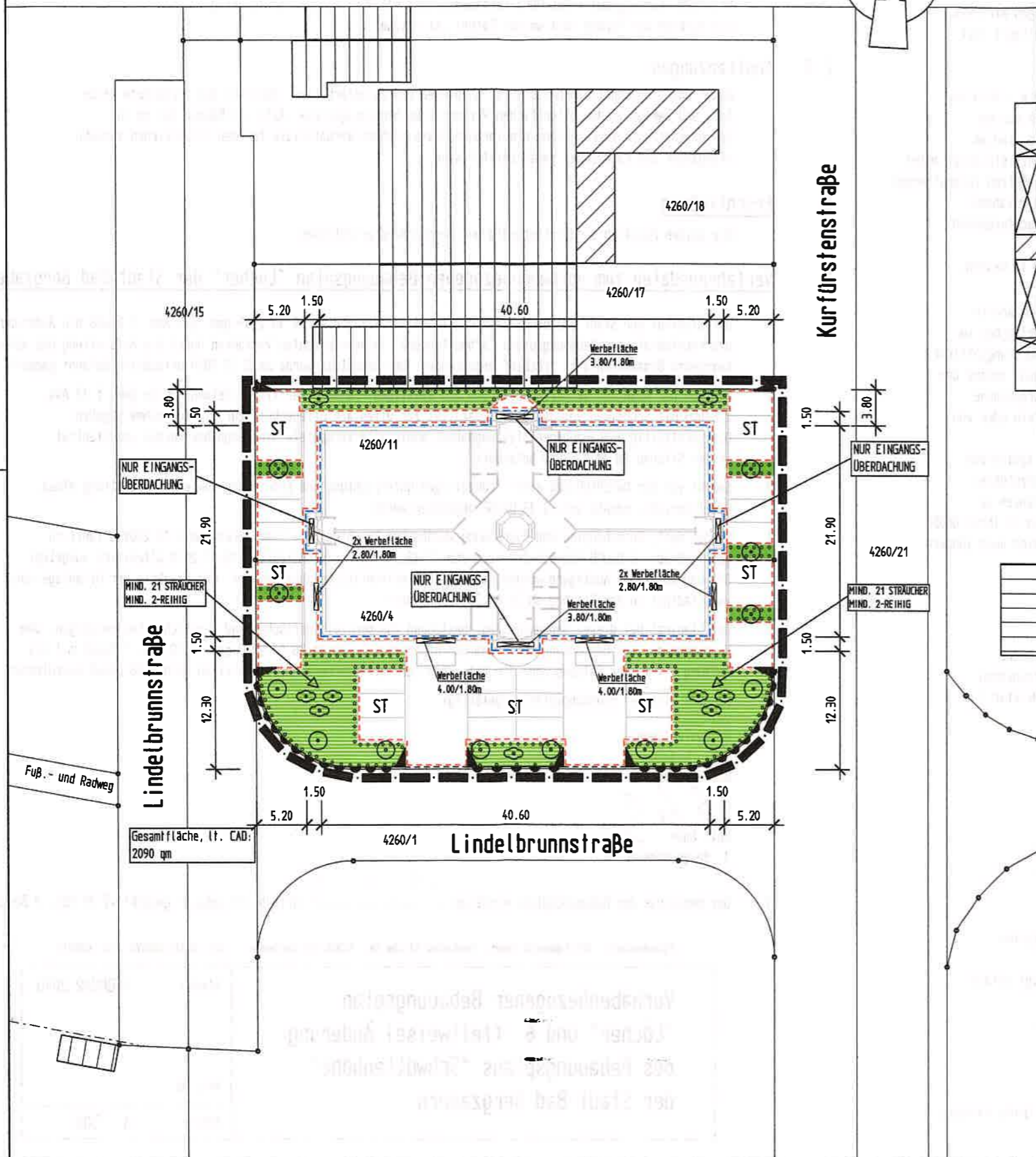


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "Löcher" und 6. (teilweise) Änderung des Bebauungsplans "Schwüllenhöhe" der Stadt Bad Bergzabern



- A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**
- A.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
  - A.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - A.3 Planzeichenverordnung 1990 (PfalzV 90)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - A.4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2005 (GVBl. S. 201)
  - A.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
  - A.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)  
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
  - A.7 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
  - A.8 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)  
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162)

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
  - 1.1.3.1 Baugrenze
  - 1.1.4 Verkehrsflächen
  - 1.1.4.1 Ein- und Ausfahrt
  - 1.1.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.1.5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß B4.
  - 1.1.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß B4.
  - 1.1.5.3 Anpflanzung von Sträuchern gemäß B4.
  - 1.1.6 Sonstige Planzeichen
  - 1.1.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
    - 1.1.6.1.1 ST Stellplätze
    - 1.1.6.2 Werbeanlagen; hier: Werbeflächen Fassade.
    - 1.1.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- B Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9, 12 BauGB)**
- B.1 Art der baulichen Nutzung  
Zulässig ist nur ein Spielhallencenter mit 4 Spielhallen.
  - B.2 Maß der baulichen Nutzung
    - B.2.a Die maximal zulässige Grundfläche für die vereinigten Parzellen 4260/4 und 4260/11 beträgt zusammen 910 m<sup>2</sup>.
    - B.2.b Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mit Ausnahme von Nebengebäuden und Werbeanlagen wird für die vereinigten Parzellen eine zusätzliche Grundfläche von 550 m<sup>2</sup> zugelassen.
    - B.2.c Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 5.50m begrenzt. Sie wird zwischen der Höhe der Hinterkante des Gehweges in der abgerundeten südöstlichen Grundstücksecke im Scheitelpunkt der Kurve und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Traufe) gemessen. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Werbeanlagen sind nur unterhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Das gilt nicht für Kamine.



