

**ZEICHNERLICHE HINWEISE**

- zu den Festsetzungen nach BauGB
- Grünz des räumlichen Geltungsbereiches**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 18 BauNVO)
    - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4
    - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,2
    - l/VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
      - offene Bauweise
      - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - private Verkehrsfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Textziffer A 4.1
    - Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen gem. Textziffer A 4.2.4
  - Sonstige Festsetzungen
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
      - Fläche für Garagen gem. Textzif. A 2 (Einteilungen und Zuordnungen unverbindlich)
      - Fläche für Garagen und Stellplätze gem. Textzif. A 2 (Einteilung und Zuordnung unverbindlich)
    - mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche gem. Textziffer A 5.1
    - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. Textziffer A 5.2

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen gem. Textziffer A 6
- Gebäude geplant (unverbindlich)
  - Grundstücksgrenze geplant (unverbindlich)
  - Grundstücksgrenze weggefallen
  - Böschung
  - Seite, auf der der untere Bezugspunkt gem. Textzif. A 1 zu bestimmen ist

**Schema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Baugrenze
Verkehrsfläche	Grünfläche
Planungsregelung	Maßnahmen zum Schutz

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I 8.137), neugefasst durch Bak. v. 23. 09. 2004 I 2414; geändert durch Art. 21 v. 21.08.2005 I 1818

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 408)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und Darstellung des Plannahbes (Planzusammenfassung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1153), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.05.2005; I 1818

Landesbaurechtung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1999 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DschPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 88

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005

Gemeinschaftsordnung (GmO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.4.2005, GVBl. 2005, S. 88

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.09.2005 durch den Stadtrat beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.11.2005. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.11.2005 bis 28.11.2005.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 31.01.2006 um Stellungnahme gebeten. Die Zustimmungs- und Auslegungsschritte wurde am 28.01.2006 durch den Stadtrat gefasst. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 16.03.2006.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 23.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 88 LBAuO LV, § 24 GemO) erfolgte am 27.04.2006.

**GENEHIGUNGSVERMERK:**

**A. FERTIGUNG**  
Genehmigt  
mit Verfügung vom ... 29. MAI 2006  
Az. 810-4  
Landau d. Pfalz, den ... 29. MAI 2006  
Kreishauptverwaltung Südliche Weinstraße  
Abt. Bauplanung/Landbau  
Untere Landesverwaltungsbehörde

Amended Lutz  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNGSVERMERK:**  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssetzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Stadt Bad Bergzabern) überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Bad Bergzabern, den 14. 07. 2006

Stadtbürgermeister

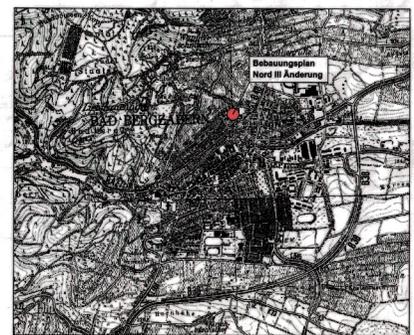
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14. 07. 2006 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**
- A.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet.  
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Berater- und Dienstleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.  
Die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens im WA 2 darf maximal 18 cm über dem gewachsenen Boden in der Mitte der bergseitigen Gebäußaußenwand liegen. Bei Gebäußhöhen über 14,00 m ist der Gebäußkörper in Anpassung an die Gelände mit einem höhenmäßigen Versatz zu versehen, der mindestens der Höhenifferenz zwischen dem Bezugspunkt für die Erdgeschossrohfussbodenhöhe und dem anliegenden Punkt am tiefsten Gebäußfuß entspricht. Die Höhe des gewachsenen Bodens ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu bestimmen und zu sichern.
- A.2. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und Stellplätze sind im WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zulässig. Der Anschluss der Stellplätze und Garagen im WA 1 erfolgt über die private Verkehrsfläche mit Anschluss an die Danziger Straße. Ein Anschluss an andere öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- A.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA 2 wie folgt festgesetzt:  
Max. 2 Wohnungen je Einzelhaus  
Max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- A.4. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- A.4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Im Bereich der privaten Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze (Fläche M1) ist eine Strauchhecke zu errichten.  
Auf dieser Fläche sind hochstammige Obstbäume entsprechend der Gehölzliste unter A 4.4 in einem Abstand von 7 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräsermischung einzusäen, einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren.
- A.4.2 Pflanzenmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- A.4.2.1 Private Grünfläche**  
Die im Bereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzten privaten Grünfläche ist mit Feldgehölzen der Gehölzliste unter A 4.4 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und der Pflanzbestand der Gehölze darf höchstens 2 m betragen.
- A.4.2.2 Private Grundstücke**  
Die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgemäß anzulegen, d. h. sie müssen mit mindestens zehnprozentigen Gehölzanteil (Artenzusammensetzung entsprechend der Gehölzliste unter A 4.4) zu entwickeln und zu erhalten.

