



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - - - - - Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung
 - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
 - Grundstücksgrenze weggelassen
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrspur, Geh- und Radweg/befahrbarer Weg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
 - Wirtschaftsweg
 - Einbahnbereich
 - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
 - Fläche für Aufschüttungen/ Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. Textziffer A.1
 - Böschungen geplant zum Höhenausgleich innerhalb der Bebauungslinie (Höhe, Breite und Lage unveränderlich) gem. Textziffer A.3
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
 - Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün gem. Textziffer A.4.1
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziffer A.5.3
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. Textziffer A.5.1
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziffer A.5.4
 - Fläche zum Anpflanzen von einreihenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Textziffer A.5.7
 - Zu erhaltende Bäume gem. Textziffer A.5.1
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Traktation
 - Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Rückhaltebecken gem. Textziffer A.5.6
 - Gewerbegebiet gem. Textziffer A.1
 - z.B. II Öffene Bauweise
 - o Besondere Bauweise gem. Textziffer A.3.
 - GRZ z.B. 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GFZ z.B. 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß



- STADT BAD BERGZABERN**
BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet WERNERSGRUND"
2. Änderung
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauVG i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1999 I S. 137) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. GESTALTUNGSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauVG i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- A.1. Textliche Festsetzungen nach BauVG und BauNVO**
- A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)**
1. Das Plangebiet wird festgesetzt als:
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung untergliedert. Maßgebend dafür ist die in der Anlage aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.
- Zulässig sind:
- in den Gebieten GE 1 - GE 3 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen keine Einschränkungen ergeben.
- im Gewerbegebiet GE 1 bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI i. d. Nr. 166-178 ohne die Betriebe Nr. 149 bis 165
- im Gewerbegebiet GE 2 bauliche Anlagen der Abstandsklasse VI i. d. Nr. 166-178 ohne die Betriebe Nr. 149 bis 165, sofern durch bauliche oder sonstige Maßnahmen im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die zu erwartenden Emissionen die Einhaltung der Immissionsrichtwert-Orientierungswerte in allen schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Bebauungsplanes dauerhaft sicherstellen.
- im Gewerbegebiet GE 3 bauliche Anlagen der Abstandsklasse VII i. d. Nr. 179 ff.
Sowie in beiden Bereichen Anlagen der Abstandsklasse VII i. d. Nr. 179 ff.
- 1.3. Ausnahmeweise** können in den einzelnen Gebieten die Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, sofern z.B. durch den Einsatz technischer Präventivmaßnahmen und/ oder die Beschränkung der Betriebszeiten auf Tagesbetrieb oder anderweitige Maßnahmen gewährleistet ist, dass der Immissionsschutz eingehalten wird.
- 1.4. Ausnahmeweise** zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vereinshäuser, auch für Sportvereine, einschließlich Lagergebäude.
- 1.5. Nicht zulässig** im gesamten Gewerbegebiet sind:
bauliche Anlagen der Abstandsklassen I - V i. d. Nr. 1-148
Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Anlagen für Vergnügungszwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
Betriebe des Lebensmittelhandels
- A.2. Maß der baulichen Nutzung** - Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauVG)
- 2.1. Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- Gebäude mit Wohnnutzung : max. 7,50 m
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen : max. 10,00 m
- Ausnahmeweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhen bis zu 15,0 m zulässig (z. B. Silos, Schornsteine u. ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Bei längsgeneigten Straßen wird der Messpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe auf der straßenzugewandten Grundstücksseite und bei 1/3 der Grundstücksbreite auf der höherrliegenden Seite festgesetzt.
- 2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 40 % überschritten werden. Sofern die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat, (z.B. durch Befestigung von Flächen mit Rasengittersteinen oder Rasenschotter oder sonstigen wasser- und luftdurchlässigen Belägen), sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

