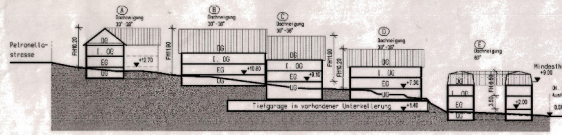
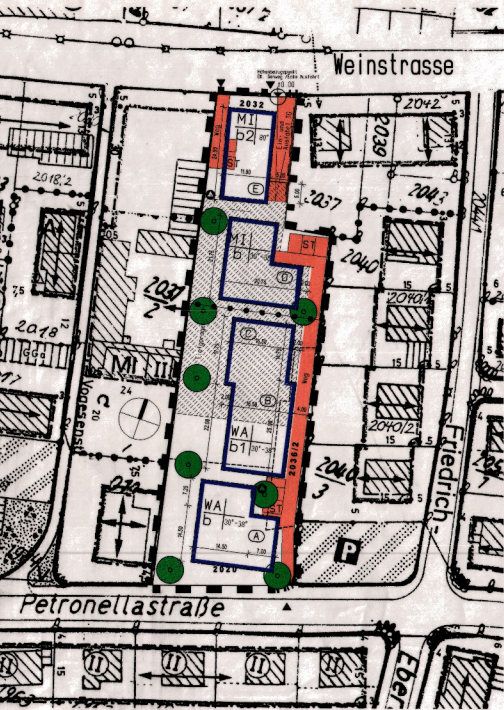


Festsetzung der maximalen und minimalen Gebäudehöhen bezogen auf OK.FFB. M. 1:500



Systemschnitte Haustypen M. 1:500



Neubau M. 1:500

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Für das Plangebiet werden entsprechend den Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie ein Mischgebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4.5 BauNVO (Anlagen für Gartenbeträube, Taxistellen und Kleinstertische) sowie im Mischgebiet nach § 9 (3) BauNVO (Vergangenheitsplan im Sinne des § 46) auszunehmende zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.3 Die im Mischgebiet nach § 9 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbeträube) sind gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen über die insgesamt zulässige Grundfläche, die insgesamt zulässige Geschosshöhe sowie die Gebäudehöhe bestimmt.
- 1.5 Die für das gesamte Plangebiet zulässige Grundfläche wird entsprechend der bisher zulässigen Gesamtzimmertfläche auf 1438 m² (§ 18 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne von § 18 Absatz 4 Nr. 1-3 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- 1.6 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl rechnen die Grundflächen der vorhandenen unterirdischen Kelleranlagen gemäß § 19 Absatz (1), Satz 2. Alternativ BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit. Baumhöhen zur Substanzhaltung und -verbesserung sind unerschädlich.

Die Grundstücke im Plangebiet sind in erheblichem Umfang unter der Geländeoberfläche durch ehemalige Weinkeller unterbaut. Die Kellerräume können nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand beheizt werden. Diese unattraktiven baulichen Anlagen müssen auch im Interesse der Sicherheit des Begrüblers auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken in der Substanz erhalten und sogar eventuell verbessert werden. Die sachliche Beheizung wäre mit einem Aufwand, der in keinem zumutbaren Verhältnis zur Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks steht, verbunden. Würden die vorhandenen Keller bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt, wäre das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke bereits in einem solchen Umfang ausgeschöpft, das eine zweckdienliche Grundstücksanordnung nicht mehr möglich wäre. Daher darf im vorliegenden Fall die Grundfläche der vorhandenen unterirdischen Kelleranlagen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht einbezogen werden. Eine daraus resultierende Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist somit hinnehmbar.

- 1.7 Die für das gesamte Plangebiet zulässige Geschosshöhe wird auf 30,0 m (§ 18 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der bisher festgesetzten zulässigen Geschosshöhe.
- 1.8 Geschosshöhe sind gemäß § 21a Absatz 1 und 4 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige Geschosshöhe anzurechnen (vgl. Textziffer A 4.3).
- 1.9 Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (Festsetzung der maximalen und minimalen Gebäudehöhen), sowie aus den Festsetzungen über die zulässigen Firsthöhen (vgl. Textziffer B 5.1).

A. 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um 1,5 m, jedoch nur mit untergeordneten Bauten wie Treppenhäuser, Erker und Balkone, überschritten werden. Die Länge der vorderseitigen Bauteile darf zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch nur 1,5 m betragen. Durch eine Überschreitung der Baugrenzen darf zur Sicherstellung der ungehinderten Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge die verbleibende freie Durchfahrtsbreite der Zufahrtsweg nicht unter das Maß von 3,20 m verengt werden.

A. 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Interesse einer städtebaulich harmonischen Einfügung und zur Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzepts, das den das Plangebiet umschließenden Bebauungsplan "B50" bestimmt, werden nach § 22 Abs. 4 BauNVO besondere Bauweisen festgesetzt:
 - Besondere Bauweise 5: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzbestand in offener Bauweise zu erstellen. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge von max. 20 m zulässig.
 - Besondere Bauweise 6: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzbestand in offener Bauweise zu erstellen. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge von max. 36 m zulässig.
 - Besondere Bauweise 62: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzbestand in offener Bauweise zu erstellen. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge von max. 36 m zulässig.

