Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weißenburger Straße" zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kurviertel II" der Stadt Bad Bergzabern

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO §§ 1 Abs. 2-9, 4 Abs. 1+2, 12 Abs. 4-6, 14 Abs. 1+2, 16 Abs. 1-5, 17 Abs. 1, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1-4, 20 Abs. 1-4, 22 Abs. 1+2, 23 Abs. 1+3+5)

A.1. Art der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind im Bereich I die Errichtung von fünf Wohnhäusern mit Tiefgarage und im Bereich II die Errichtung von einer Hausgruppe mit bis zu sechs Wohnhäusern.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie nicht störende gewerbliche Einrichtungen für Dienstleistungen zur Versorgung des Gebiets wie Bring- und Holdienste sind in beiden Bereichen allgemein zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige GRZ wird für beide Teilbereiche mit 0,4 festgesetzt.
- Die zulässige GFZ wird für den Bereich i mit 1,2 und für den Bereich i mit 0,8 festgesetzt.
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechen.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch Planeintrag f
 ür jedes Geb
 äude bzw. die Hausgruppe als zwingend festgesetzt.
- Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden maximal zulässige Gebäudehöhen (EG-Fertigfußbodenhöhe EG und Traufhöhe TH) durch Planeintrag im Bereich I für jedes Gebäude einzeln festgesetzt. Die jeweiligen EG und TH (=Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des aufsteigenden Mauerwerkes bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) sind dabei mittels Planeintrag als verbindliche Höhen über NN festgesetzt.
- Im Bereich II werden die zulässigen H\u00f6hen (EG, TH) gem\u00e4\u00df dem genehmigten Bestand als zul\u00e4ssige Obergrenzen festgesetzt.
- Die Oberkante der Attiken bei Carports und Garagen darf eine H\u00f6he von maximal 3,00 m \u00fcber nat\u00fcrlichem Gel\u00e4nde an der Garage nicht \u00fcberschritten.

A.3. Überbaubare Flächen

- Die überbaubaren Flächen werden mittels Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die Baugrenzen d\u00fcrfen durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,75 m\u00fcberschritten werden. Die maximal zul\u00e4ssige Breite der Balkone darf dabei an jeder Hauptfassadenwand in der Summe 4,50 m pro Stockwerk nicht \u00fcberschreiten. Eine \u00dcberdberdberdchung der Balkone aus lichtdurchl\u00e4ssigem Material \u00fcber de Balkonbreite ist zul\u00e4ssige.
- Terrassen dürfen unter Überschreitung der Baugrenze seitlich vom Baukörper angeordnet sein und dabei eine maximale Tiefe von 5.0 m haben.
- Auf der Tiefgarage ist auch die Herstellung von Terrassen zulässig.

A.4. Bauweise

Für beide Bereiche wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass im Bereich I nur Einzelhäuser und im Bereich II nur eine Hausgruppe zulässig sind.

A.5. Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Stellplätze (vorgelagerte Stellplätze) sind auf Zufahrten nur dann zulässig, wenn die Mindestanforderungen der GarVO in Hinblick Stellplatzgröße und Mindestbreite der Zu- und Durchfahrtsgassen eingehalten werden.
- Garagen- und Stellplatzzufahrten, Zuwegungen auf den Grundstücken und Stellplätze sind so herzustellen, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten bleibt. Daher dürfen Befestigungen nur in offenen oder teiloffenen Materialien ausgeführt werden, insbesondere als Schotterrasen, Pflaster mit eingesandeten oder offenen Fugen und Rasengittersteine.

A.6. Nebenanlagen

- Bis zu drei Nebengebäude mit jeweils maximal 50 m² umbauten Raum und Nebenanlagen bis zu insgesamt 50 m² Gesamtfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Ebenerdige Anlagen der Gartengestaltung wie selbständige Terrassen, Gartentreppen und dergleichen sind unbeschränkt zulässig.
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen und an den Fassaden nicht zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn für sie keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind.

