ganze Teilfläche *i* zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel *Lr,j* an keinem maßgeblichen Immissionsort *j* den Wert *LIK,i,j* überschreitet.
Ist dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen, gilt die Bedingung

$$L_{r,j} \le L_{IK,i,j} + 10\lg\frac{S_{i,k}}{S_i}\,dB. \quad (5)$$

Dabei ist
Si.k der Teil *k* der Teilfläche *S;*

$$S_i = \sum_k S_{i.k}. \quad (6)$$

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6):

$$L_{r,j} \le 10\lg\sum_i 10^{0,1L_{IK,i,j}/dB}\,dB \quad (7)$$

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 *Lr* den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

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

2. Nachbarrecht
Bei der Neuanlage der Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß §§ 44 und 45 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) einzuhalten. Besonders zu be\hichachten ist die Einhaltung doppelter Abstände gem. § 46 LNRG zu direkt angrenzenden landwirtschaftlich, gartenbaulich, weinbaulich oder kleingärtnerisch genutzten Flächen.

PFLANZENLISTEN:

Pflanzqualitäten
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher: Heister, Größe 125 - 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 2 x v. 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich, gemäß der DIN 18916 vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgen\hichden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

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

Pflanzenliste 1 (Bäume 2. Ordnung):

Feldahorn	Acer campestre
Weißbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2 (Sträucher):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Verfahrensdaten

zum Bebauungsplan „Schwüllenhöhe“ 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 **Aufstellung** dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 22.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 03.07.2013 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Deren Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 20.08.2013 behandelt.

3. Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 18.06.2013 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 11.07.2013 bis einschl. 12.08.2013 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2013 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 29.08.2013 behandelt.

4. Die **erneute öffentliche Auslegung** (§ 4a Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 29.08.2013 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 24.04.2014 bis einschl. 08.05.2014 erneut öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2014 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt.
Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 15.05.2014 behandelt.

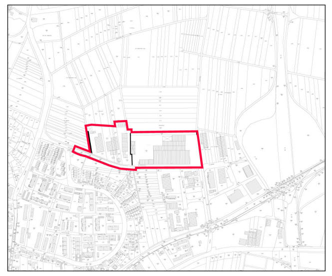
5. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat diesen Bebauungsplan am 15.05.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

.... Fertigung

6. Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Bad Bergzabern, ……………………

………………………
Stadtbürgermeister



Projekt: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schwüllenhöhe", 1. Erweiterung		Projektnummer: 12 / 065
Planinhalt: Satzungsbeschluss		Dateiname: 12-065_BPlan_2015-05-15.dwg Layoutname: Bplan
Stand: 31.03.2014		Gezeichnet: K. Schlosser
Datengrundlage: Gemeinde Bad Bergzabern, 22.03.2011		Geprüft: B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Bad Bergzabern, Verbandsgemeindeverwaltung, Königstraße 61, 76887 Bad Bergzabern, Tel: 06343 / 701-70	Planungsbüro: stadtconcept UG (haftungsbeschränkt), Dipl. Ing. Brigitte Busch, Regierungsbaumeisterin, Kolmarer Straße 24a, 76829 Landau, Tel: 06341/ 93 94 69 Fax: 06341 / 945801, Email: busch@stadtconcept.com	Plotdatum: 27.05.2014 Format: 1,45 x 0,85 = 1,23 m² Maßstab: 1 : 1000 Nord:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**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. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -**BauNVO**) 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. 1548).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24. November 1998 (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)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

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

A) Gewerbebetriebe aller Art, hierzu zählen insbesondere

- Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Einrichtungen zur Erzeugung, Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Wein

B) Lagerhäuer, 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 BauNVO bestimmte Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:

A) Einzelhandel mit folgenden Hauptsortimenten:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Tiernahrung
- Zeitungen/ Zeitschriften

b) zentrenrelevante Sortimente

- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte

- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kinderwagen, -sitze
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

B) Einzelhandel mit Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters
C) Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

1.3 Im Gewerbegebiet ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.5 Geräuschkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Die Gewerbegebiete im Plangebiet des Bebauungsplans werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilflächen GE1 und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert. Die Grenzen der Teilflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Als Bezugsfläche ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche heranzuziehen.
Emissionskontingente der einzelnen Teilgebiete tags und nachts in dB(A) pro m²

Teilfläche	$L_{EK\ tags}$	$L_{EK\ nachts}$
	[dB(A)]	
GE1	**59**	**44**
GE2	**58**	**43**

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691[1], Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO

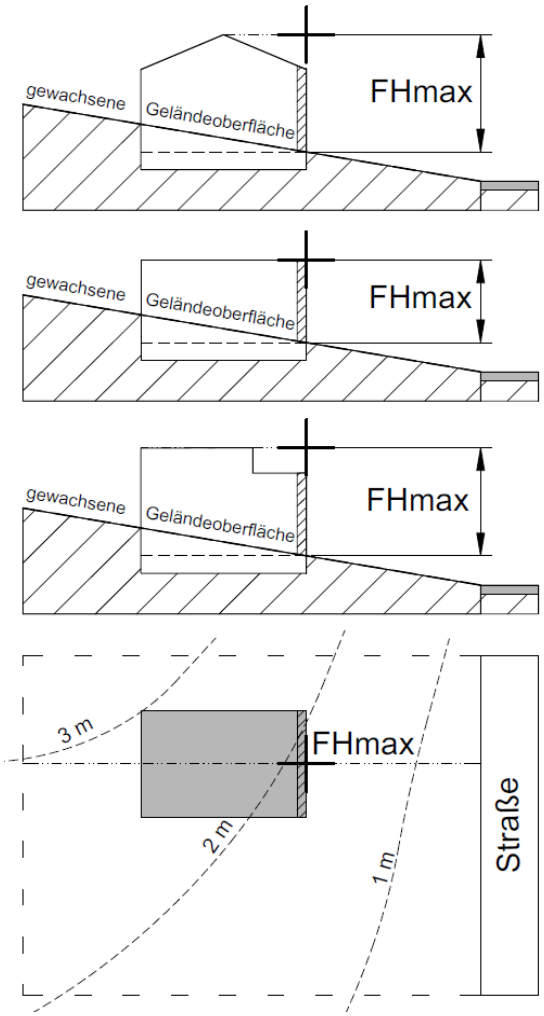
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl **GRZ** und **maximale Firsthöhe** festgesetzt.

