Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VHB) „Altes Kino“
der Stadt Bad-Bergzabern im vereinfachten Verfahren
auf Grundlage eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes (VEP).

A.1. Art der baulichen Nutzung

- Das Plangebiet wird in die Kategorie **„Mischgebiet“ (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des VHB - ständisch mit dem Bereich des VEP dürfen nur solche Vergnügstätte - in der Prinzipiellung bezeichnet und durchnummeriert als Gebäude1, 2 und 3 - mit folgenden Nutzungen errichtet werden:
  - Gebäude 1 und 2: Die Gebäude 1 u. 2 werden als räumliche Einheit errichtet. Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäude 1 u.2 wird folgende Nutzung festgeschrieben:
  - EG: Gewerbliche Nutzung, hier: Einzelhandelsbetrieb mit Zentren relevanten Sortimenten zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
  - Ab dem 1. Obergeschosse (1. – 2. OG und DG) ist die allgemeine Nutzung Wohnen zulässig, sowie eine Nutzung als Geschäfts- und Büroräume (Dienstleister, Freiberufler, Praxen u.ä.)
  - Gebäude 3: Für das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäude wird folgende Nutzung festgeschrieben:
  - In allen Geschossen ist die allgemeine Nutzung Wohnen zulässig, sowie eine Nutzung als Geschäfts- und Büroräume (Dienstleister, Freiberufler, Praxen u.ä.)
  - Unzulässigkeit von Nebenanlagen:
  - Innerhalb dem als private Grünfläche FG (südlich vor Gebäude 3) und den als Bereiche für die Anlage von Fußwegen FW mit Begrünungsmaßnahmen festgesetzten Bereichen sind der Haustürlänge dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Dazu gehören z.B. Gartenpavillon, mit dem Boden verbundene Überdachungen, Gerätelagerhäuschen, Mülltonnenstellplätze.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige GRZ für das Gesamtareal wird auf 0,35 festgesetzt.
- Die zulässige GRZ darf sich durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Lichtschächte, Kellertreppen) um bis zu 50 % überschreiten, die unter Kellergeschoss der Hauptgebäuden, Müllboxen, auf maximal 0,70 GRZ erhöhen.
- Die GFZ wird für das Gesamtareal mit 1,3 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch Planeintrag für jedes Gebäude bzw. die Hausgruppe als zwingend festgesetzt.
- Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden maximal zulässige Gebäudehöhen für die Gebäude 1 und 2 (Altes Kino) mit max. 15,50 m Meeresnull mit 4K (Nachendkörper) und Firsthöhe (FH) des Gebäude wie folgt festgelegt:
  - Gebäude 1, 2: TH= 11,15 m, FH= 15,42 m
  - Gebäude 3: TH= 10,96 m, FH= 15,20 m
- Dieserethren für den Bereich vorgelagerte Flachdach Gebäude1, 2 (Gewerbe).
  - Attika: TH= 4,80 m
  - Zwerggebel: FH= 5,40 m
- Die Höhen bemessen sich ab Bezugspunkt 'Hinterhainte Gehweg' Königstraße (bei Gebäude 1, 2) und Bezugspunkte Hinterhainte Gehweg Trifelsstraße bei Gebäude 3. Die Bezugspunkte sind im VHB dargestellt jeweils in Gebäudemitte und sind als verbindliche Höhen festgesetzt.
- Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile dürfen diesen Wert um max. 1,0 Meter überschreiten. Sollen aufgrund restriktiver Anforderungen diese Maximalwert von 1,0 Meter überschritten werden muss, sind Ausnahmen zulässig.
- Die Oberkante der Attiken bei Garagen darf eine Höhe von maximal 3,00 m über natürlichen Gelände an der Garage nicht überschreiten.