A.7. Pflanzgebote

- Die per Planeintrag festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen sind in Anzahl, Art sowie Standort verbindlich und spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Standortabweichungen von bis zu 2,0 m sind zulässig.
- Im Bereich der Zufahrt von der Weinstraße ist der Grünstreifen zwischen interner Erschließungsstraße und Weinstraße mit einer Heckenbepflanzung auszuführen.
- Das nach RAS-K 1 erforderliche Sichtdreieck ist dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Für Hecken sind pro laufenden Meter mindestens 4 Pflanzen zu setzen.
- Die Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.
- Für die Gehölzpflanzungen, welche durchmischt herzustellen sind, wird folgende Pflanzliste verbindlich vorgegeben:
 - Zierkirsche, Prunus serrulata
 - Hainbuche, Carpinus betulus
 - · Vogelbeere, Sorbus aucuaria
 - · Weißbirke; Beluta pendula
 - Bergahorn, Acer pseudoplatanus
 - · Sommerlinde, Tilia platyphyllos.
 - Obstbäume
 - Nadelgehölze sind unzulässig.
- Pflanzform für Bäume: Hochstamm, Mindestpflanzhöhe von 2,0 m.
- Die gepflanzten Gehölze sind zu unterhalten (z. B. bei Trockenheit wässern).
- Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Obstbäumen sind zu schneiden (Erziehungs- bzw. regelmäßiger Pflegeschnitt).

A.8. Verkehrsanbindung

Bei den Geländezufahrten von der Wein- u. Weißenburger Straße sind die Einfriedungen so herzustellen, dass der erforderliche Sichtwinkel nach der RAS-K-1 eingehalten wird. Die Zufahrt zum Bereich 1 erfolgt ausschließlich von der Weinstraße aus.

A.9. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Verkehrsaufkommen des Jahres 2020 für die Weinstraße auf ca. 4108 Fahrzeugen je 24 Stunden prognostiziert, hiervon werden ca. 2,7 % pro Tag und ca. 2,7 % pro Nacht dem Güterverkehr angerechnet.

Der Prognose liegen, in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenverkehr, die Verkehrszählungen von 205 und die Annahme einer Steigerung des Verkehrs um jährlich 1% zuernude.

Auf diesen Grundlagen ist das erstellte Immissionsschutzgutachten mit den darin enthaltenen Maßnahmen in den jeweiligen Baugenehmigungen zu berücksichtigen und baulich umzusetzen.

Die Untersuchungen ergaben, dass im Bebauungsplangebiet ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder –wall) eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) zu erwarten ist. Grundsätzlich ist hier die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Lage und Ausdehnung auf das Plangebiet begrenzt. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme, die eine Einhaltung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet bewirkt, wäre im vorliegenden Fall nur dann realisierbar, wenn diese auch außerhalb des Plangebiets errichtet würde. Daher wurden in diesem Fall ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Für das Plangeblet ergibt sich an der Nordfassade des Hauses A und an den Westfassaden der Häuser A und B maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 62 dB(A). Nach DIN 4109, Tabelle 8 /6/ entspricht dies einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III. Für Außenbauteile von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ist bei diesem Lärmpegelbereich ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w = 35 dB notwendig. Dieses ist noch raumgrößenabhängig zu korrigieren.

Für Räume mit einer üblichen Raumhöhe von 2,5 m und einer Raumtiefe von 4,5 m oder mehr ist nach /6 eine Korrektur von -2 dB anzusetzen, so dass sich ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von R'w,res \leq 33 dB ergibt. Bei einem Fensterflächenanteil von \leq 40 % gegenüber der gesamten Außenfläche sind Außenwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R'w \geq 30 dB (Schallschutzklasse 2 nach /7/) notwendig. Ein bewertetes Schalldämm-Maß von d 0 dB wird bei einschaligen Massivwänden erreicht, wenn sie eine Flächenmasse von \geq 135 kg/m² aufweisen. Für Fenster der Schallschutzklasse 2 sind übliche Wärmeschutzverglasungen ausreichend.