2.1 Die festgesetzte **Grundflächenzahl** von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
Dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Ähnliches sind nur zur Hälfte auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

2.2 Die **maximale Firsthöhe** FHmax beträgt 10 m. Sie wird an der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand bestimmt und ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO) und dem Schnittpunkt zweier geneigter Dachhäute. Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Firsthöhe dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt mit der gewachsenen Geländeoberfläche und dem oberen Abschluss der Außenwand.

Bei gestaffelter Fassadengestaltung sind zurückgesetzte Fassadenteile auf die Ebene des vordersten Fassadenteils zu projizieren. Die Projektion gilt dann als straßenseitige Fassade.

[1] Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.



2.3 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe auf 20 m zulässig, wenn Sonderbauformen - beispielsweise Hochregallager oder Tanks - gewählt werden.

2.4 Abweichend beträgt die maximale Firsthöhe bei betriebsbezogenen Wohnhäusern 8 m.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die **abweichende Bauweise a** ist wie folgt definiert:
Offene Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3.2 Ausnahmsweise ist ein einseitiger seitlicher Grenzanbau zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze angebaut wird.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen entlang der westlichen Nordgrenze des Baugebietes stellen neuanzulegende Strauchhecken mit Baumpflanzungen (Bäume 2. Ordnung) aus heimischen Gehölzen dar. Innerhalb der 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen ist die Hecke 3-reihig, innerhalb der 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen 2-reihig von den jeweiligen Grundstückseigentümern anzulegen. Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,50 m, in der nächsten Reihe um 0,75 m versetzt, Pflanzabstand der Reihen zueinander 1,0 m. Alle 9 m ist ein Baum 2. Ordnung als Hochstamm in die 3-reihigen Hecken zu integrieren.

Die Hecke ist im Frühjahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen. Sofern Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, ist die (Wieder) Herstellung der Hecke im Frühjahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Hecke ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind von ihnen zu leisten. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Die Arten sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen. In den Flächen bereits vorhandene standortgerechte heimische Gehölze sind zu erhalten und in die Neuanlage zu integrieren.

5.2 Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist in den Bauantragsunterlagen in geeigneter Form nachzuweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Kniestöcke sind nur über dem 1. Vollgeschoss zulässig.

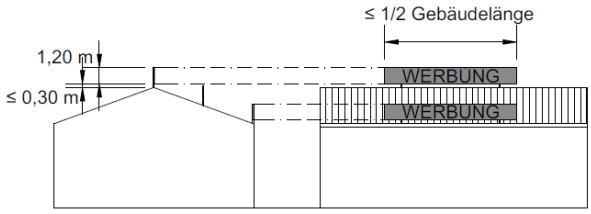
2. Werbeanlagen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

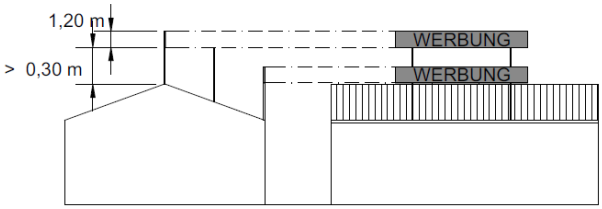
2.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Die Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m über der Dachfläche nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

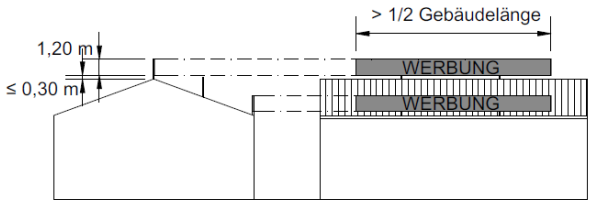
zulässig



unzulässig



unzulässig



2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.

2.3 Werbepylone, Werbetürme und Werbefahnen dürfen eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überragen.

2.4 Sonstige Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Einfriedungen sind als Drahtzäune, Holzzäune, Gabionenzaun, Hecken und Tore bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

3.2 Das Anbringen von Werbeanlagen im Sinne von § 52 Abs. 1 LBauO ist auf einem Viertel der Gesamtlänge der straßenseitigen Einfriedung entlang der Kurfürstenstraße zulässig.

HINWEISE

1. Geräuschkontingentierung

Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 ist zu beziehen beim Beuth Verlang GmbH, 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_{IK}
Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort j einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen auf der Teilfläche i zusammen nicht überschreiten darf.

Emissionskontingent L_{EK}
Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung der Teilfläche i, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.
ANMERKUNG Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel – IFSP“ gebräuchlich.

Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente
Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ sind für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{Pl,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird, d. h.

$$10\lg\sum_i 10^{0{,}1(L_{EK,i}-\Delta L_{i,j})/\mathrm{dB}}\,\mathrm{dB} \le L_{Pl,j}\,. \quad (1)$$

Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort j. Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als 0,5 $s_{i,j}$ ist, kann $\Delta L_{i,j}$ nach Gleichung (3) berechnet werden:

$$\Delta L_{i,j} = -10\lg\left(S_i/(4\pi s_{i,j}^2)\right)\mathrm{dB} \quad (2)$$

Dabei ist
$s_{i,j}$ der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter (m);
S_i die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter (m2).

Sonst ist die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente k mit den Flächen *Sk* zu unterteilen und

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg \sum_k (S_k / 4\pi s_{k,j}^2) \text{ dB}, \quad (3)$$

$$\text{mit } \sum_k S_k = S_i. \quad (4)$$

ANMERKUNG 1 Die Berechnung wird in der Regel mit Rechenprogrammen durchgeführt, die die Teilflächen automatisch in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilen.

ANMERKUNG 2 Die Verteilung der Emissionen auf die Teilflächen richtet sich nach den Planungsabsichten der Gemeinde. Die Emissionskontingente werden i. d. R. 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, dem eine ganze Teilfläche *i* zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ an keinem maßgeblichen Immissionsort *j* den Wert $L_{IK,i,j}$ überschreitet.

Ist dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen, gilt die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{IK,i,j} + 10 \lg \frac{S_{i,k}}{S_i} \text{ dB}. \quad (5)$$

Dabei ist
$S_{i.k}$ der Teil *k* der Teilfläche *S;*

$$S_i = \sum_k S_{i.k}. \quad (6)$$

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum_i 10^{0,1 L_{IK,i,j} / dB} \, dB \quad (7)$$

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 *Lr* den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

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

2. Nachbarrecht

Bei der Neuanlage der Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß §§ 44 und 45 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) einzuhalten. Besonders zu beachten ist die Einhaltung doppelter Abstände gem. § 46 LNRG zu direkt angrenzenden landwirtschaftlich, gartenbaulich, weinbaulich oder kleingärtnerisch genutzten Flächen.

PFLANZLISTEN

Pflanzqualitäten
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher: Heister, Größe 125 - 150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 2 x v. 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich, gemäß der DIN 18916 vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

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

Pflanzenliste 1 (Bäume 2. Ordnung):

Feldahorn	Acer campestre
Weißbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2 (Sträucher):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

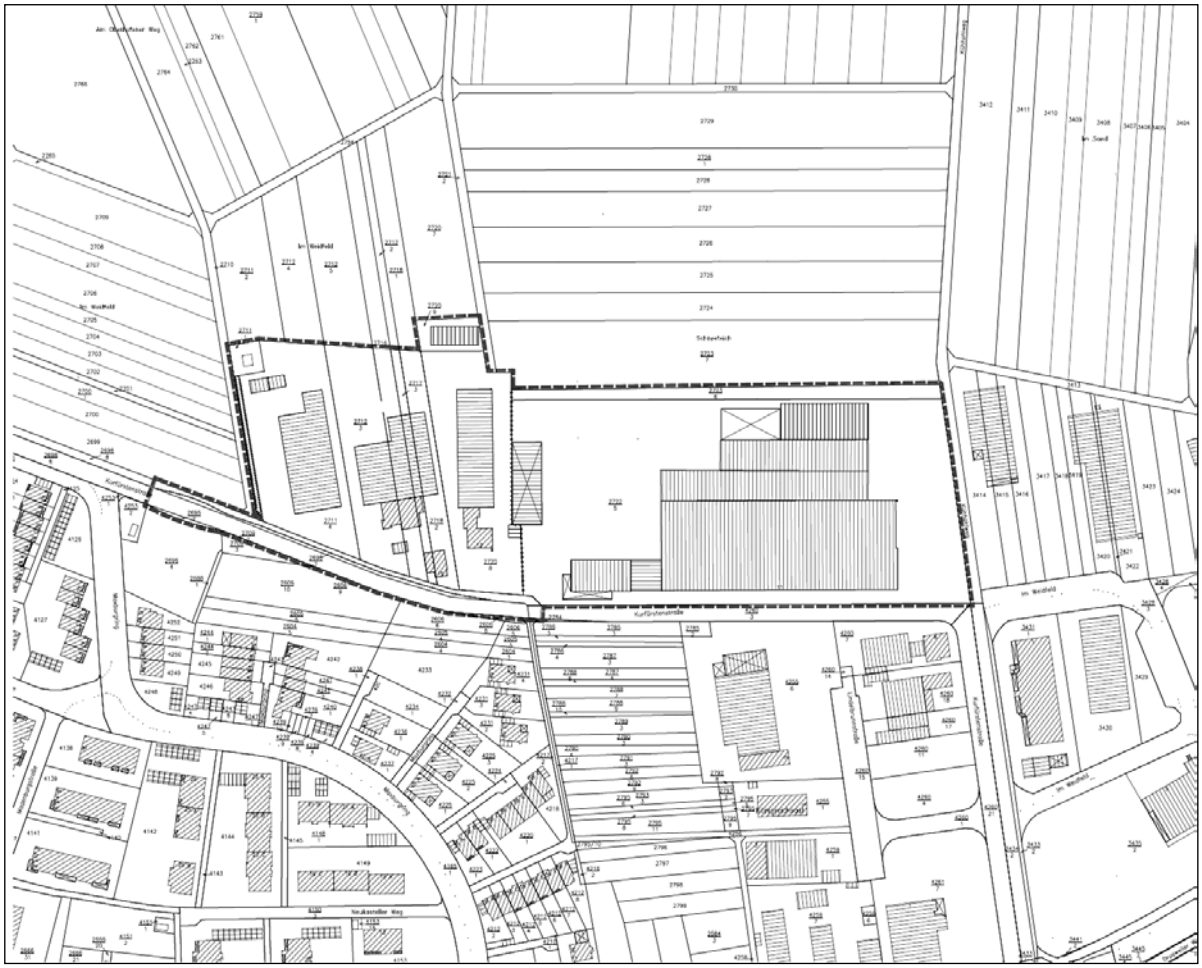
BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 4,303 ha große Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand der Gemarkung Bad Bergzabern. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- nach Osten durch den Kühhohlweg entlang der Pleisweiler Gemarkung
- nach Süden durch die Kurfürstenstraße
- und nach Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet ist geprägt durch eine bestehende gewerbliche Nutzung. Da örtliches Baurecht bisher fehlt, handelt es sich bei den weitgehend bebauten Grundstücken um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