A.3. Überbaubare Flächen

- Die überbaubaren Flächen werden mittels Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete An- Vorbauten dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Teile der Baufenster um max. 1,5 Meter unter Beachtung von sonstigen Abstandsflächenregelungen nach § 8 LBauO RLP überschreiten.
- Eine Überdachung von Balkonen ist nicht zulässig.
- Für die Errichtung von Garagen und Stellplätze ausserhalb vom Baufenster angeordnet sind satz und dabei eine maximale Tiefe von 2,50m haben.
- Auf dem Flachdachbereich des eingeschossigen Vorbaus (Gewerbebereich) ist die Herstellung von Terrassen gem. vorhergem Absatz zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen: (hier: 14 Einzelgaragen u. zwei Müllboxenlagen)
- Außerhalb den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind vier Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in der dafür festgesetzten Fläche in Form von Einzelgaragen (5 Garagen + 9 Garagen) sowie zweier Müll-Sammelanlagen zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen unzulässig.

A.4. Bauweise

- Für beide Häuser, Gebäude 1, 2 und Gebäude 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

A.5. Verkehr, Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Es handelt sich hierbei ausschließlich um ebenerdig hofgestellte Anlagen -keine Tiefgaragen.
- Die Einschließung aller Stellplätze und Garagen erfolgt über öffentlichen Straßen und interne nichtöffentliche Zuwegungen auf dem Baugrundst.
- 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 in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasenfugenpflaster o.ä.), soweit es technisch erhalten bleibt. Dabei dürfen Befestigungen nur in offenen oder teiloffenen Möglichkeiten ausgeführt werden, insbesondere als Schotterrasen, Pflaster mit eingesandeten oder offenen Fugen und Rasengittersteinen (Durchlässigkeitsanteil mind. 30 %).
- Anzahl notwendiger Stellplätze und Lage auf dem Grundstück:
  Insgesamt werden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bergzabern mit Vorweis auf die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge für alle Nutzungsarten insgesamt 50 Parkplätze und 14 Einzelgaragen hergestellt.
  Folgende Fläche/anzahl pro Stellplatz:
  Verkaufsfläche bis 100 qm: 1 Verkaufsfläche / Stpl.
  Wohneinheiten bis 65 qm: 1 Stpl.
  Wohnungen über 65 qm: 1,5 Stpl.

A.6. Nebenanlagen

- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen und an den Fassaden nicht zulässig.
- Die Freiflächengestaltung der Grünflächen und des Kinderspielplatzes erfolgt gemäß den Einträgen im VHB.

A.7. Pflanzgebote

- Die mit Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen sind in Anzahl, 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.
- Für die Gehölzpflanzungen wird folgende Pflanzliste verbindlich vorgegeben:

a) Entlang der Herzog-Wolfgang-Straße:

- *Platane, Platanus x hispanica*
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Bergahorn, Acer pseudoplatanus
- Sommerlinde, Tilia platyphyllos
- Nadelgehölze sind unzulässig

- Pflasterfläche für Bäume: Hochstamm, Mindeststammumfang 18-20cm.
- Die Gehölzpflanzungen sind dauernd zu unterhalten (z. B. bei Trockenheit wässern).
- Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

b) Parkierungshof, von der Herzog-Wolfgang-Straße aus erreichbar, sowie Haus 3: Südgärten im Sondereigentum:

- Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
- Blutharthriegel, Cornus Sanguinea
- Sibirischer Hartriegel, Cornus Alba Sibirica
- Falscher Jasmin, Fladelphus Coronarius
- Zwergliguster, Liguster Lodense
- Blauspiraea, Spirea Argula

- Sträucher mind. 2x verpflanzte Ware, Höhe 1,00 bis 1,50 m
- Die Sträucher sind auf maximal 2 m Höhe dauerhaft zurückzuschneiden (Anlieferung Feuerwehr 2. Rettungsweg).
- Baumbepflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.
- Die gepflanzten Gehölze sind zu unterhalten (z. B. bei Trockenheit wässern).
- Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

A.8. Verkehrsanbindung

Bei den Geländezufahrten von der Herzog-Wolfgang-Straße aus auf den innenliegenden Parkierungshof sind die Einfriedungen so herzustellen, dass der erforderliche Sichtwinkel nach der RASt-K1 eingehalten wird. Das Sichtdreieck ist frei zu halten.
Die Bepflanzung darf hier nur 0,80 m Höhe betragen. Gleiches gilt für die Einmündung der Trifelsstraße in die Herzog-Wolfgang-Straße.

