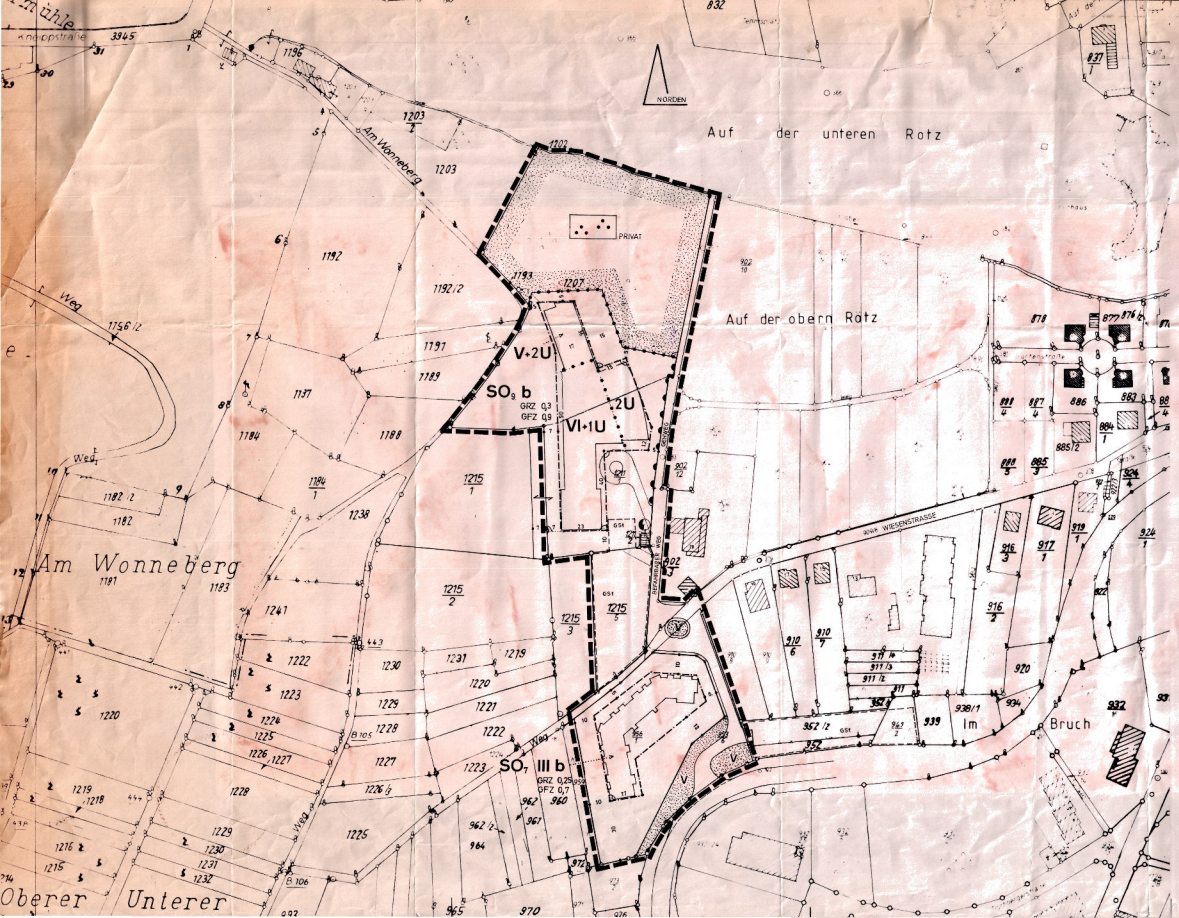

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden
- Gebäude geplant
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- V Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Private Grünfläche - Parkanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Rechter Winkel

SO7,9 Sondergebiet gem. Textziff. A 1.
z.B. V Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B. U Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß

b Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3.