Bedingt durch Leerstand oder Unternutzung sind Umnutzungstendenzen erkennbar. Darüber hinaus ist eine verstärkte Nachfrage für Wohnzwecke aber auch für eine Einzelhandelsnutzung feststellbar.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet profitiert eine Agglomeration bestehender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf Bad Bergzaberner und Pleisweiler Gemarkung wechselseitig voneinander und zieht somit verstärkt Kaufkraft aus anderen Gebieten der Stadt Bad Bergzabern ab. Eine Ansiedlung weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht integrierten Standort würde diesen Effekt noch verstärken und somit die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ sowie die verbrauchernahe Versorgung von Bad Bergzabern gefährden.

Laut **Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Bergzabern** – Berichtsentwurf vom 27.05.2011 – ergibt sich bis zum Jahr 2020 für das Mittelzentrum Bad Bergzaberns unter optimistischen Bedingungen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential von insgesamt bis zu rd. 5.325 m². Auf die üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 3.450 m².

Vorrangiges Ziel für die Innenstadt ist die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität des zentralen Versorgungsbereiches und die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion. Daher soll die künftige Einzelhandelsansiedlung unter folgendem Grundsatz erfolgen:

Zentrenrelevante Sortimente sollen regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

- Im zentralen Versorgungsbereich sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig sein.
- In den sonstig integrierten Lagen ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, sofern der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d. h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient.
- In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Randsortimente in einer Größenordnung von max. 10 % der Verkaufsfläche insgesamt jedoch max. 800 m² zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Im Plangebiet ist daher die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist ein baurechtlich genehmigtes Spielhallencenter angesiedelt. In Verbindung mit weiteren Spielhallen in unmittelbarer Nachbarschaft auf Pleisweiler Gemarkung ist eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten am nord-östlichen Stadtrand städtebaulich nicht vertretbar. Um einen Attraktivitätsverlust des

Gewerbegebietes zu vermeiden, soll die Ansiedlung von **Vergnügungsstätten** im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Umnutzung bzw. die Nachfolgenutzung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet so gesteuert werden, dass diese Flächen für die eigentliche Zielgruppe - **Handwerk und produzierendes Gewerbe** - vorgehalten werden. Unter den Begriff der Gewerbebetriebe aller Art fallen auch Einrichtungen zur Erzeugung, Verarbeitung, Lagerung und Vermarktung von Wein.

Um diesen Umnutzungsprozess innerhalb eines faktischen Gewerbegebietes möglichst nutzungsverträglich zu gestalten, ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 enthält folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung in Bad Bergzabern:

- Die Stadt wird in der Raumstrukturkarte als **Mittelzentrum im Grundnetz** ausgewiesen. (PS 3.2.3.4 Z).
- Bad Bergzabern zählt zu den zu entwickelnden landesweit bedeutsamen Gewerbestandorten. (PS 4.2.1.1 Z)
- Es ist ein vermehrtes Flächenrecycling zu betreiben, insbesondere unter Berücksichtigung ungenutzter Gewerbeflächen. (PS 4.2.1.2 G)
- Den Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe im Sinne der Eigenentwicklung, insbesondere auch der kleinen und mittleren Betriebe, ist im Rahmen der Ortsentwicklung und Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten als auch für die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Standortverlegungen. (PS 4.2.1.4 Z)

Zwischenzeitlich liegt die Vorlage zur Genehmigung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 vom September 2013 vor. Hierin sind folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung von Bad Bergzabern enthalten:

- Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung sind die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z. B. Brachflächen, vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen. (PS 1.5.1.1 Z)
- In der Raumnutzungskarte ist Bad Bergzabern als **Siedlungsbereich Gewerbe** festgelegt. In den Siedlungsbereichen Gewerbe ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. (PS 1.5.2.2 Z)

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bereich eines faktischen, teilweise auch leerstehenden Gewerbegebietes entspricht somit den bestehenden und künftigen Ausweisungen des Regionalplans.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern vom 24.01.2001 stellt für den Geltungsbereich eine **gewerbliche Baufläche** dar. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die laufende Fortschreibung sieht diesbezüglich keine Änderung vor.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Beim bebauten Teil des Plangebietes handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Flächen für die Versorgung ist der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich in Privateigentum.