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

B.1. Dachgestaltung

B.1.1 Dächer
Dachform – Dachneigung

Für die Gebäude werden folgende Dachformen festgesetzt:
Gebäude 1,2, sowie Gebäude 3:

A) Steildächer:
Die Gebäude sind mit einem symmetrischen Dach auszubilden, wobei die Traufhöhe allseitig umläuft. Die Dächer sind als Mansarddächer herzustellen.
Die Dächer bestehen aus folgenden Teilen:
1. Steildachbereich, Dachneigung 70°
2. Flachgeneigter Bereich: Dachneigung 23°.

B) Flachdach:
Gebäude 1 u. 2: Im nach Westen vorgelagerten Bereich des Erdgeschosses (Gewerbeeinheit) wird ein Flachdach in Warmdachkonstruktion ausgeführt.
Die Flachdachflächen sind als Nutzflächen für Terrassen der anschließenden Wohneinheiten zugelassen.
Die Attika der vorgelagerten Bebauung ist mittels stellgenegter Putzdachkonstruktion, Dachneigung 70°, auszuführen.
Zwecks Dachgestaltung ist bei v.g. längsorientierten Dachfläche die Ausführung eines Zwerggebäudes zulässig. Die Front des Zwerggiebels kann gegenüber dem entsprechenden Putzdachfirst um bis zu 1,50 m höher liegen.

Gebäude 1, 2: Dachgeschoss: Im Bereich der Dachrücksnitte auf den Terrassen zur West-, Süd- u. Nordseite werden Flachdächer als Warmdachkonstruktionen festgelegt.
Als oberer Abschluss der Attiken sind hier 70° geneigte, flächig eingebaute Glaselemente, in Form der Mansard-Steildachflächen festgelegt. Die Glaskonstruktionen sind in aufgeklemmter Art u. Weise, kombiniert als Kompaktverglasungen zulässig.

Gebäude 3: Hier gilt die gleiche Festlegung im DG auf der Süd-, West- und Ostseite

Nebengebäude:
Für Garagen sind nur Flachdächer in abgesenkter oder bekester Konstruktion zulässig.

B.1.2: Dachaufbauten - Dacheinschnitte -Vordächer

Für die Gebäude werden folgende, differenzierte Festlegungen getroffen:
Gebäude 1, 2 und 3: Dachaufbauten, die oberhalb aus der Dachfläche herausstreten (z.B. Gauben jeglicher Art) oder Zwerchhäuser sind unzulässig.

B.1.3: Dachflächenfenster

Dachflächenfenster zählen nicht zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten und sind auf allen Dachflächen im 70° Steildachbereich der Mansarddächer der Gebäude 1, 2 u. 3 zulässig. Dabei müssen diese Dachflächenfenster einen seitlichen Abstand zur Giebelseite von mind. 0,80m einhalten.

B.1.4: Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Gebäude 1, 2 und 3, sowie für den Steildachbereich der Attikabekleidung des Flachdaches im Gebäude 1 u. 2 sind Biberschwanz-Tonziegeln als Flach-, Glattziegel im Farbton rotrhötbraun zulässig. Derweiteren sind für die Dacheindeckungen der Tonnendachteile der Treppenhäuser, sowie der Aufzugüberfahrten in Haus 1 und 2 metallische Eindeckungen in vorbewitterten Material zulässig.

Die Dacheindeckungen z.g. Gebäude müssen bezüglich Material und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

Als oberer Abschluss der Attiken der Gebäude 1,2 und 3 sind wie in B1.1 beschrieben, flächig eingebaute Glaselemente in Form der Mansard-Steildächer zulässig. Die Glaskonstruktionen sind in aufgeklemmter Art u. Weise, kombiniert als Kompaktverglasungen oder Teilverglasungen, auszuführen.