- 4.2.3 Stellplätze Klimlbereich**  
Zwischen den an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Stellplätzen des Klimlbereichs ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.2.4 Pflanzbindung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze**  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen zwischen der Fläche für Stellplätze und Garagen und der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Schutzpflanzung zur landschaftlichen Fläche hin vorzusehen (Hecke, bewachsener Zaun o.ä.). Die Bestimmungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu beachten.
- 4.3 Stellplatzbäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Stellplätze sind mit Bäumen mit Abflusswerten von nicht höher als 0,5 auszuführen. Zum Beispiel mit in Sand oder Splitt verlegtem profuglichem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.
- 4.4 Obstbäume**  
Obstbäume sind als Hochstämme möglichst bewährt, landschaftstypische Sorten:  
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche
- Landschaftsgehölze**
- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn           |
| Acer pseudo-platanus | Bergahorn           |
| Betula pendula       | Birke               |
| Carpinus betulus     | Hainbuche           |
| Cornus mas           | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea     | Hartweige           |
| Corylus avellana     | Haselnuss           |
| Ligustrum vulgare    | Liguster            |
| Prunus avium         | Vogelkirsche        |
| Prunus spinosa       | Schlehe             |
| Rosa canina          | Hunderose           |
| Salix caprea         | Baldweide           |
| Sambucus nigra       | Holunder            |
| Sorbus aucuparia     | Eberesche           |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball |
- Gehölze für die übrigen nicht bebauten und landschaftsgemäß anzulegenden Flächen.
- Arten wie unter Landschaftsgehölze aufgeführt und zusätzlich:
- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche         |
| Rosa arvensis      | Kriechende Rose       |
| Rosa rugosissima   | Schott. Zaunrose      |
| Buddlia davidii    | Schmetterlingsstrauch |
| Syringa vulgaris   | Flieder               |
- A.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1** Das in der Planzeichnung eingezeichnete Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der Anlieger.
- 5.2** Das in der Planzeichnung eingezeichnete Leitungsrecht gilt zugunsten des Leitungsverorgungsunternehmens. Eine Überbauung der festgesetzten Fläche ist nicht zulässig.

- A.6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmimmissionen eine geschlossene Lärmschutzwand in Form einer Garagewand oder alternativ eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese Lärmschutzwand ist spätestens bis zur Fertigstellung der betreffenden nordöstlich angrenzenden Stellplätze im Plangebiet zu errichten.
- B. GESTALTUNGSATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCRIFTEN nach § 88 LBAuO**
- B.1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
- B.1.1** In den Gebieten WA 1 sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.
- B.1.2** In den Gebieten WA 2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig.
- B.1.3** Dachaufbauten (Deckengänge) sind im WA 2 allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Giebel darf auf jeder Gebäußseite nicht mehr als 50 %, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäußbreite, max. jedoch 4,0 m betragen.
- Der seitliche Aufbau der Giebel von der Giebelwand ist mit mind. 0,60 m einzuhalten. Die Vorderkante der Giebel muss von der Außenwand des Gebäußes um mind. 0,5 m zurückgesetzt werden.
- B.1.4** Die Höhe des Kniestocks in WA 2, gemessen zwischen OK Rohfußboden über dem EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachunterkante (Unterkannte Sparren) darf 90 cm nicht überschreiten.
- B.2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)**  
Es sind nur offene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Die Höhe der offenen Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
- B.3. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)**  
Im WA 2 müssen Garagen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Im Bereich der Zäpffelstraße darf dieser Abstand unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass das Tor automatisch geöffnet wird.

- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- C.1.** Die Befestigung von Flächen sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es sind empfohlen notwendige Befestigungen wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. in Sand verlegt, mit Fugen versehenen Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen befestigte Flächen oder als wasserbundene Duche.
- C.2. Archäologische Denkmalpflege**
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Baufrüher/Bauher die ausführenden Baufrüher vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Spay zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Die ausführenden Baufrüher sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 189 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Nr. 1 und 2 erfinden Baufrüher/Bauher jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
  - Sollten wichtige archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
  - Die Punkte 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Aufgaben zu übernehmen.



Quelle: Landesvermessungsamt RLP, CD-ROM 02-3 - Pfalz, TK 128.000

**STADT BAD BERGZABERN**  
BEBAUUNGSPLAN  
"NORD III" - 1. ÄNDERUNG  
MIT GESTALTUNGSATZUNG gem. LBAuO  
M. 1:1000

Bearbeitung:  
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR  
PETER FISCHER - MANNHEIM  
Stand: 27.04.2006

005-032