E. Verfahren

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Änderung der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer Feindifferenzierung. Die vorliegende Änderung ist geringfügig, da

- bestimmte Unterarten von allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art – Einzelhandel mit nahversorgungs-und zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters - ausgeschlossen werden
- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Durch den Ausschluss von an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen wird die Zweckbestimmung des faktischen Gewerbegebietes nicht angetastet. Das Gewerbegebiet bleibt im Kern nach wie vor durch ein breites Spektrum nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen maßgeblich geprägt. Auch bleibt das Regel-Ausnahme-Verhältnis erhalten. Das Baugebiet entspricht nach wie vor dem Typus eines Gewerbegebietes. Die planerische Grundkonzeption des Plangebietes wird nicht berührt.

Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise am baurechtlichen Bestand. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die planerische Grundkonzeption wird nicht berührt.

Grünplanerische Festsetzungen dienen der grüngestalterischen Einbindung des bestehenden faktischen Gewerbegebietes in Ortsrandlage. Teilweise sind diese Grünstrukturen bereits vorhanden.

Somit wird der Bebauungsplan im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

F. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung

Bestand

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Kurfürstenstraße erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwässer der Baugrundstücke werden derzeit über das Kanalnetz der Stadt Bad Bergzabern im Mischsystem entsorgt. Das Oberflächenwasser der Straße wird bereits über den an der Südseite der Kurfürstenstraße verlaufenden Regenwasserkanal in das in der Gewanne „Unterhalb der Kling“ gelegene Retentionsbecken abgeleitet. Da die Baugrundstücke alle nördlich der Kurfürstenstraße gelegen sind, sollen diese für die Niederschlagswasserentsorgung über noch herzustellende Anschlussleitungen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Da außerdem durch die Planung keine Zulässigkeitsgrundlage für eine weitere erhebliche Versiegelungen über den derzeit zulässigen Rahmen hinaus geschaffen wird, reichen die bestehenden Retentionsmaßnahmen aus und zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das bestehende Retentionsbecken in der Gewanne „Unter der Kling“ bisher noch nicht einmal annähernd bis an seine Kapazitätsgrenze in Anspruch genommen wurde.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Teile der bestehenden Kurfürstenstraße, die bisher noch nicht planungsrechtlich gesichert sind, werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Die bestehende gewerbliche Nutzung – Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten, Metallbau, ehemaliger Landhandel (derzeit leerstehend) und Weingut/ Weinkellerei (derzeit teilweise leerstehend) – entspricht dem Nutzungskatalog des Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO. Im **Anhang 1** ist der aktuelle baurechtliche Einzelhandelsbestand dargestellt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Umgebungsbebauung heraus ergibt. Somit werden die bestehenden und baurechtlich genehmigten Gewerbebetriebe durch die Festsetzung eines **Gewerbegebietes** (GE) planungsrechtlich gesichert.

Im Wege der Feinsteuerung ergeben sich folgende Festsetzungen:

Einzelhandelssteuerung

Im Geltungsbereich ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Diesen planungsrechtlichen Festsetzungen liegt die „Bad Bergzaberner Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bad Bergzabern zugrunde.

Ausnahmsweise sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimeten zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Hierdurch soll das künftige Ansiedlungspotential des Einzelhandels so gelenkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit der Innenstadt – unter anderem durch Erhaltung und Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels – gewahrt bleibt.
- die laufenden innerstädtischen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt“ nicht konterkariert werden.
- die verbrauchernahe, fußläufig gut erreichbare Versorgung in allen Wohngebieten langfristig gesichert wird
  und
- die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes gesichert bleibt; Vermeidung von Verdrängungseffekten – Gewerbeflächen sollen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, durch Einzelhandelssteuerung die Innenstadt mir ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion zu stärken.

Durch die Festsetzungen wird der baurechtliche Bestand – teilweise auch der baurechtlich ungenehmigte Bestand - an Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich gesichert.

Steuerung der Vergnügungsstätten

Der südlich an das Plangebiet angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Löcher“ regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Mit insgesamt vier errichteten kerngebietstypischen Spielhallen ist das Bedürfnis zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausreichend befriedigt worden. Darüber hinaus sind auch auf Pleisweiler Gemarkung Vergnügungsstätten eingerichtet. Vor diesem Hintergrund soll zur Vermeidung negativer städtebaulicher Wirkungen (Trading-Down-Effekte, Verwerfungen des Boden-/ Mietpreisgefüges und Verlust von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe) eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Swingerclubs - ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Diskotheken aufgrund der Nähe zum Wohngebiet Schwüllenhöhe in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht problematisch.

Ergänzend zur Steuerung der Vergnügungsstätten wird Einzelhandel mit Waren und Dienstleistungen sexuellen Charakters ausgeschlossen. So sollen negative städtebauliche Wirkungen im Umfeld bereits bestehender Vergnügungsstätten – Trading-Down – Effekte - vermieden werden.

Vorrangig dient das Gewerbegebiet der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Da die gewerbliche Nutzung mit Immissionen verbunden ist, ist Wohnen nur in privilegierter Form ausnahmsweise zulässig.

Emissionskontingente[2]

Um die Verträglichkeit zur bestehenden benachbarten Wohnnutzung „Maxburgring“ zu gewährleisten, werden auf der Grundlage des schalltechnischen Untersuchungsberichtes vom 27.05.2013 in den Gewerbegebieten **GE1** und **GE2** zusätzlich flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Die aus schalltechnischer Sicht immissionsrelevante Vorbelastung der bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld des Plangebietes wird bei der Festlegung der Emissionskontingente berücksichtigt.

Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet werden aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms auf der Baugrenze um mindestens 2 dB unterschritten.