Glänzende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

B.1.5: Fassaden

Für den Grundaufbau und die prinzipielle (städtebaulich wirksame) Gestaltung der Fassaden der Gebäude 1-3 gelten die nachstehenden Festlegungen

Die Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegend symmetrischen Anordnungsprinzipien der Fensteröffnungen (horizontale Fluchten, vertikale Achsen) und wiederkehrenden Formaten und Zwischenräumen auszubilden. Dabei ist die Kombination zwischen bodentiefen, stehenden Formaten, und stehenden Formaten mit massiver Brüstungen zugelassen.
Im Bereich der Balkone und Terrassen sind auf allen Ebenen großflächige lagerale Fensterflächen zulässig. Diese sind mittels senkrechter Sprossen so zu unterteilen, dass sich in der Einzelform stehende Fensterflächen ergeben.

Die Fassaden sind in der Wandflächen anzurotzen zu verputzen und zu streichen. Für den Anstrich dürfen nur Farben in gebrochenem Weiß, Grau oder hellen Pastelltönen mit matter Oberfläche verwendet werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind unzulässig.

B.2. Einfriedungen

- Als Einfriedung sind ausschließlich eingegrünte Zäune zulässig.
  Ausführung als Kantholzmetallen Gabione belulus
- Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m.
- Im Bereich von Straßenmündungen ist ein Sichtdreieck frei zu halten. Die Bepflanzung darf hier nur maximal 80 cm hoch sein. Für deren Rückschnitt ist zu sorgen.

B.3: Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung entsprechend den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Bad-Bergzabern v. 15.11.2013 zulässig.

B.4: Farbe im Stadtbild

Das Farbkonzept für das Quartier ist aus der Umgebungsbebauung heraus zu entwickeln und zu entwickeln. Die Farbgebung ist entsprechend den Festlegungen in der Gestaltungssatzung der Stadt Bad-Bergzabern vom 13.11.2013, Zone B, zu wählen.

C. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücks (BauNVO)**
   i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
   i.d.F. vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011.
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
   i.d. F. vom 24.11.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015
5. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
   i.d.F. vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015
6. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
7. **Gestaltungssatzung der Stadt Bad-Bergzabern** vom 13.11.2013

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) Zulässig sind 2 Gebäude (Gebäude 1,2 und Gebäude 3), wie geplant unterteilt in mehreren Einheiten pro Haus.

D. Hinweise

1. Baugrund
   Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
   Das einschlägige Bodengutachten ist zu berücksichtigen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Belehmen bei schlechter Witterung, kann die Eigenschaften der Lößlehms weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums werden daher für unabdingbar gehalten.
2. 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 Werktags nach der Anzeige (= angemessene Meldefrist) in unveränderbarem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist.
   Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht beeinflusst oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die ausführenden Bauämen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen.
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

3. Altlasten
   Bei Hinweisen auf Altlasten bzw. Abstiegsvorgaben ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Grundwasserstand/ Wasserwirtschaft
   Das im Gebiet anstehende Grundwasser/ Schichtenwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.
5. Naturschutz
   Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes bezieht sich auf ein Grundstück des Innenbereiches. 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.
6. Ver- und Entsorgung
   Das Grundstück wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.
7. Entwässerung
   Der im Grundbuch verlaufende Entlastungskanal DN1000 beginnt in der Lubpoldstraße am Regenüberlaufbauwerk RÜ 02 56 und nimmt bei Regenereignissen das gesamte Überschusswasser aus dem nördlichen Stadtgebiet auf. Da der Kanal nur eine geringe Überdeckung besitzt müssen entsprechende Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die Statik sowie die Belastung infolge Überbauen, im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Die Kontrollschächte 05027R04 und 05027R03 sind zu überprüfen und zusammen mit der Stadt Bad-Bergzabern zu verlegen.
   Das Entwässerungskonzept ist mit den örtlichen Entsorgungswerken und der SGD Süd abzustimmen. Die Flächen der Zufahrten u. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
   Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen der Hauptgebäude hat durch Ableitung des NW über den vorhandenen Kanal in der Herzog-Wolfgang-Straße in vorhandenen System zu erfolgen.
   Anfallendes Oberflächenwasser der Freiflächen ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sammeln, oder für die Brauchwasserzung zurückzuhalten.
8. Löschwasserversorgung
   Die Löschwasserbereitstellung 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 der entsprechenden Gebäudeklasse abzustimmen und wird über Hydranten in der Eigenschaft hergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge muss im Einzelfall zwei Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.
9. Radon-Vorsorgung
   Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, indem lokal Radonbelastungen auftreten können. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes sind empfehlenswert
   Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