A. 4. Garagen, Nebengebäuden, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, z. B. Kabelaufstellstellen u. a. sind nach den verurteilungsrechtlichen Erfordernissen anzunehmende sind solchen Stellen zulässig, die nicht besonders für diese Zwecke vorgesehen sind. Der öffentliche Verkehrsraum darf dabei nicht eingeschränkt werden.

A. 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumplanungen sind bis spätestens in der zur Baufertigstellung folgenden oberirdischen Pflanzperiode zu pflanzen. Die Baustelle können angepasst werden dürfen.
- 5.2 Für die Bepflanzungen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu wählen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO (§ 88 LBauO)

B. 6. Dächer

B. 6.1 Dachform und Dachneigung

- Satteldach oder Walmdach, 30° - 38°
- Beim Gebäude E wie vor, jedoch zusätzlich Mansarddach 80°
- Firsthöhen:
 - Bei den Gebäuden A und D maximal 10,20 m
 - Bei den Gebäuden B und C maximal 11,50 m
 - Jeweils ab OK, Erdgeschoss-Fertigfußboden
- Beim Gebäude E maximal 6,50 ab OK, 1. Obergesch.-Fertigfußboden, minimal 9,00 m über OK, Baugruben (begrünte Aufstärker)

Nebengebäude und Garagen: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0°-10° oder Dachform und -neigung in Anpassung an das Hauptgebäude.

Anstelle von symmetrischen Satteldächern können auch gegenseitig versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen angeordnet werden. Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der vorstehenden Angaben halten. Bei kleinen Dächern (max. 1/3 der Gebäudelänge) sind ausnahmsweise Neigungen bis zu 60° zulässig.

B. 6.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte

- Dachaufbauten sind nur bei einer Neigung des Hauptdaches von mind. 35° zulässig. Die Länge der Einzelgaube darf 1/3 der Gebäudelänge, maximal 5 m nicht überschreiten. Die Länge aller Gauben einer Gebäudeseite darf insgesamt 2/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dachanschnitte sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten und Dachanschnitte müssen vom Firste einen Abstand von mindestens 1,50 m, von der Traufe einen Abstand von mindestens 60 cm (3 Ziegelreihen) einhalten. Die Vorderkante der Gauben muß von der Gebäudeaußenwand um 0,5 m zurückgesetzt werden.

Satz 4 und 5 gelten nicht für Mansarddächer.

B 7 Einfriedungen

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen der Grundstücke eine Höhe von 2,0 m (über der natürlichen Geländeoberfläche), die straßenseitigen Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m (über OK Gehweg) nicht überschreiten. Die Sochenhöhe der straßenseitigen Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- In Mischgebieten sind einseitig Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe über OK Gehweg bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 7.2 Bei den straßenseitigen Einfriedungen ist die Verwendung von Mauerhandwerk (außer in Verbindung mit einer heckentypischen Befriedung), eingeschlossen. Metallkonstruktionen, sowie Beton oder Mauerwerk (außer für Sockel oder Pfeiler) sind nicht zulässig. (Auf Ziffer B 1 wird verwiesen).

B. 8. Stützmauern

- 8.1 Sofern es die Geländeneigung erfordert sind straßenseitig anstelle von "offenen" Einfriedungen auch Stützmauern zulässig. Die Gesamthöhe darf jedoch 1,50 m über OK Gehweg nicht überschreiten. Bei bergseitiger Straße ist die Einfriedung abzufrieden.
- 8.2 Bei Grundstücken mit steilem Querschnitt sind auch an den seitlichen und rückseitigen Grundstücksbegrenzungen Stützmauern bis zur Höhe der OK, Keller-, Rohdecke, jedoch nicht höher als 2,0 m gemessen ab OK Gehweg zulässig. Sie dürfen jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,20 m hinterfaßt werden.

B 9 Lärmschutz

- 9.1 Zum Schutz des Grundstücks Fl.Bln. 2037 wird die Errichtung einer bis zu 3,00 m hohen Lärmschutzwand an der Grenze zu Fl.Bln. 2037 zwischen Weinstraße und Überschreitung der Gartengrabenfestsetzung.

- 9.2 Die Gartengrabenfestsetzung ist aus Lärmschutzgründen, um Schalleffekte von dem Innern zu dämpfen und von dem Grundstück Fl.Bln. 2037 wegzuhalten, ab der Tiefgarage auf einer Länge von maximal 5 m zu überdecken.

- 9.3 Durch im schalleffektiven Gebieten, das Bestandteil der Festsetzung wird, ist der Umfang der notwendigen Schutzmaßnahmen zu ermitteln. Die an notwendig ermittelten Maßnahmen sind als Aufgaben in die Baugenehmigung aufzunehmen.