Nach einer überschlägigen Berechnung der Verkehrsgeräusche nach Anhang A zur DIN 18005, Abstand Fahrbahnmitte zur Baugrenze 7 Meter, müssten mindestens 7000 Kfz (DTV) die Kurfürstenstraße entlangfahren, damit eine Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte vorliegt.

Die in diesem Untersuchungsbericht festgelegten Emissionskontingente stellen einen möglichen Kompromiss der unterschiedlichen Interessen der Anwohner und der Gewerbetreibenden unter Beachtung der TA Lärm dar.

Die Emissionskontingente werden bezogen auf die Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Mit den getroffenen Annahmen und den festgesetzten Emissionskontingenten werden an der nördlichen Randbebauung der Stadt Bad Bergzabern (Maxburgring, Kurfürstenstraße) die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Bereich Maxburgring und Gewerbegebiet im Bereich Kurfürstenstraße bei Betrachtung der gewerblichen Gesamtbelastung, Vorbelastung zuzüglich gewerbliche Emissionen des Plangebietes, nicht überschritten.

Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 dürfen weder tags noch nachts überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte im Rahmen eines baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Nähere Ausführungen zur Anwendung der DIN 45691 im Genehmigungsverfahren sind den Hinweisen unter Punkt 1 zu entnehmen.

[2] Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnischer Untersuchungsbericht – Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplangebiet „Schwüllenhöhe“, 1. Erweiterung der Stadt Bad Bergzabern mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung der vorhandenen Betriebe in der Nachbarschaft, Bad Dürkheim, 27.05.2013

Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen der Emissionskontingente werden in der Planzeichnung die Grenzen der Teilflächen durch Verwendung der Signatur 15.14 der PlanZV festgesetzt.

Grundzüge der Planung

Durch die Differenzierung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 As. 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO – Nutzungsausschlüsse - sind die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Die Nutzungsdifferenzierungen bewegen sich in der konkreten Planungssituation im Rahmen dessen, was die Stadt gewollt hätte, wenn sie die weitere städtebauliche Entwicklung gekannt hätte:

- bestimmte Unterarten von allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art – Einzelhandel mit nahversorgungs-und zentrenrelevanten Sortimenten - werden ausgeschlossen
- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind unzulässig
- die Emissionskontingentierung dient einer verträglichen Nutzungszuordnung

Durch den Ausschluss von an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen wird die Zweckbestimmung des faktischen Gewerbegebietes nicht angetastet. Das Gewerbegebiet bleibt im Kern nach wie vor durch ein breites Spektrum nach § 8 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen maßgeblich geprägt. Auch bleibt das Regel-Ausnahme-Verhältnis erhalten. Das Baugebiet entspricht nach wie vor dem Typus eines Gewerbegebietes.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Bestand

Der Anteil der überbauten Grundflächen an der Größe der Betriebsgrundstücke liegt zwischen 0,3 und 0,49 und entspricht somit einer relativ geringen Nutzungsdichte für ein Gewerbegebiet. Es besteht zusätzlicher Entwicklungsspielraum.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Grundflächenzahl **GRZ** wird mit 0,8 festgesetzt und sichert somit betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Rahmen **abweichender Bestimmungen** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird darüber hinaus durch Festsetzung geregelt, dass

- bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dauerhaft wasserdurchlässig gestaltete Oberflächenversiegelungen nur zu 50 % anzurechnen sind. Dies dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen wie Rückhaltung, Versickerung und Ver-

dunstung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus ergeben sich hierdurch auch günstige kleinklimatische Effekte.
- die vorgegebene Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,9 überschritten werden darf.

Die abweichenden Bestimmungen resultieren aus den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten und sind durch Umstände bzw. geplante Maßnahmen ausgeglichen:

Örtliche und spezifische Gegebenheiten und besondere planerische Absichten:

- Die günstige verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes – Nähe zur B 38 – stellt auch künftig einen positiven Standortfaktor für die gewerbliche Nutzung dar.

Ausgleichende Umstände:

- Durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits erschlossenen und bebauten Gewerbegrundstücks in verkehrlich günstiger Lage wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Durch die Bebauung wird ein Gebiet mit vorgeschädigter Bodenfunktion (ehemalige Weinkellerei mit insgesamt hohem Gesamtversiegelungsgrad) aufgewertet. Es sind insgesamt ca. 84 % der Flächen bereits versiegelt.

Ausgleichende Maßnahmen:

- Durch die teilweise Ortsrandeingrünung – westlicher Teilbereich - wird die landschaftliche Einbindung der gewerblichen Nutzung gewährleistet. Laut Darstellung des verbindlichen Flächennutzungsplans ist für den östlichen Teil des Plangebietes eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche zulässig, so dass in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung nicht erforderlich ist.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch kompensiert, dass durch die hohe Versieglung Grund und Boden an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschont werden. Die hälftige Anrechnung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge stellt eine ausgleichende Maßnahme im Plangebiet dar.

Die Baufenster sind der ausgewiesenen GRZ angepasst. Lediglich die Randbereiche des Baugebietes sind von Bebauung freizuhalten:

- Flächen für eine Ortsrandbegrünung nach Westen
- Vorzonen zwischen straßenseitigen Gebäuden und Kurfürstenstraße ermöglichen ein großzügiges Straßenraumprofil, das der gewerblichen Nutzung entspricht.