- A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)**
- 3.1. Auf den mit o bezeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise, hier: offene Bauweise jedoch mit zulässigen Gebäudeteilen von mehr als 50 m.
- 3.3. Zusätzlich zu der Anordnung der Gebäude in offener Bauweise sind bei Gebäuden ohne Wohnungszufuhr, mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn, ausnahmeweise auch Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung zulässig. In diesem Fall der Nachbar an das grenznähe Gebäude anzubauen. Die beiden Grenzbauten müssen in Tiefe und Höhe nicht deckungsgleich sein.
- A.4. Öffentliche Grünflächen / Parkflächen**
- 4.1. Sofern durch die Parzellierung und Grundstücksteilung der einzelnen Gewerbeflächen Grundstücksschnitte entstehen, die aus verkehrstechnischer oder Parkflächen erschlossen werden können, können ausnahmeweise im Einzelfall die Entfernung von Grün- und Parkflächen geregelt werden.
- A.5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a+b BauVG i. V. mit § 17 Abs. 3 LPFG - Landespflegegesetz in der Fassung vom 14.06.1994 und § 8 BImSchG - Bundesnaturschutzgesetz)**
- 5.1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sowie die Bäume und Gehölzgruppen in den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 5.2. Die als "Schutzgrün" dargestellten Flächen sind als 2-reihige Hecken mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m anzulegen.
- 5.3. Die auf privaten Grundstücken als "Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Flächen sind als 2-reihige Hecken mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m auszubilden.
- 5.4. Auf den 8 m breiten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" ist eine dichte Gehölzvegetation in Form einer Hecke mit angrenzender Hochstaudflur vorzusehen. Dafür ist eine 4-reihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Begleitend ist beidseitig auf je einer Breite von 1,5 m eine Hochstaudflur über natürliche Sukzession nach Initialsaat zu entwickeln.
- 5.5. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2223/3 im Südwesten des Plangebietes ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft eine Obstweisse anzulegen. Die Flächen sind in einem 12 m-Raster zu ca. 25 mit hochstämmigen Apfelbäumen und zu ca. 10 mit weiteren Arten zu bepflanzen. Die Restflächen sind als Extensivweisse anzulegen und zu unterhalten.
- 5.6. Die Fläche für die Wasserwirtschaft (Rückhaltebecken) ist naturnah zu gestalten. Sie ist als Erdecke auszubilden und dicht mit standortgerechten Gehölzen einzuzüchten.
- 5.7. Der Straßenraum ist an den im Plan dargestellten Standorten mit hochstämmigen Laubbäumen zu gestalten. Sie sind auf einem offenen, mind. 2x2 m großen Beet zu pflanzen.
- 5.8. Fassadenflächen, die in einer zusammenhängenden Teilfläche von 30 m² nicht durch Fenster, Türen oder Tore von insgesamt mindestens 1 m² Größe unterbrochen werden, sind zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 8 m Wandlänge eine Rank- und Schlingpflanze vorzusehen. Für verbleibende restliche Wandlängen über 2 m ist ebenfalls eine Rankpflanze vorzusehen.
- 5.9. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. Textziff. 5.2-5.7 sind aus den Pflanzlisten, aufgeführt in den schriftlichen Hinweisen unter Ziff. C 16, auszuwählen.
- 5.10. Die privaten Pflanzungen sind innerhalb der beiden auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperioden durch die Bauherren durchzuführen.
- 5.11. Zusammen mit den Baubearbeitungsunterlagen sind Begrünungspläne vorzulegen.