C. Hinweise

Im Plangebiet und Details und Anlagen einer Vermögensskizze vorhanden (Grundstücke 2032, 2030 und 2036 1/2, Weinstraße 65), deren Bestandsrechte das Recht solcher, Veränderungen und Sicherungen in gemeinsamem Umfang einschließt.

D. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsplanung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 09. Dezember 1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. S. 885), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2081)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 70 S. 795-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 90)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils gültigen Fassung.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 2001, l. S. 880, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes (Inv.-WohnBauG) vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 488)

Begründung

Anlaß und Ziel des Bebauungsplans
Vorhaben- und Erschließungsplan für die Bebauung der nachfolgend genannten Flurstücke:

Auf den Grundstücken der Flst.Nr.: 2032, 2030/2 und 2032 soll die derzeit bestehende und gewerlich genutzte Bebauung einer Weinlagerkellerei zurückgebaut werden. Anstelle dieser Bebauung sollen auf den Grundstücken mehrere Gebäude weiche Räumlichkeiten für Wohnräume, Büros und Praxen ausweisen, sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Das bestehende Kellerhoch (Weinlager) soll hierbei teilweise zur Tiefgarage umgebaut und umgenutzt werden.

Ziel:

- Städtebauliche Entwicklung, Schaffung neuer Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume.
- Reduzierung von umweltschädlichen Emissionen
- Renaturierung befestigter Flächen


Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die rechtliche Grundlage zur Veranlassung der baulichen Nutzung (Anpassung der baulichen Nutzung an die beauftragte Nachbaurückbauung), sowie der städtebaulichen Neugestaltung und Ausweitung der derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen und gewerlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans die Nutzungsgrenzen von Vorhaben zu bestimmen. Zwar werden die derzeit geltenden Nutzungsgrenzen eingehalten, jedoch stellt der z.Zt.

maßgebliche Bebauungsplan "B50" aufgrund der ursprünglich gewährlichen Nutzung für den betreffenden Flurstück keine ausreichende Grundlage zur baurechtlichen Beurteilung der nunmehr vorgesehenen Bebauung mit einer Wohnanlage, Büros und Praxen, sowie einer Tiefgarage dar.

Verfahrensdaten

- Der Stadtrat Bad Bergzabern hat am 29.10.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen und am 04.11.1999 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat Bad Bergzabern hat nach § 5 Abs. 1 BauGB am 20.10.1999 die Bürgerentscheidung beschlossen und am 04.11.1999 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplans wurde vom 05.11.1999 bis zum 20.11.1999 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat über die Dauer eines Monats von 21.01.1999 bis einschließlich 22.02.1999 aufgrund des Ausnahmsbeschlusses des Stadtrates Bad Bergzabern vom 20.10.1999 öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Gut und Zeitsache öffentlicher Auslegung sind am 03.01.1999 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Während der Auslegung des Planentwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden nur von den beteiligten Behörden Anträge vorgebracht. Die Beantragungen und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Bad Bergzabern vom 25.09.1999 bekannt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.
- Der Stadtrat Bad Bergzabern hat nach § 10 BauGB am 25.02.1999 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Teil als Satzung, und die Begründung zu dem Plan beschlossen.



Bad Bergzabern, den 05. März 1999

 Bürgermeister

7. Der Bebauplan dieses Bebauungsplans durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 14. Juni 1994 öffentlich bekannt gemacht worden.

Planzeichen

Art d. Baul. Nutzung	Nutzungsabnahme	
	Bauweise	Dachneigung
MI	Mischgebiete	
WA	Allgemeine Wohngebiete	
b	Besondere Bauweise (max. Gebäudehöhe 20m)	
b1	Besondere Bauweise 1 (max. Gebäudehöhe 38,00 m)	
b2	Besondere Bauweise 2 (max. Gebäudehöhe 24,00 m)	
—	Baugrenze	
—	Abgrenzung räumlicher Nutzung	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
—	Bestehende Weinkellerei/Geplante Tiefgarage	
—	Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt	
—	Verkehrsfäche	
ST	Stellplätze	
—	Müllstation	
—	Einfahrt	
—	Bäume	
—	Gebäudebezeichnung	
—	Lärmschutzwand	
—	Aufzuhobende Grundstücksbegrenzen	

Projektbezogener Bebauungsplan Weinstraße und Änderung Bebauungsplan Süd mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Projekt: Neubau Wohnanlage "Alte Kellerei" Fl. Nr. 2032, 2036/2 und 2020

Bauort: 76887 Bad Bergzabern Petronella/ Weinstraße
 Bauherr: Weidner GmbH Petronellastrasse 12-76887 Bad Bergzabern Tel.: (06343) 939440

Bauleit: Lageplan mit Festsetzungen M. 1:500
 Festsetzung der max.- und min.- Höhen M. 1:500
 Systemschnitte M. 1:500

gez.: GS geb. OMD
 Dat.: 03.03.99 Prj.: W376 M 1:500 Plan-Nr.: A 2.2