

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOODBACHWEG WEST"

Das Erfordernis der Planaufstellung.

In Bad Bergzabern ist an der Nahtstelle von Innenstadt und Kurpark ein modernes leistungsfähiges Thermalbad erstellt worden.

Nach in Betriebnahme dieser Anlage, einer der wichtigsten Einrichtungen der Stadt überhaupt, ist ein allgemeiner Aufschwung des gesamten Kurbetriebs sowie eine damit einhergehende gesteigerte Bauaktivität in den angrenzenden Stadtteilen zu erwarten. Es besteht daher für die Stadt ein dringendes öffentliches Erfordernis mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes unter gerechter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange, folgende Ziele langfristig geordnet zu erreichen:

- durch die Bereitstellung gut erreichbarer PKW-Stellplätze, die gleichermaßen günstig zum Kurbereich wie zu den Infrastruktureinrichtungen der westlichen Innenstadt liegen, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt zu vergrößern;
- durch planerische Neuordnung vorhandener Altbau-substanzen hinsichtlich ihrer zukünftigen Gestalt und Nutzung nach Art und Umfang eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der 1965 für die Stadt Bad Bergzabern erarbeitete Entwurf eines Flächennutzungsplanes konnte wegen der ungeklärten Trassenführung einer Umgehungsstraße nicht rechtskräftig werden.

Die Gemeinden der heutigen Verbandsgemeinde Bad Bergzabern haben inzwischen beschlossen, einen einzigen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Stadt Bad Bergzabern kann jedoch wegen der Dringlichkeit anstehender baulicher sowie verkehrstechnischer Veränderungsmaßnahmen im Innenstadtbereich nicht auf das Inkrafttreten dieses neuen Flächennutzungsplanes warten. Daher hat der Stadtrat von Bad Bergzabern bereits 1965 beschlossen den Bebauungsplan "Woodbachweg" aufzustellen; 1970 hat der Stadtrat die Unterteilung des Bebauungsplanes "Woodbachweg" in "Woodbachweg I (West)" und "Woodbachweg II (Ost)" und gleichzeitig eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Woodbachweg I" beschlossen.

Es ist zu vermerken, daß der nunmehr erarbeitete Teilbebauungsplan "Woodbachweg I" mit seinen dargestellten Nutzungen zum großen Teil den Festsetzungen des ursprünglichen Flächennutzungsplanentwurfes entspricht.

Die festzustellende Fläche liegt zwischen der Innenstadt und dem Kurpark. Sie ist gekennzeichnet durch eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige, z.T. sanierungsbedürftige Altbau-Substanz zwischen Kurtalstraße und Woodbachweg sowie durch noch weitgehend unbebaute Gartengrundstücke nördlich des Woodbachweges, in deren Bereich z.T. sich noch ein störender Gewerbebetrieb befindet.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten städtebaulichen Ziele sowie im Hinblick auf die Befriedigung privater Bauwünsche ist die Fläche nördlich des Woodbachweges als öffentlicher Stellplatz und die mit z.T. sanierungsbedürftigen Baubestand vorhandene Fläche zwischen

6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO i.V.mit § 23 (5) BauNVO):

Im MI¹⁺² sind Nebenanlagen wie Sichtschutzwände, Gartenlauben, Pergolen o.ä. nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Im MK¹⁻³ sind Nebenanlagen nicht zulässig.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.1.e) und 12. i.V. mit § 52 LBO):

Im MI¹⁺² sind Garagen als Grenzbebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind mind. 5,0m hinter die Straßbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Im MK¹⁻³ sind die gem. LBO § 52 erforderlichen Garagen bzw. PKW-Stellplätze in die Bebauung mit einzubeziehen bzw. als Gemeinschaftsanlage im verbleibenden, nicht überbaubaren Hofraum anzulegen; sofern der Platz hierfür nicht ausreicht, sind die Stellplätze in der Nähe des Grundstücks anzuordnen oder deren Bereitstellung durch Dritte nachweislich sicherzustellen.

8. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr.13 BBauG):

Im MK¹⁻³ sind Standplätze für Müllbehälter in Verbindung mit den Gemeinschaftsstellplätzen vorzusehen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.11 BBauG):

Die im Bebauungsplan mit gr und fr dargestellten Flächen in den Baugebieten MI und MK¹⁻³ sind zum Zwecke der Erschließung, der in den Hofräumen ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der jeweiligen Anlieger mit Geh- und Fahrrechten bzw. nur mit Gehrechten zu belasten.

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.15, BBauG):

Die öffentlichen Stellplätze nördlich des Woodbachweges sind im Sinne der Plan-eintragung mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Hochstämmige einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Das gleiche gilt für die übrigen Pflanzgebiete des Bebauungsplans.