Für alle anderen Fassadenseiten der geplanten Gebäude im Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche I und II. Die daraus resultierenden höchsten Schalldämmungen von Riv = 35 dß für Außenwände und von Riv = 25 dß für Fenster werden bereits aufgrund der derzeitigen statischen und wärmeschutzbechnische Vorgaben im Hochbau erreicht. Bei Schläfräumen und Kinderzimmen sind nach /6/ an den Fassade, an denen mindesten der Lärmpegelbereich II erreicht wird, Belüftungseinrichtungen vorzusehen. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO Rhid-Pfalz)

B.1. Dachgestaltung

- Im Bereich I sind die Wohngebäude mit Flachdächern zu versehen.
- Für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Diese sind zu unterhalten und erforderlichenfalls neu einzugrünen.
- Im Bereich II sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° (\pm 5°) zulässig.
- Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Bei metallischen Dacheindeckungen darf nur vorbewittertes Material verwendet werden.

B.2. Einfriedungen

- Als Einfriedung sind eingegrünte Zäune zulässig.
- Die maximal zulässige Höhe beträgt entlang der Weinstraße 1,0 m, entlang der Weißenburger Straße und der Tischberger Straße 1,25 m und ansonsten 2,0 m.
- Entlang der Weißenburger Straße ist auch eine verputzte Mauer in 1,25 m Höhe erlaubt.
 Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist jeweils das vorhandene Gelände an der Einfriedung.

C. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- 1.Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341), neugefasst am 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414)in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. April 2011 (BGBI. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)
- 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBI. S. 47)
- 5.Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986)
- zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

 6.Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- 7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBI. 15. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBI. 15. 1865)
- 8.Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBI. S. 319)

D. Hinweise

Es besteht ein rechtskräftiger Aufstellungsbeschluss für die Ortsumgehung Bad
 Bergzabern. Auf die daraus resultierende Veränderungssperre wird hingewiesen
 (Genehmigungsvorbehalt Landesbetrieb Straßenverkehr Spever).

2. Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

Für die Ermittlung der Tragfähigkeit der anstehenden Böden werden Bodenuntersuchungen als unbedingt zweckmäßig angesehen. So sind die angetroffenen Lößlehme größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Die Lehme treten im Untergrund auch als relativ dünne Schichten auf, welche, je nach Witterung, wasserführend sein können. Aufgrund der Hangsituation sollten Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begietende Sicherungsmaßnahmen auf Grund der zu befürchtenden Rutschungsgefahr in jedem Fall vermieden werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass in der Vergangenheit im Rahmen der Erweiterung der benachbarten Biomed-Klinik eine ungesicherte Hangfußabgrabung zu einer derart umfangreichen Hangrutschung führte, dass sogar die südliche gelegene Weinstraße mit abrutschte und im betroffenen Bereich völlig zerstört wurde. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schiechter Witterung, kann die Eigenschaften der Lößlehme weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breitige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums werden daher für unabdingbar gehalten.

- 3. Die Freistellung der Straßenlastträger der L508 erfolgt im Durchführungsvertrag.
- Auf die Einhaltung und Bestimmungen des Denkmalschutzes im Besonderen bei Grabungseinheiten wird hingewiesen.

E. Verfahrensdaten

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-Beschlusses gemäß § 2 (1) BauGB

10.08.2011

02.08.2011

26 05 2011

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom: Bad Bergzabern, den | 3. 10. 2011

4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des

5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit

7. Über die während der Auslegung eingegangenen

Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

Anregungen wurde in der Sitzung am

8. Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB

Bad Bergzabern, den 10.10.2011

9. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

gemäß § 3 (2) BauGB

Beschluss gefasst.

und § 88 LBauO

ll 2. 10. 2011

26.05.2011

10.08.2011

18.08.2011

19.09.2011

29.09.2011

29.09.2011

von:

1 3- 10- 1

10. Der Bebauungsplan wurde am

ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung

In der ursprünglichen Konzeption des Baugebiets "Kurviertel II" war ab der Tischbergerstraße von Süden nach Norden eine gestaffelte Nutzung von Klinikerweiterung/ Hotel, Fremdenunterbringung (Ferienhäuser, Mutter-Kind-Heim) und abschließend Wohnnutzung vorgesehen. Eine allgemeine Reduzierung der Mutter-Kind-Kuren führte zu einer geringeren Auslastung und damit zum Wegbruch der wirtschaftlichen Basis. In Kombination mit zusätzlichen kriminellen Vorgängen führte dies zum Ende des Heims. Nach einem längeren Leerstand musste das Gebäude dann nach einem Brand sogar vollständig abgebrochen werden. Für das Grundstück wurde eine Anschlussnutzung in Form einer Ferienhausenlage versucht. Aufgrund von

kriminellen Vorgängen führte dies zum Ende des Heims. Nach einem längeren Leerstand musst das Gebäude dann nach einem Brand sogar vollständig abgebrochen werden. Für das Grundstü wurde eine Anschlussnutzung in Form einer Ferienhausanlage versucht. Aufgrund von Änderungen in der allgemeinen wirtschaftlichen Lage erschien ein wirtschaftlicher Erfolg aber stark zwelfelhaft, sodass sich letztendlich kein Investor für die Umsetzung fand. Somit liegt das Grundstück bereits jahrelang baulich brach.

Aufgrund der geringen Gemarkungsfläche sind die Möglichkeiten der Stadt zur Ausweisung von Bauland stark eingeschränkt. Da zudem gegenwärtig auch eine verstärkte Nachfrage nach qualitätig ugtem Wohnraum besteht, können im Innenbereich noch vorhandene Baulandreserver nicht weiterhin ungenutzt bleiben. Dem will die Stadt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung, durch den die bereits jahrelang baulich brachliegende Fläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, Rechnung tragen. Mit einer Plangebietsfläche von lediglich 8:700 m² ist die Grundvoraussetzung gemäß § 13 a Abs. Nr. 1 für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Da das Plangebiet relativ klein ist und die Vorstellungen des Vorhabenträgers im Interesse einer baldigen Umsetzung direkt in die Planung einfließen sollen, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenplan wurde vom Stadtrat angenommen.

Aufgrund der aktuell gedämpften Nachfräge nach zusätzlichen Fremdenzimmerangeboten ist es daher angebracht, die im Planbereich bisher ausschließlich zulässige Fremdenverkehrsnutzung nicht unter Errichtung von weiteren Fremdenzimmerkapazitäten weiter zu verfolgen. Stattdessen soll Wohnnutzung zugelassen werden. Dies trägt zu einer Stabilisierung der Wettbewerbssituation der bestehenden Fremdenzimmerangeboie bei. Neu errichtete Ferienappartements hätten allein auf Grund des Umstandes, dass sie neuer und moderner als der Bestand sind, am Markt einen deutlichen Wettbewerbsvorteil. Die Ertragsaussichten für die bestehenden Einrichtungen würden gemindert und damit würde auch die Bereitschaft zu Renovierung und Sanierung der bestehenden Einrichtungen sinken. Eine solche Qualitätsminderung in der bestehenden Fremdenverkehrsinfrastruktur würde nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechen. Durch den Verzicht auf eine Wiederbelebung der bisherigen Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" für das Plangebiet wird der vorstehend aufgezeigten Entwicklung bereits im Ansatz entgegengewirkt.

Die vorhandenen Ferienhäuser der bestehenden Hausgruppe entsprechen in ihrer Ausgestaltung und Größe nicht mehr den heutigen touristischen Vorstellungen und werden bereits teil se zum Dauerwohnen zweckentfremdet. Da diese Reihenhäuser im Gegensatz zu den Ferienappa ments in den südlich angrenzenden Fremdenverkehrsgebieten Lauch normalen gesunden Wohnverhältnissen ausreichend entsprechen, drängt sich auch hier die Umnutzung zu Wohngebäuden für die Hausgruppe auf, fläumlich wird dieser Bereich durch Weißenburger- und Tischbergerstraße klar vom vorhandenen Fremdenverkehrsbereich abgetrennt. Die Hausgruppe auf der FLS. Nr. 932/3 wird daher zur Verwirklichung eines einheitlichen Nutzungskonzepts in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.
In Hinblick auf Größe und Gestaltung der baulichen Anlagen wird sich am vorhandenen Bestand in der näheren Umgebung orientiert.