



STADT 76887 BAD BERGZABERN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SUDETENSTRASSE"

im Verfahren gem. § 13a BauGB



RECHTSGRUNDLAGEN

BUNDESRECHT

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zul. geändert d. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturhaushalts und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 d. Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zul. geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.d. Neufassung d. Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zul. geändert durch Gesetz vom 14.08.2009 (BGBl. I S. 2827)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Art. 5 Abs. 9 d. G. v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zul. geändert durch Gesetz vom 28.11.2010 (BGBl. I S. 1728 (Nr. 60))
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und Sanierungen von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Art. 2 d. G. v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 5 Abs. 15 G.v.24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zul. geändert durch Art. 5 Abs. 31 d. G. vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 (Abt. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S.7), zul. geändert durch die Richtlinie 2006/106/EG vom 20.11.2006 (Abt. EG Nr. 363 vom 20.12.2006, S. 368)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft- und -sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- u. Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt durch Art. 8 d. G. vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 S. 159), zul. geändert d. Art. 2 d. G. v. 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

LANDESRECHT RHEINLAND-PFALZ

- Landesbauordnung (LBO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 47 d. G. vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesgesetz zur nachhalt. Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. Nr. 20, Seite 387)
- Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) vom 2.8.2005 (GVBl. S. 302), zul. geändert durch Art. 22 d. G. v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LabfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zul. geändert durch Art. 6 d. G. v. 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zul. geändert durch Art. 1 d. G. v. 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. I S. 159, BS 224-2), zul. geändert durch Art. 2 d. G. v. 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 d. G. v. 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

- 1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Die Art der baulichen Nutzung gliedert sich in zwei Teilbereiche: Teilbereich 1: "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
- 1) Wohngebäude,
 - 2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften werden aus Lärmschutzgründen gem. § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Teilbereich 2: "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO.
- In diesem Teilbereich setzt der Bebauungsplan "Mischgebiet" fest:
- Im Mischgebiet zulässig sind:
- 1) Wohngebäude,
 - 2) Geschäfte- und Bürogebäude,
 - 3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4) sonstige Gewerbebetriebe,
 - 5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 6) Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 werden gem. §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Planenteil verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtliche Festsetzungen enthält:
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Traufhöhe | Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Traufhöhe |
|---------------------------|--|--|
| WA | 0,4 | 0,8 |
| MI | 0,4 | 0,8 |
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Dachneigung / max. Anzahl der Wohnungen

Zeichnerische Festsetzungen:

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

- über- nicht über- baubar baubar
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- gemischte Bauflächen
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (BauGB §9 Abs.1 Nr.1)

- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- FH Firsthöhe
- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen (BBauGB §9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6)

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (BauGB §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6)

- Grünflächen
- private Grünfläche

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB §9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6) Grünflächen (BauGB §9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6)

- Anpflanzen von Bäumen (Standorte können geringfügig abweichen)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
- ST Stellplätze
- GA Garagen TGA Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (BauGB § 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (BauGB § 9 Abs.7)

Verkehrsfächen (BBauGB §9 Abs.1 Nr.4,11 u. Abs.6)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (BauNVO § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5)
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
- 15-45° Dachneigung in Grad
- Nutzungsschablone mit Angabe von 1 Gebietsart 2 Zahl der Vollgeschosse, Maximale Firsthöhe 3 Grundflächenzahl 4 Geschoßflächenzahl 5 Bauweise 6 Dachneigung, Dachform

Kennzeichnungen

- Flurstücksgrenzen

1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Planbereich wird unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes in Teilbereichen eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Diese beträgt bei zweigeschöbiger Bauweise max. 10,50 m, bei dreigeschöbiger Bauweise max. 13,50 m. Die Firsthöhe wird in der Gebäudemitte, über dem fertigen Gelände gemessen.

1.1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Planbereich auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BAUNVO)

1. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Nicht überdeckte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

3. Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 qm pro Grundstück bzw. bei größeren Grundstücken je 3.000 qm Grundstücksfläche und 1-geschossiger Bauweise zulässig.

1.4 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Straßenverkehrsfächen sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung in Form von:

- verkehrsberuhigten, privaten Verkehrsfächen festgesetzt.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

An den im Plan bezeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Neubauten sind pro angefangener 100 qm bebauter Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Gemäß § 44 bis § 46 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

1.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 LV. M. Nr. 21 BauGB)

Um die Erschließung der Flur-Nr. 2347/25 zu gewährleisten, wird im Bereich der Flur-Nr. 2347/29 ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flur-Nr. 2347/25 festgesetzt.

2. BAURUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBOuO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen.

2.1 Gebäudegestaltung

Anbauten und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Sie sind in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.

2.2 Dachformen, Dachneigung, Firstrichtung

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind im Planbereich für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung je nach Nutzungsschablone von 15-35° bzw. 15-45° als Sattel-, Wal- oder Pultdach zulässig.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist durch einen entsprechenden Richtungspfeil innerhalb des Baufestsetzungsrahmens vorgeben.

2.3 Vorgärten und sonstige Freiflächen

Die Vorgärten sowie die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartengrün anzulegen. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Abgrenzung im oder zum öffentlichen Raum dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

Sonstige Einfriedigungen sind als Hecken oder Zäune bis 2,00 m oder als Mauer bis 1,2 m Höhe zulässig.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Archäologischer Denkmalschutz:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Bauherren/Bauherrn, die ausführenden Baufirmen verpflichtet, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen.

Daneben ist jeder zutreffende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauherren/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GdKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabbau) zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Vorzeugsbehörde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde/der entsprechenden Abteilung ihres Hauses ist darauf hinzuweisen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Bad Bergzabern hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Sudetenstraße" beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am im

3. Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat von Bad Bergzabern hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Stadtrat von Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde unter Angabe weicher Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

6. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen, sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus.

6. Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat von Bad Bergzabern hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Der Stadtrat von Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan einschließlich der textl. Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.

Bad Bergzabern, den2013

(Stadtbürgermeister)

8. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats von Bad Bergzabern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensunterlagen beachtet wurden. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Bergzabern, den2013

(Stadtbürgermeister)

9. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des Stadtrats von Bad Bergzabern über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie beigefügter Begründung wurde am 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 216 (1) BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den § 39 ff BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Des Weiteren wurde in der Bekanntmachung auf die Regelung des § 24 Abs. 6 Satz 2 GemO hingewiesen, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Bergzabern geltend gemacht wurden.

Bad Bergzabern, den2013

(Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1:10.000

Stadt 76887 Bad Bergzabern

PBL Universalbausträger GmbH
Am Kabig 25, 76855 Annweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sudetenstraße"

Entwurf 1:500

Projektion	Geogr. Bez.	WO	BauBertrag	Datum	Bl. Nr.	Maßstab
BauBertrag	WO			12.03.2012	A1	1:500

Horst Wonka Der Bauherr

INGENIEURBÜRO WONKA Dipl.-Ing. (FH) HORST WONKA
BERATER INGENIEUR FÜR BAUWESEN UND UMWELTPLANUNG
HOHEISENWEILER WEG 10 66989 NUNSCHEWIL TEL.(06336)9211-0 FAX.(06336)9211-11