3.2 Gebäudehöhen

Bestand

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet weisen eine 1- bis 2-geschossige Bebauung auf. Dabei fallen die Geschosshöhen gewerblich genutzter Gebäude deutlich höher aus als bei den Wohngebäuden. So ergeben sich folgende Gebäudehöhen:

- 8 bis 9 m
- bei Hochregallager 19 m

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt eine **maximale Firsthöhe** (höchster Punkt des Gebäudes) fest. Diese orientiert sich am baurechtlichen Bestand und lässt zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe nur noch begrenzt zu.

Wegen des topografisch bewegten Geländes bezieht sich die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe auf die **natürliche Geländeoberfläche** im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO: natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen (südliche) Fassade. Bei gestaffelter Fassadengestaltung sind zurückgesetzte Fassadenteile auf die Ebene des vordersten Fassadenteils zu projizieren. Die Projektion gilt dann als straßenseitige Fassade.

Bei Errichtung eines Flachdachgebäudes entspricht die maximale Firsthöhe der maximalen Traufhöhe.

Die maximale Firsthöhe wird mit 10 m festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die maximale Firsthöhe bei Sonderbauten wie beispielsweise Hochregallager auf 20 m überschritten werden.

Als Betriebswohnung genutzte Wohnhäuser dürfen eine maximale Firsthöhe von 8 m nicht überschreiten. Dies entspricht einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung je nach gewählter Dachform.

4. Bauweise

Bestand

Die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet entspricht einer offenen bzw. abweichenden Bauweise. Letztere ist geprägt durch seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen von mehr als 50 m.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Um auch künftig den Anforderungen der gewerblichen Nutzung gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits in großem Umfang vorhanden. Diese verteilen sich so um die Hauptge-

bäude, so dass Vorzonen - Flächen zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudekante – und rückwärtige Grundstücksteile hin zur Landschaft noch unversiegelt sind.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche zulässig. Hierdurch wird der baurechtliche Bestand berücksichtigt.

6. Pflanzbindungen

Bestand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Plangebiet ist durch einen hohen Gesamtversiegelungsgrad – GRZ von 0,84 - geprägt. An Teilen des Siedlungsrandes sind Grünstrukturen vorhanden:

- Westliche Ortsrandeingrünung durch Baumreihe und Strauchbewuchs
- Teilweise nördliche Ortsrandeingrünung durch Baum- und Strauchbewuchs
- Größter Teil des nördlichen Ortsrandes weist jedoch keine Grünstrukturen auf – es fehlt eine landschaftliche Einbindung der großräumigen Strukturen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Teil des Plangebietes soll die vorhandene Ortsrandeingrünung am nordöstlichen Stadtrand von Bad Bergzabern erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt und unterhalten werden. Dabei sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht einzuhalten.

Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im östlichen Teil des Plangebietes wird im Hinblick auf die Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbeflächen nach Norden - Darstellungen des Flächennutzungsplans - verzichtet.

F. Artenschutz

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Vorhandene Freiflächen in Randbereichen sind gärtnerisch genutzt und insofern nicht von Bedeutung von Fauna und Flora.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Arten der FFH-Richtlinie und Vögeln der Vogelschutzrichtlinie. Eine Beeinträchtigung vorgenannter Arten ist daher nicht gegeben. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Artenschutzrechtliche Auflagen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die in der Umgebung vorkommenden oder potenziell zu erwartenden Arten sind keine direkten Auswirkungen anzunehmen.

G. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**4,303 ha**	**100,0 %**
davon entfallen auf:		
Gewerbegebiet	4,026 ha	93,56 %
Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege	0,252 ha	5,85 %
Versorgungsanlagen - Gas	0,025 ha	0,58 %

BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet mit seiner gewerblichen Nutzung wird durch vielfältige Erscheinungsformen geprägt. Eine charakteristische und somit erhaltenswerte und zu entwickelnde Baustruktur gibt es nicht. Dennoch prägt es durch seine Lage am nord-östlichen Siedlungsrand das Stadtbild von Bad Bergzabern. Vor diesem Hintergrund kommt der Ortsrandeingrünung eine hervorgehobene Bedeutung zu. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Vorgaben.

Ergänzend regeln die örtlichen Bauvorschriften die gestalterische Einbindung der Bebauung am Ortsrand.

1. Werbeanlagen

Bestand

Im Plangebiet ist trotz gewerblicher Nutzung nur in geringfügigem Umfang Werbung vorhanden. Diese ist angebracht

- auf Dächern
- an Zäunen
- an Fassaden
- sowie als freistehende Hinweisschilder

Um im Bereich der östlich verlaufenden B 48 entsprechende Werbeeffekte zu erzielen, sind im angrenzenden Gewerbegebiet auf Pleisweiler Gemarkung bereits in massiver Weise Werbeanlagen auf den Dächern angebracht worden. Dies ist mit nachteiligen städtebaulichen Wirkungen verbunden.

Örtliche Bauvorschrift

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Einbindung des Plangebietes am nord-östlichen Siedlungsrand regeln die Örtlichen Bauvorschriften die künftige Zulässigkeit von Werbeanlagen.

So sind Werbeanlagen auf oder über den Dächern nur in einem verträglichen Umfang zulässig. Hierbei erfolgt eine Orientierung an den bereits bestehenden Werbeanlagen.

Darüber hinaus sind auch freistehende Werbeanlagen wie Pylone, Werbetürme, Fahnen und Werbeschilder in ihrer Größe beschränkt.

2. Einfriedungen

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen entlang der Kurfürstenstraße, entlang des Ortsrandes sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen vorhanden.