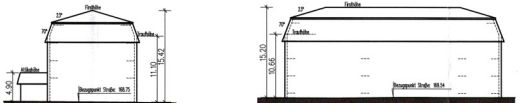
E. Verfahrensdaten

1.	Beschluss der Aufstellung der Satzung gem. §2 (1) BauGB	am	23.07.2015
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	05.04.2017
3.	Einholung der Stellungnahmen der Behörden gem. §4 (2) BauGB	vom	13.04.2017
		bis	15.05.2017
4.	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am	29.03.2017
5.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am	05.04.2017
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom	13.04.2017
		bis	15.05.2017
7.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	am	01.06.2017
8.	Ortsübliche Bekanntmachung u. Inkrafttreten gem. §10 (3) BauGB	am	14.06.2017

1. Fassung

Bad Bergzabern, den 09.06.17

Dr. Fred-Holger Ludwig
Der Stadtbürgermeister



Legende Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9, Nr. 1 b i. Verb. mit § 1 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Nr. 1 b i. Verb. mit § 16 BauNVO)

- FH — Firsthöhe (§ 16 BauNVO)
- TH — Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
- AH — Attikahöhe (§ 16 BauNVO)
- 4K — 2 Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9, Nr. 2 bis 3 i. Verb. mit § 16 BauNVO)

- a — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ZH — Zwerchhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- ZG — Zwerggiebel (§ 22 (2) BauNVO)

Einfriedungen u. Anlagen zur Versorgung mit Strom u. Gas sowie für Abwasser u. private Anlagen, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Nr. 1 Nr. 4, 12 und 14 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- E — Einfriedung (§ 9 (1) 5 BauGB)
- G — Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsbegrenzungslinie
- LW — verkehrsberuhigter Bereich
- FW — Fußweg
- Ein- u. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (z.B. Einfahrt / Fußweg
- Einfahrtsbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie für Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9, Nr. 1 Nr. 15 und Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

- Baume
- Sträucher
- FG — öffentliche Grünfläche
- PFG — private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- X 10 — Anzahl u. Plätzer für Stellplätze (St), (§ 9 (1) 4 BauGB)
- K 220 — Anzahl u. Plätzer für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 5 Gr — Anzahl u. Plätzer für Garagen (Gr) (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BP — Bezugspunkt für zur höhenmäßigen Gebäude (Traufe, First) auf Straßenniveau
- Planze für die Abrißbezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

N

005-043

Stadt Bad Bergzabern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Altes Kino"

architekten — hook & kohlbaum

Telephon 6
67146 Deidesheim
Tel. 06326/9606
Fax 06326/9609

bauherr: H.A. Bau-Immobilien GmbH, Hellerhöfer 9, 99510 Niederkirchen

baort: Königstraße / Herzog-Wolfgang-Straße, 76887 Bad Bergzabern

Zeichnerische Festsetzung — BP 01

Die farblichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf diesen Planteilgang

Maßstab	Blattgröße	Gezeichnet	Geprüft	Datum
1:500	A 0h	Rabel	Lohbaum	Mai 2017

Diese Plan ist urheberrechtlich geschützt.
Die Weiterverwertung – auch auszugsweise – ist das Architektenbüro hook & kohlbaum auf dem Plan zu verbieten.