GRZ z.B. 0,25 Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 0,7 Geschoßflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.4.1993

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986, zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.4.1991

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

Die Textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes, Stand 24.1.1980 und 24.11.1992, werden, soweit sie die Gebiete SO 7 und SO 9 betreffen, aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

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

1.1 Das Baugebiet wird als "Sondergebiet" gem. § 11, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

im SO 9 - Gebiet:
- Bauliche Anlagen einer Klinik einschl. aller medizinischen und betriebstechnisch bedingten Nebeneinrichtungen
- Ärzte- und Personalwohnungen

im SO 7 - Gebiet:
- Bauliche Anlagen für kurbezogene Einrichtungen, z.B:
  - Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Wohnungen.

1.2 Nicht zulässig sind alle baulichen Anlagen, die den Kurbetrieb stören.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Bauliche Nebenanlagen, z.B. Sichtschutzwände, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Überdachungen, Pergolen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Grundfläche wird begrenzt:
im SO 7 - Gebiet auf zus. maximal 200 qm,
im SO 9 - Gebiet auf zus. maximal 500 qm.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Es gilt die besondere Bauweise entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

3.2 Bei der besonderen Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge ist im SO 7-Gebiet bis max. 60 m und im SO 9-Gebiet bis max. 115 m zulässig.

A 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. Nr.22 BauGB)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder als begrünte Tiefgaragen zulässig.

4.2 Stellplätze für das SO 7-Gebiet sind entlang der Erschließungsstraßen und im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

4.3 Stellplätze für das SO 9-Gebiet sind auf dem in der Planzeichnung vermerkten Grundstücksbereich anzulegen.

A 5. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15 u. Nr. 25 BauGB)

5.1 Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm oder mehr (Stammdurchmesser ca. 20 cm) sind, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

5.2 Im SO 9-Gebiet ist der im Plan gekennzeichnete private Kurpark sowie die zeilenartige und flächenhafte Randbegrünung im Süden und Westen des Grundstücks zu erhalten und zu ergänzen.

5.3 Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum vorzusehen.

5.4 Für die Bepflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu wählen.

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 Abs.1 u. 6 LBauO

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

im SO 7-Gebiet	: Flachdach oder Satteldach	0 - 6° / 30° - 45°
im SO 9-Gebiet	: Flachdach	0 - 6°

6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bei Dächern mit einer Neigung über 30° generell zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2 der Hausbreite betragen. Die Breite jeder Gaube wird auf maximal 3,0 m beschränkt.

6.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 7. Gliederung der Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung

Die Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan unter Ziff. II Abs.2 sowie die zu den SO 7- und SO 9-Gebieten dargestellten Schemaschnitte werden ersatzlos aufgehoben.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

8.1 Einfriedungen sind lediglich aus Holz oder als Metallkonstruktionen (jedoch keine geschlossenen Metallwände) sowie als Hecken mit verstärkendem Drahtgeflecht zulässig.

8.2 Entlang des Amselpfades und entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Kurpark dürfen keine Mauern oder geschlossenen Zäune errichtet werden. Sockel aus Mauerwerk oder Beton sind bis zu einer Höhe von 30 cm über OK Weg gestattet.

B 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % von Versiegelung freizuhalten und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

C. HINWEISE

C 10. Die Oberflächenwässer können in Abstimmung mit dem Staatl.Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

C 11. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen) befestigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S.118).
- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1.Mai 1987 geltenden Fassung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 22. JUNI 1993 beschlossen.

Den betroffenen Bürgern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden vom 18. OKT. 1993 bis 16. NOV. 1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Während der Beteiligung gingen Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 25. NOV. 1993 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 26. NOV. 1993

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 25. NOV. 1993.

Bad Bergzabern, den 26. NOV. 1993

Bürgermeister

Anzeigevermerk:

1. Fertigung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
Landau i.d.Pf., den 03. DEZ. 1993
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Bauabteilung -

Manfred Lutz
Regierungsrat

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Bad Bergzabern, den 15. Dez. 1993

Stadt-Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 22. DEZ. 1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Bergzabern, den 22. Dez. 1993

Stadt-Bürgermeister

005-031

STADT BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN „KURZENTRUM I" - 2 ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB

M 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

10.9.1993