

Stadt Bad Bergzabern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Alte Gärtnerei“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

i.d.F. vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

i.d.F. vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990, geändert durch Art.2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

§ 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

- (1) In Anwendung von § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

- (1) Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: 10 Gebäude die vorwiegend dem Wohnen dienen unterteilt in 3 Hanghäuser und 7 Punkthäuser.
- (2) Zulässig sind 10 Gebäude wie geplant unterteilt in mehrere Einheiten pro Haus.

- (3) Ausnahmsweise können neben dem Wohnen sonstige nicht störende Betriebe für freie Berufe zugelassen werden.

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

- (1) Als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen ist die Höhe der Gehweghinterkante an der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle maßgeblich. Die Wandhöhe (WH) ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.
- (2) Die Wandhöhen (WH) dürfen nicht durch technische Anlagen überschritten werden. Aufzugsüberfahrten sind im notwendigen Masse zulässig, wenn diese mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

§ 4 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- (1) Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über der Geländeoberfläche über 26 m sind unzulässig.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone) bis zu einer Tiefe von 2,10 m überschritten werden.

§ 5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

- (1) Nebenanlagen sind im Bereich der privaten Grünflächen und der mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.
- (2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich nur unterirdisch oder oberirdisch im dafür festgelegten Bereich zulässig.
- (3) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

(1) Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten abzuschieben, fachgerecht

Zwischen zulagern und soweit möglich beim Anlegen der Freiflächen wieder zu verwenden.

(2) Förderung der Artenvielfalt

Es sind möglichst geeignete heimische Straucharten zur Förderung der Artenvielfalt zu verwenden.

(3) Maßnahmen im Rahmen der Entwässerung

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei sind unzulässig. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung einer Kleintierfalle).

(4) Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED...) zu verwenden.

§ 7 Anpflanzung von Bäumen ,Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

(1) Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen und im Bereich der Stellplatzflächen

Im Bereich der öffentlichen Straßen und der Stellplatzflächen sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten heimische Laubbäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der festgelegten Standorte um bis zu 5 m ist zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 14-16 cm Stammumfang.

(2) Pflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen sind auf einer vorhandenen Fläche von ca. 3.782 m² standortheimische Gehölze zu pflanzen. Es sind Gehölzgruppen anzulegen und Arten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Qualitäts- und

Größenbindungen für die Bäume: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten (Herkunftsgebiet 6 – Oberrheingraben). An den Gehölzrändern ist durch die Ansaat von samentragenden Stauden eine Saumvegetation zu entwickeln. Bei der Ansaat ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutschen Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

(3) **Artenliste - Gehölze**

Bäume (Einzelstellung und in Gehölzen)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume / Sträucher in Gehölzen

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Salix caprea	Salweide
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide

Stadt Bad Bergzabern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Alte Gärtnerei“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix triandra	Mandel-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korb-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus alba	Silberpappel	Ulmus minor	Feldulme
Populus tremula	Zitterpappel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Hecken

Taxus baccata	Heimische Eibe
Ilex meserveae	Stechpalme
Taxus media	Bechereibe

§ 8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot entlang der Blumenstraße und der Herzog – Wolfgang- Straße, § 9 Abs. 1 Nr.10 Bau GB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzten Anbauverbotszonen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anlage von offenen Stellplätzen als Schrägparker und einem Fußweg zwischen Stellplätzen und Gebäuden entlang der Blumenstraße ist zulässig.

Teil C – örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LBO)

in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes bestimmt:

§ 1 Gestaltung der Dächer

- (1) Zulässig sind nur Flachdächer.
- (2) Für alle Flachdächer der 10 Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung zwingend vorzusehen.
- (3) Aufbauten für Solaranlagen auf den Flachdächern der Hauptgebäude etc. sind unzulässig.

§ 2 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen entlang der Grenzen und zu öffentlichen Straßen und Flächen sind Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Es gilt die Satzung der Stadt Bad Bergzabern über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten, in Kraft getreten am 31.10.2013 für das Gebiet Weinstraße, für erweiterte Zone B.

§ 4 Höhenlage der Grundstücke

- (1) Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländeverhältnisse so aufzufüllen, das an den Anschlusspunkten mindestens das Niveau der Straße erreicht wird, an der die Straßen, Gehwege und die Entwässerung angeschlossen wird. Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte einzureichen, aus denen die Höhenverhältnisse zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ersichtlich werden. Notwendige Aufschüttungen sind so auszuführen, dass eine Regenwasserversickerung

möglich ist (Verwendung von kontaminationsfreiem, durchlässigem Material).

§ 5 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Es ist durch geeignete Entwässerungsanlagen sicherzustellen, dass im Bereich des Vorhabengrundstücks die Niederschlagsmengen zum Abfluss kommen, die auf der gesamten Grundstücksfläche anfallen.
- (2) Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen der Hauptgebäude hat durch Ableitung des NW über den vorhandenen Kanal in der Jahnstrasse im Trennsystem zu erfolgen.
- (3) Maßgebend ist die Entwässerungsgenehmigung.

Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Es wird auf § 20,1 DSchG hingewiesen, wonach, in solchen Fällen, die entsprechenden Funde bzw. Befunde dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, im weiteren Verlauf der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu melden sind. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist die Kreisverwaltung SÜW in Landau/Umweltamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Das Planungsgebiet befindet sich komplett auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

3 Grundwasserstand/Wasserwirtschaft

Das in diesem Gebiet anstehende Grundwasser/Schichtenwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.

4 Naturschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Grundstück im Innenbereich. Des Weiteren kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden. Bei der Begrünung des Baufeldes ist auf die Förderung der Artenvielfalt heimischer Vogel- und Insektenarten zu achten.

5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen. Für die Stromversorgung der Anlage ist voraussichtlich eine eigene Trafostation notwendig. Diese soll in Abstimmung mit dem Versorger im Bereich der Häuser 1 oder 2 untergebracht werden.

6 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept ist mit den örtlichen Entsorgungswerken abzustimmen. Durch die extensive Begrünung der Flachdächer aller Hauptgebäude ist eine verzögerte Abgabe dieses Niederschlagwassers an die vorhandenen Kanalsysteme gegeben.

7 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für das Gebiet richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“. Der Löschwasserbedarf ist jeweils auf die geplante Bebauung mit den entsprechenden Gebäudeklassen abzustimmen und wird über Hydranten in der Strasse hergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge muss im Einzelfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.