Die Einfriedung entlang der Kurfürstenstraße ist geprägt durch

- Metallzäune und Metalltore mit Höhen von bis zu 2 m
- Mauern mit Höhen von bis zu 1,50 m bzw. 2 m
- teilweise Hinterpflanzung der Metallzäune
- teilweise kombiniert mit Werbung

Hingegen fällt die Einfriedung zum Ortsrand hin etwas weniger aufwändig aus:

- Maschendrahtzaun ist weitgehend transparent, so dass die Betriebe von außen gut wahrnehmbar sind
- Baumreihe bindet Stellplatzanlagen ein

Örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften lassen auch künftig die Einfriedung der einzelnen Betriebe bis zu einer Höhe von 2,20 m zu. In einem begrenzten Umfang sind Werbeanlagen auch an Zäunen und Toren entlang der Kurfürstenstraße zulässig.

Aufgestellt:

Landau, 31.03.2014

stadtconcept
sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau

Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

Kurfürstenstraße 17
Flst-Nr. 2711/4:

Eisen- und Sanitärhandlung bzw. Lagerhalle mit Büro und Wohnung
genehmigt am 08.06.1994
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB

VKF $_{Klein}$ = 814,53 m²
Hauptsortimente =

Installationsmaterial und –zubehör,
Gartenmöbel und –geräte,
Werkzeuge,
Beschläge, Eisenwaren,
Kamine und Öfen

Farben, Lacke
Elektrogeräte
Elektromaschinen
Gasflaschen
Heizöl
Arbeitsschutzkleidung
Rasenmäher
Maschinen
Pflanzgefäße

→ großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten = 814,53 m² VKF;
davon in geringfügigem Umfang branchentypisches Randsortiment Haushaltwaren (Haushaltsplastik)

Festsetzung als:
GE2
- kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sind zulässig auf 10 % der VKF

→ planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und baurechtlich genehmigten Einzelhandelsnutzung

Kurfürstenstraße 15
Flst-Nrn 2712/2, 2717/3 und 2718/2 sowie Teil des Flst-Nr. 2716:

Metallbau
baurechtlich genehmigt

Kurfürstenstraße 13
Flst-Nr. 2720/8:

Aussiedlerhof
Genehmigungsgrundlage → § 35 BauGB

Wohnhaus, Büro, Nebengebäude für Weinbau, Weinbrennerei

seit August 2012 Firma am Standort Kurfürstenstraße 13

keine genehmigten Verkaufsflächen → kein baurechtlicher Einzelhandelsbestand

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Winzerbedarf (Pflanzenschutz, Düngemittel, Weinbergbedarf, Zucker, ….)
Gartenbedarf (Gartengeräte, Blumenerde, Pflanzgefäße, Pflanzen,…)
Tiernahrung
Arbeitskleidung, Arbeitsschuhe und –stiefel
Werkzeuge
Streusalz
Briketts

Festsetzung als:
GE2
- kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sind zulässig auf 10 % der VKF

→ planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, formell unzulässigen Einzelhandelsnutzung

ca. 10 % branchentypisches Randsortiment (Messer, Nahrungsergänzung, …)

Kurfürstenstraße 11
Flst-Nr. 2722/6 und 2723/8:

Bezeichnung Baugenehmigung = Weinkellerei Lorch/ Zimmermann-Graeff & Müller
baurechtlich genehmigt
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB

Nutzungsänderung eines ehemaligen Weinlagers in Teilbereichen zu Verkaufsflächen und Präsentationsentwicklung
Baumarkt und Baustoffhandel
genehmigt am 20.01.2014
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB

VKF $_{\text{Hornbach}}$ = 798 m²
GF $_{\text{Hornbach}}$ = 1.752,66 m²
zzgl. Lagerflächen = 1.731,28 m²

Baumarkt-, Baustoff- und Gartenprodukte Hauptsortimente

Be- und Entwässerung (Kunststoff-rohre, Dachrinnen aus Metall und PVC etc.)
Zäune (Holz, Metall, Kunststoff)
Holz/ Holzplatten
Baustoffe (Gipskartonplatten, Steine, Zemente, Putzmischungen, Sande, Perlite, Folien etc. incl. Zubehör
Bedachungen (auch bituminöse), Isolierungen (Styropor, Styrodur, Mineralwolle etc.)

Elektro (Leuchtmittel, Schalterserien, Elektroinstallationsmaterial etc.)
Baufertigteile (Fenster, Dachfenster, Türen etc. inklusive Zubehör)
Sanitärinstallationen (Bad, Keramik, Heizkörper, Armaturen, Badausstattungen etc.)
Bodenbeläge (Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen etc. inklusive Zubehör)
Farben, Lacke, Putze (inklusive Zubehör), Mischmaschine und Rüttler), Tapeten (inklusive Zubehör)
Eisenwaren (Schrauben, Dübel etc.)
Maschinen und Werkzeuge
Flaschengase
Pflanzen, Pflanzenerde, Töpfe
Gartenmaschinen und -geräte

Baumarkt und in geringem Umfang Gartenmarkt

→ kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten = 798 m² VKF;
davon in geringfügigem Umfang branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment

Festsetzung als:

GE1

- kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sind zulässig auf 10 % der VKF

→ planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und baurechtlich genehmigten Einzelhandelsnutzung

Werbeanlagen
genehmigt am 20.01.2014
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB

10 Fahnenmasten mit Werbefahne:
Gesamthöhe = 10 m

Werbetransparente
Fassadenprint
Werbeturm: Gesamthöhe = 5 m