11. Schutz und Erhaltung von Baudenkmalern (§ 9 (2) i.V. mit § 97a LBO):

MK¹⁺² Mindestens die Kurtalstraßenfassaden der Häuser auf den Grundstücksparzellen Nr. 753, 754, 755, 759, 762/2, 764 sind wegen ihres baugeschichtlichen Wertes und ihrer Wirkung als städtebauliches Ensemble in der Kurtalstraße in ihrer jetzigen Form zu erhalten

FERTIGUNG

Genehmigt

mit Verfügung vom 11.3.77
Az: 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 11.3.77

Kreisverwaltung:

Baudirektor

Dieter Böhm
Baudirektor

Kurtalstraße und Woodbachweg als Kern- und Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Zur Bereitstellung der gem. LBO erforderlichen Stellplätze im Zusammenhang mit der vorhandenen bzw. zusätzlich geplanten baulichen Nutzung sind, soweit von den Hofraumverhältnissen her möglich, offene Parkplätze als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Die Planung sieht drei- bis viergeschossige Bebauung m.Höhenbeschränkung unter weitgehender Beibehaltung des vorhandenen Straßenraumprofils vor.

Zur Verbreiterung des Gehweges entlang der Kurtalstraße ist - ausgenommen Altbauten, die erhalten bleiben sollen - die Ausbildung einer 2,0m tiefen Arkade vorgesehen. Evtl. zulässige Hofbebauungen sind auf ein Geschoß begrenzt.

Wegen ihres Denkmalswertes und wegen ihrer Funktion im städtebaulichen Ensemble der Kurtalstraße müssen zumindest die Kurtalstraßenfronten der Gebäude auf den Parzellen Nr. 753, 754, 755, 759, 762/2 und 764 in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

Dem vorhanden Gewerbebetrieb innerhalb der Fläche, die als öffentlicher Stellplatz ausgewiesen ist, wird bis zu einer später erforderlichen Verlagerung Bestandsschutz gewährt.

Für die Durchführung der Gemeinschaftsstellflächen in den Blockhöfen wird z.T. eine Bodenordnung erforderlich.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans im Bereich von Pfarr-, Obere Berggasse und Lutpoldstraße für den Einzugsbereich der Umgebung geschaffen.

Die gesamte festzustellende Fläche ist ca. 1,6 ha groß, davon sind:

Baugebiete: ca. 0,806 ha
Öffentl. Stellplätze: ca. 0,546 ha
Verkehrsflächen (vorh.): ca. 0,218 ha

Für die Erschließung fallen keine Kosten an, da diese ausreichend vorhanden ist.

Für die Anlage der öffentlichen Stellplätze fallen Kosten in Höhe von ca. 850.000,- DM an.

Nachsatz:

Eine später eventuell notwendig werdende zwei- bis dreigeschossige Überbauung der geplanten öffentlichen Stellplatzflächen in Form von sogenannten "Pfalbauten" bei gleichzeitiger Beibehaltung der ebenerdigen Parkplätze wird als möglich angesehen, bleibt aber einer erforderlichen Bebauungsplanänderung vorbehalten.

Das gleiche gilt für die Parzelle 760/2, wo für den dort vorhandenen störenden Gewerbebetrieb bis zu seiner Aussiedlung Bestandsschutz bei fortlaufender Veränderungssperre gewährt wird. (Zusatz v. 29.9.1976)

(Textänderung und Zusatz v. 20.4.1976)

(Erneute Textänderung v. 29.9.1976)

mit Verfügung vom 11.3.77
Az: 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 11.3.77

Kreisverwaltung:
Baudirektor
Dieter Böhm
Baudirektor

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (2) BBauG i.V. mit § 97a LBO).

1. Dachform:

Im MI¹⁺² sind bei den Häusern Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen.

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachpfannen zu verwenden.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

Dachaufbauten sind unzulässig.

Garagen und eingeschossige Nebennbauten können mit einem Flachdach versehen werden. Im MI³ wie vor.

Im MK¹⁻³ sind entsprechend den vorhandenen Straßenraumquerschnitten der Altbau-ung nur Satteldächer mit Firsten parallel zu den Straßen mit einer Neigung bis max. 45° zulässig. Die Firstzonen können bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahlen flächächförmig entsprechend den Schemaschnitten des Gestaltungsplanes ausgebildet werden.

Hofseitig dürfen die Dachflächen jeweils bis zu 2/3 der Dachlänge mit Dachterrassen-einschnitten versehen werden.

Dachaufbauten sind unzulässig.

2. Einfriedigungen.

Im MI¹⁺² darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen das Maß von 1,0m gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht übersteigen.

