

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- a) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
b) Sonstiges Sondergebiet 1 - Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergungsgewerbe und Kurgeliet (§11 BauNVO)
c) Sonstiges Sondergebiet 2 - für Klinikgebiet (§11 BauNVO)
c.1) Kliniken, deren Patientenstamm einen ständigen Wechsel unterliegt.
c.2) Kliniken mit stationärer und ambulanter Behandlung.
c.3) Klinikbetriebe untergeordnete Nutzungen, wie z. B. Kiosk, Praxen freier Heilberufe.
c.4) Wohnungen sind nur entsprechend den unter b.5) aufgeführten Festsetzungen zulässig.
c.5) Nicht zulässig sind Kliniken und Einrichtungen, die einen dauernden oder länger andauernden, dem Wohnen oder der Unterbringung vergleichbaren Aufenthalt in betreuter oder betreuungsfreier Form bedingen oder der Unterbringung dienen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- a.1) Grundflächenzahl GRZ / Geschossflächenzahl GFZ
a.2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einseitlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
b) Vollgeschosse
c) Höhe der baulichen Anlagen
c.1) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Baugebiet 1 nur durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bzw. die im Plan gekennzeichneten Punkte.
c.2) Bezugshöhe ist die Straßene- / Gehweghöhe an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. die im Plan gekennzeichneten Punkte.
c.3) Firshöhe (FH) ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungsfläche gemessen von OK Straße / Gehweg bis zur obersten Schichtkante der Dachflächen.
c.4) Die maximale Firshöhe (höchster Punkt) der Gebäude in den Baugebieten 3 und 4 beträgt 14,0 m.
c.5) Die maximale Firshöhe (höchster Punkt) der Gebäude in den Baugebieten 2, 5 und 6 beträgt 11,0 m.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- a) Bauweise
a.1) Die Bauweise ist im Plan eintragung Nutzungsstablonen zu entnehmen.
a.2) In den Gebieten 2-6 ist eine abweichende Bauweise zulässig, wonach eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, jedoch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.
b) Überbaubare Grundstücksfläche
b.1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
b.2) Die Baugrenzen können ausnahmsweise bis 1,5 m überbaut werden, jedoch nur mit untergeordneten Baugebauten.
b.3) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO nur bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raumes zulässig.
b.4) Auf dem Grundstück 932/25 (Klinik Biomed) sollen Gebäudeanteile in den unter Punkt 1.5 festgesetzten 25 m-Streifen als Bestand hinein. Diese Gebäudeanteile sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig unter der Bedingung, dass weder Aufenthaltsräume noch sonstige lärm sensible Nutzungen errichtet werden dürfen.

1.4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 21a BauNVO)

- a) Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
b) Sofern Garagen als Tiergaragen angelegt werden und über die Erdoberfläche hinausragen sind die Garagenflächen zu begrünen. Die Nutzung als befestigte Sitzterrassen ist ebenfalls zulässig.
c) Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenebegrenzungslinie zurückzustellen.
1.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
a) Grundstücke, die an die L508 angrenzen, müssen von der Straßenseite aus einen 25 m-Abstand einhalten, der von jeglicher Gebäudebebauung freizuhalten ist.
1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
a) Als Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung gelten die Weissenburger und die Tischberger Straße.
b) Als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gelten die Fußwege und die Endstück der Weissenburger Straße, für welches die Durchfahrt verboten ist.
c) Der entlang der Landstraße verlaufende Streifen, wird als Bankett, als Fläche für einen Entwässerungsgraben und teilweise als befestigte Böschung genutzt.
1.7. Flächen mit Pflanzbindung bzw. -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
a) Entlang der Grundstücksgrenze zur L 508 ist ein 5m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
b) Bestehende Nutzungen in diesen Flächen, die nicht dieser Festsetzung entsprechen, erhalten Bestandsschutz.
1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
a) Aufgrund einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat die L 508 ein Verkehrsaufkommen von 5204 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden.
b) Auf Grund der Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat die L 508 ein Verkehrsaufkommen von 5204 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden.
c) Auf Grund der Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 hat die L 508 ein Verkehrsaufkommen von 5204 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden.

2. BAORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 88 LBAUO)

- 2.1. Dächer: Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
a) Eingeschossige Gebäude
b) Zweigeschossige Gebäude
c) Dreigeschossige Gebäude
d) Ausnahmen
e) Dacheindeckung
2.2. Einfriedigungen
a) Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen einer Grundstückseinfriedigung eine Höhe von 2,0 m (über natürliches Gelände) haben.
b) Sofern es die Geländeneigung erfordert sind Stützmauern unter Einhaltung der zuvor genannten Höhen möglich.
c) Bei den straßenseitigen Einfriedigungen ist die Verwendung von Maschendraht nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung zulässig.
d) Grundstücke, die an die L508 angrenzen, haben entlang der L508 eine lückenlose Einfriedigung herzustellen.
Begründung
Die Aufstellung der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes 'Kurviertel II' ist erforderlich, um in einem Teilbereich dieses Baugebietes die Ansiedlung eines Seniorenwohnheims mit angelegter Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.

2.3. Gestaltung von nicht überbauten Flächen

- a) Private, baulich nicht genutzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu bepflanzen.
b) Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
2.4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
a) Die im Bebauungsplan entlang der L 508 festgesetzte 5m breite Pflanzstreifen ist in Form von Hecken aus immergrünen Gehölzen mit einer Höhe zwischen 1,50 m und 2,50 m vorzubereiten.
b) Diese Hecken als Schutz für den Verkehr auf der L 508 gegen Blendeneinwirkung durch Fahrzeuge auf den entlang der L 508 vorgesehenen Parkplätzen vorgesehen sind, müssen die Hecken bis zum Nutzungsbeginn der Stellplätze in ausreichender Höhe gepflanzt sein.
c) Die Einbindung von Bäumen in die Hecken ist zulässig. Neupflanzungen von Bäumen haben einen Abstand von mindestens 4,50 m zum Verkehrsraum der L 508 einzuhalten.
d) Das Lichtprofil der L 508 ist freizuhalten. Hecken und Bäume sind erforderlichenfalls zurückzuschneiden.
2.5. Fassaden
a) Fassadeneinwicklungen aus PVC oder anderen Kunststoffen sind nicht zulässig.
3. HINWEISE
a) Die im Plan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind verbindliche Darstellungen.
b) Anzeigepflicht gem. §71 DschPflG Denkmalschutz- und Pflegegesetz.
c) Im Baugrund sind u. a. bandartige Lehmschichten vorhanden.
d) Im Planungsgebiet ist ein 20kV-Leitung vorhanden.
VERFAHRENSDATEN
1. Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat am 01.06.2017 in öffentlicher Sitzung die vereinfachte Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kurviertel II' 5. Änderung beschlossen.
2. In selbiger Sitzung beschloss der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
3. Während der Auslegung des Planentwurfes wurden mehrere schriftliche Anregungen vorgebracht.
4. Hiermit wird der Bebauungsplan aufgestellt.
Bad Bergzabern, den 12.10.17
Stadtbürgermeister



PLANZEICHEN

- 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
SSO 1 Sondergebiet 1 (Fremdenverkehr)
SSO 2 Sondergebiet 2 (Klinik)
2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
III max. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
a offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Baufeld mit eingeschränkter Nutzung s. Text
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
ST Stellplätze
5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Freiflächen als Abgrenzung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsröhren / Bankett / Graben
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Trafostation
8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
20 KV-Leitung oberirdisch / nachdriftlich
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche - Nutzung s. Planeintrag
10. Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen/Sträuchern
Erhalt von Bäumen/Sträuchern
11. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Gebäude vorhanden
Grundstücksgrenzen vorhanden
Flurstücknummern
Nutzungsstablonen

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert.
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO)
vom 24. November 1998
in der Fassung vom: 15.06.2015 gültig ab 01.08.2015
4. Landesverordnung über die zuständigen Behörden nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landespflegegesetz
in der Fassung vom 1. September 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 1999, GVBl. S. 325
5. Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert.
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert.
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Bebauungsplan 'Kurviertel II' Die 5te vereinfachte Änderung 76887 Bad Bergzabern

Stand 20.06.2017

005-044

DH-Planungsgesellschaft mbH Grosse Bleichen 21A 20354 Hamburg