- A.6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVG)**
- 6.1. Bisherige oder öffentliche Straßen und Wege werden die in der Planzeichnung dargestellten Böschungen als "Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Geringfügig breitere Böschungen sind zulässig, soweit sie sich aus der kleinteiligen topographischen Situation ergeben.
- 6.2. Zusätzlich wird entlang einzelner Abschnitte der Erschließungsstraßen, die in der Planzeichnung ohne Böschung dargestellt sind, ein 2,5 m breiter Geländestreifen auf den privaten Grundstücken als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.
- 6.3. Die im Bereich der privaten Baugrundstücke dargestellten Böschungen dienen dem Höhenausgleich auf den jeweiligen Betriebsflächen. Die dargestellte Lage, Breite und Höhe dieser Böschungen ist unveränderlich. Sie können in Anpassung an die Betriebsverhältnisse und den Grundstückszustand verändert werden. Die Böschungen dürfen nicht auf benachbarte Grundstücke übergreifen.
- B. GESTALTUNGSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach § 88 LBauO
- B.7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 7.1. Dachform und Dachneigung
Gewerbliche Gebäude : Flachdach, Pult- oder Satteldach 0° - 30° sowie Dach-Sonderformen (z. B. Sheddach)
Wohn- und Bürogebäude: wie bei gewerblichen Gebäuden sowie Satteldach 30° - 45°
- 7.2. Satteldächer auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 30 m Breite (z. B. durch mehrere aneinandergereihte Datteldächer) zu unterteilen.
- B.8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 8.1. Einfriedungen sind einseitig bis zu einer Höhe von 2,2 m - gemessen ab OK Straße - zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen von mehr als 1,25 m Höhe mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 8.2. Zulässig sind lediglich Einfriedungen aus Metall, jedoch keine geschlossenen Metallwände. Zulässig sind außerdem Heckenpflanzungen mit verstärkendem Drahtgitter.
- B.9. Gestaltung der un bebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 9.1. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu mind. 1/2 der Fläche einzuzüchten. Stellplätze im Vorgartenbereich sind auf max. 1/2 der Fläche zulässig.
- 9.2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind landschafts-gärtnerisch als Wiese mit Gehölzgruppen anzulegen. Pro 100 m² überbauter Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum aus der Artenliste, aufgeführt in den schriftlichen Hinweisen unter Ziff. C 16 "Pflanzen für die privaten Freiflächen", vorzusehen.
- 9.3. Die Vorgartensflächen der Baugrundstücke bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzuschichten und bis dorthin abzugraben (i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- C.10. Die Anlage "Abstandsliste" Seite 1-15 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- C.11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archaische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- C.12. Zufahrten, Lager- und Stellplätze sollen mit "offenen" Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfangpflaster, Schotterrasen u. ä. versehen werden.
- C.13. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Kathodenstrahl betriebene Geräte aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegenüber bereits geringen Feldstärken bzw. Flussdichten durch die 20 kV-Erdleitung in ihrer Funktion beeinträchtigt werden können.
- C.14. Im Leistungsbereich der 20 kV-Erdleitung sollen die Planmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden mit dem Energieversorgungsunternehmen abgestimmt werden.
- C.15. Auf die Grenzabstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.
- C.16. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vorzugsweise aus nachstehenden Arten auszuwählen:
- Landschaftsgehölze:**
- | | |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn | Stieleiche |
| Spitzahorn | Wildrose |
| Bergahorn | Brombeere |
| Birne | Salweide |
| Hainbuche | Holunder |
| Hartrieel | Vogelbeere |
| Haselnuss | Wisterie |
| Liguster | Feldulme |
| Vogelkirsche | Gemeiner Schneeball |
| Schlehe | |
- Straßenbäume:**
- | | |
|-------------|--------------|
| Spitzahorn | Stieleiche |
| Sommerlinde | Traubeneiche |
- Qualitäts- und Größenbindung:** Hochstämme, StU 16-18 cm
- Pflanzen für die privaten Freiflächen:**
- | | |
|-----------------------|------------------|
| Feldahorn | Vogelkirsche |
| Birke | Kriechende Rose |
| Schmetterlingsstrauch | Hundrose |
| Hainbuche | Schotl. Zaubrose |
| Hartrieel | Salweide |
| Kornelkirsche | Holunder |
| Haselnuss | Vogelbeere |
| Liguster | Gemeiner Flieder |
| Heckenkirsche | |
- sowie artverwandte Arten**
- Klettergehölze:**
- | | |
|-------------|------------------|
| Efeu | Jellängerflieder |
| Wilder Wein | Kletterer |
| Walrebe | |
- Dachbegrünung (in Samenmischungen enthalten):**
- | | |
|--------------|--------------|
| Dachwurz | Wissensalbei |
| Lichtnelke | Lein |
| Mauerpfeffer | Thymian |
- Einsichtaufbau der Begrünung mit mindestens 10 cm Schichtstärke**

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- Landespflegegesetz (LPFG) in der Fassung vom 05. 02. 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 290)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1998 (BGBl. I S. 201, 210)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 27.10.1986

"Abstandsliste" = Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 an die Staatlichen Gewerbeaufsichtämter zur Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtämter an der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandsverlass)

VERFAHRENSDATEN

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 25.03.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.05.2004 örtlich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.03.2004 die Durchführung der frühzeitlichen Bürgerbeteiligung beschlossen. Ort und Dauer wurden am 05.05.2004 örtlich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde vom 05.05.2004 bis einschließlich 24.05.2004 durchgeführt. Das Ergebnis wurde am 30.06.2004 im Stadtrat behandelt.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2004 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden am 16.09.2004 im Stadtrat behandelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 01.07.2004 bis einschließlich 31.08.2004 auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bad Bergzabern vom 30.06.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 23.06.2004 örtlich bekannt gemacht worden. Die Träger Öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 29.07.2004 über die Offenlage unterrichtet.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis der Offenlage wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 16.09.2004 behandelt.

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 16.09.2004 diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung i. V. m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften beschlossen.

Hermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Bad Bergzabern, den 27.09.2004

(Bratz)
Stadtbürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes durch den Stadtrat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.2004 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Bergzabern, den 28.09.2004

(Bratz)
Stadtbürgermeister

Stadt Bad Bergzabern
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet WERNERSGRUND", 2. Änderung

BAUER
ARCHITECTUR - INGENIEURE

THOMAS BAUER
Stp.-No. 034-194 919
Baumeister

Planungsstand: 01.07.2004

bearbeitet: T. Bauer
gezeichnet: N. Schwarm

www.bauec.de

005-023

Maßstab: 1:1.000

Plangröße: 0,89 m²