Die Verwendung von Maschendraht oder anderem störendem Material ist nicht zulässig. Grelle oder bunte Putzfarben dürfen nicht verwendet werden.

Im MI³ und MK¹⁻³ sind Einfriedigungen unzulässig. Beschränkte Ausnahmen können in städtebaulich vertretbaren Fällen gewährt werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen.

MI¹⁺² Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. MK¹⁻³ Die nicht überbauten Flächen vor den Schaufensterfronten (Arkadenzonen) sowie die Hofzugänge (Passagen o.ä.) sind mit Beton- oder Natursteinplatten zu befestigen und der Allgemeinheit zugänglich zu halten. Die unbebauten Hofflächen sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze zu befestigen, so daß sie den berechtigten Anliegern bzw. Kunden zugänglich sind. Die verbleibenden Restflächen sind gärtnerisch anzulegen.

4. Gliederung der Baukörper in ihrer unterschiedlichen Höhenentwicklung.

(Erläuterung der Schabloneneintragung "m.H.B.")

Im MK¹⁺³ sind gem. Schemaschnitte A-A, B-B, C-C und E-E längs der Kurtalstraße sowie am Woodbachweg 2 Vollgeschosse und ein drittes anrechenbares Dachgeschoß zulässig. Im MK² sind gem. Schemaschnitt D-D drei Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Dachgeschoß zusätzlich entlang der Kurtalstraße zulässig.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOODBACHWEG - WEST"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

a) Reine Wohngebiete WR¹ und WR² werden in Mischgebieten MI¹ und MI² geändert! Als Ausnahme werden nach § 3 (3) BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Dieser Absatz entfällt mit Änderung v. 29.9.76!

b) Mischgebiet MI¹⁻³
Als Ausnahme werden nach § 4 (3) Nr.1. und 2. BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

c) Kerngebiete MK¹⁻³
Zulässig ist gem. § 7 (2) Nr.7. BauNVO ab 1. Obergeschoß "sonstiges Wohnen".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a) aller im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete:

Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 18 BauNVO und LBO § 2 Nr.4
Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16-21 BauNVO siehe entsprechende Eintragungen in die jeweiligen Nutzungsschablonen der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplans!

3. Bauweise: (§ 9 (1) Nr.1.b) BBauG)

MI¹⁺² offene Bauweise
MI³ und MK¹⁻³ geschlossene Bauweise entsprechend Eintragung in die Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1.b) BBauG)

a) MI¹⁺² Die Gebäude müssen parallel bzw. rechtwinklig zu den betreffenden Erschließungsstraßen stehen.

b) MI³ und MK¹⁻³ Die Straßenseiten der Blockrandbebauung sind entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Baulinien anzulegen. Im Verlauf der Kurtal- und Neubergstraße ist die Ergeschoßflucht gem. der für das Erdgeschoß gültigen Baulinie um 2,0m gegenüber der Obergeschoßbaulinie zurückzusetzen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1.b) BBauG):

MI¹⁺² Die Ergeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 0,5 m i.H. über der Oberkante Bordstein der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

MI³ wie vor.
MK¹⁻³ Die Ergeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen muß straßenseitig in der Regel niveaugleich mit den dazugehörigen Gehwegoberkanten liegen.

Ausnahmen können in begründeten Fällen bis max 0,5m Höhe gestattet werden.

5. Gestaltung der Straßenfronten.

a) Farbgebung:

Grelle und bunte Farben sind unzulässig.

b) Wandoberflächenstruktur:

Glasiertes Wandverkleidungsmaterial ist nicht erlaubt. Geputzte, dem farblichen und strukturellen Erscheinungsbild der vorhandenen Fassaden angepaßte Wandoberflächen sind in der Regel vorzusehen.

c) Wandgliederung:

Horizontale Fensterbänder o.ä. sind unzulässig. Ein dem Massivaucharakter der vorhandenen Bebauung entsprechendes Wand - Öffnungsflächen - Verhältnis ist zu Gunsten deutlich überwiegender geschlossener Wandflächen einzuhalten.

Bei den Fensteröffnungsformaten der Obergeschosse ist eine Betonung der Senkrechten zu berücksichtigen.

Zusammenhängende Schaufensterfluchten sind angemessen zu gliedern.

d) Werbeflächen:
Das einheitliche Erscheinungsbild des Straßenraums störende Werbeflächen sind unzulässig.

e) Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. (Zusatz vom 29.9.1976)

FERTIGUNG

Genehmigt

mit Verfügung vom 11.3.77
Az: 610-13
Landau i. d. Pfalz, den 11.3.77

Kreisverwaltung:

Baudirektor

Dieter Böhm
Baudirektor