Stadt Bad Bergzabern

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Süd", 4. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) 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 in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) in der Fassung vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 193)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

6,0 m — maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 22 (1) BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

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

anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.0 Sonstige Planzeichen

St/Ga — Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

EFH in m üNN — Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 88 (1) LBO)

SD / WD — Satteldach / Walmdach

DN — Dachneigung 30° bis 45°

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschoße	TH max
Bauweise	Dachform

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mi dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Süd", 4. Änderung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Im **Allgemeinen Wohngebiet** (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl **GRZ**, Geschossflächenzahl **GFZ**, maximale Traufhöhe **THmax**, und Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** festgesetzt.

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

2.2 Die **maximale Traufhöhe** beträgt 6 m. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Die maximale Traufhöhe wird über den Abstand zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf dem Grundstück sind insgesamt mindestens 3 Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorzeitige Abgänge sind gleichwertig innerhalb der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die zeichnerische Anpflanzbindung im Bereich der festgesetzten Stellplätze wird auf den Nachweis angerechnet. Der Baumstandort kann von den Plandarstellungen um bis zu 3 m abweichen, sofern Zu- und Ausfahrten, Versorgungsleitungen oder ähnliche Vorgaben dies bedingen. Die Grundfläche der offenen, zu bepflanzenden Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.

5.2 Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.0 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) von 183,20 m über Normalnull. Es ist eine Toleranz von ± 0,30 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dächer

1.1.1 Dächer der Gebäude sind als Sattel- und Walmdächer mit einer beidseits gleichen Dachneigung von 30° - 45° auszubilden. Bei Doppelhäusern und Gebäudegruppen müssen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich gewählt werden.

1.1.2 Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und -neigung anzupassen. Alternativ sind begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

1.1.3 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf 2/5 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Ihr seitlicher Abstand zur Außenwand muss mindestens 1 m betragen.

1.1.4 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel und -steine in den Farbtönen rot bis rotbraun zu verwenden. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

Bei der Eindeckung der Dächer sind pro Haus und Doppelhaus gleichfarbige Deckungselemente zu verwenden. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig. Kunststoffeindeckungen auf Hauptdächern sind unzulässig.

Flachdächer sind mit einer Begrünung zu versehen.

1.2 Außenwände

1.2.1 Hochglänzende und reflektierende Materialien - ausgenommen Fensterflächen - sind unzulässig.

1.2.2 Balkone dürfen maximal 2 m vor die Fassade treten. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gebäudeseiten nicht überschreiten.

2.0 Einfriedungen/ Stützmauern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen entlang der Gerichtsstraße sind nur zulässig als

- Sockel bis maximal 0,50 m
- Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m

2.3 Stützmauern sind nur bis Oberkante Gelände und nur in der Höhe zulässig, in der sie für die Anpassung des Geländes an die vorhandene Topografie erforderlich sind.

HINWEISE

1.0 Grünplanerische Maßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen bei der Gartengestaltung möglichst viele Strukturen erhalten bzw. neu angelegt werden, damit auch künftig ausreichend Lebensräume für Tierarten vorhanden sind. Dem Bauherrn wird empfohlen, insbesondere besonnte Steinstrukturen anzulegen und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zu erhalten bzw. zu pflanzen. Die Pflanzenliste enthält geeignete Pflanzenarten.

PFLANZENLISTE, PFLANZENQUALITÄTEN, AUSFÜHRUNG

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!
Für private Hausgärten sind schwach- und schmalwüchsige Sorten besser geeignet, als die Normalform und deshalb zulässig.
Die Grenzabstände (Nachbarschaftsrecht) sind einzuhalten.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume II. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stu 12-14 cm
	3 x verpflanzt mit Ballen. Kronenansatz mindestens 2,20 m
Sträucher:	2 x verpflanzt mit Ballen oder Container 60-100
Bodendecker:	Topfballen oder Container 20-30,
	Rosen Güteklasse A

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.
Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Pflanzliste für Privatgrundstücke

Bäume II. Ordnung: -Sorten-	Spitzahorn	Acer platanoides
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weiß-/Rotdorn	Crataegus
	Magnolie	Magnolia kobus
	Zierapfel	Malus
	Zierkirsche	Prunus
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Ziersträucher:	Felsenbirne	Amelanchier
	Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
	Deutzie	Deutzia
	Hibiscus	Hibiscus
	Hortensie	Hydrangaea
	Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
	Falscher Jasmin	Philadelphus
	Strauchrose	Rosa div. spec.
	Spiere	Spiraea
	Flieder	Syringa
Schnitt-Heckenpflanzen:	Berberitze*	Berberis
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Liguster**	Ligustrum
	Spiere	Spiraea
	Eibe**	Taxus baccata

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig;
** giftig bis sehr giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

VERFAHRENSDATEN

zum Bebauungsplan „Süd" 4. Änderung der Stadt Bad Bergzabern

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 24.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 30.06.2015 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Deren Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 01.10.2015 behandelt.

3. Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 28.05.2015 beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 02.07.2015 bis einschl. 03.08.2015 öffentlich ausgelegen.
Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2015 über die Auslegung benachrichtigt.
Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 01.10.2015 behandelt.

4. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat diesen Bebauungsplan am 01.10.2015 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

5. Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Bad Bergzabern,

Dr. Fred-Holger Ludwig
Stadtbürgermeister

6. **Der Beschluss** des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich **bekannt gemacht**.

Dr. Fred-Holger Ludwig
Stadtbürgermeister

Quelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Kartenverwaltung Rheinland Pfalz © 2013

Projekt: **Bebauungsplan "Süd", 4. Änderung**	*Projektnummer:* **15 / 101**
Planinhalt: **Rechtsplan**	*Dateiname:* 15-101_Bplan-2015-10-15.dwg *Layoutname:* M500_mit_TF
Stand: 09.06.2015	*Gezeichnet* K. Schlosser
Datengrundlage: Gemeinde Bad Bergzabern, 16.02.2015	*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:* 15.10.2015 *Format:* 1,21 x 0,69 = 0,83 m² *Maßstab:* 1 : 500 *Nord:*