### B.3 Überbaubare Fläche

- B.3.a Die Überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
B.3.b Nebengebäude und Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### B.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- B.4.a Entsprechend der Vorgaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind an den im zeichnerischen Teil angegebenen Standorten insgesamt 13 Bäume 2.Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.  
Der Pflanzabstand untereinander beträgt 7 m.  
Pflanzorte und Pflanzabstand sind verbindlich. Abweichungen bis zu 2 m sind möglich.  
Zur Straße ist ein Abstand von mindestens 2 m und höchstens 3 m einzuhalten. Für die Baumpflanzungen wird als Mindestqualität H StH 2.20 m 3xv m.Db. StU 18/20 vorgegeben (Hochstamm, Stammhöhe 2.20 m, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18/20cm) vorgegeben.
- B.4.b Die Pflanzflächen in der südwestlichen und der südöstlichen Ecke des Grundstücks sind neben den Baumpflanzungen auch mit mindestens 21 Sträuchern mindestens zweireihig im Raster vor etwa 1.50 m x 1.50 m zu bepflanzen. Dabei sind zur Erreichung einer Gestaltungsvielfalt wenigstens drei verschiedene Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. In der schmalen südlichen Pflanzfläche in Grundstücksmitte sind am östlichen und westlichen Ende jeweils ein Baum und dazwischen mindestens ein Strauch aus der Pflanzliste zu pflanzen. Ergänzend ist die Fläche auch noch mit Lavendel (*lavandula angustifolia*) oder anderen niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.
- B.4.c Der zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und Gebäude gelegene Bereich ist mit niedrig wachsenden Pflanzen wie z.B. Bodendeckern zu bepflanzen. An den beiden Gebäudeecken ist jeweils ein Strauch aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.
- B.4.d Die vorstehenden Abstände sind ab Stammitte der jeweiligen Pflanze beim Übergang in das Erdreich zu messen.
- B.4.e Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil vorgeschrieben Baum- und Strauchpflanzungen sind die Fassadenflächen mit Rankgewächsen einzugrünen. Hierzu sind mindestens die Fassadenteile, die auf 2m Breite und mehr nicht durch Türen oder Fenster unterbrochen werden, mit Rankpflanzen einzugrünen. Fensterflächen im unmittelbaren Anschluss an die Dachkonstruktion in Form von Lichtbändern gelten nicht als die Eingrünungspflicht unterbrechende Fenster. Die Fassadeneingrünung hat Vorrang vor am Gebäude angebrachten Werbeanlagen, sodass das vorgeschriebene Pflanzen eines Rankgewächses nicht unter Verweisung auf eine in diesem Bereich vorgesehene Werbeanlage unterlassen werden kann. Das Zurückschneiden von Rankpflanzen im Bereich von Werbefeldern oder von Lichtbändern ist zulässig.
- B.4.f Sämtliche vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen, spätestens aber in der auf die erstmalige Inbetriebnahme des Sporthallencenters folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- B.4.g Pflanzabgänge sind spätestens in der auf den Abgang folgende Pflanzperiode durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Innerhalb der ersten beiden Jahre nach der erstmaligen Pflanzung müssen die Erstpflanzen in ihrer Größe gleichwertig mit den Abgängen sein. Nach Ablauf von mehr als zwei Jahren seit der Erstpflanzung sind auch jüngere und damit kleinere Erstpflanzen zulässig.

#### Bäume 2. Ordnung:

*Acer campestre* - Feldahorn

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt es geschlossene Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der folgenden Artenliste vorzunehmen.  
Mindest-Qualität : Str., v., o.B., 100-150, Hei. v., o.B., 125-150, Pflanzdichte 1 Strauch oder Heister / m<sup>2</sup>.  
Bodendecker mind. 5 je 1m<sup>2</sup>.

#### Sträucher oder Heister:

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Sorbus aria* - Mehlbeere  
*Viburnum opulus* - Gew. Schneeball

### B.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des Bodens

- B.5.a Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ist eine Befestigung von Teilen der Grundstücksflächen nur mit für das Oberflächenwasser durchlässigen oder halbdurchlässigen Belägen zulässig.  
B.5.b Eine Teilfläche von mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche darf weder bebaut noch befestigt werden.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

### C.1 Werbeanlagen

- C.1.a Die zulässige Gesamtfläche aller Werbeanlagen beträgt maximal 50 m<sup>2</sup>.  
C.1.b Werbeanlagen sind nur an den im Vorhabenplan ausgewiesenen Stellen und in der dort dargestellten Größe zulässig.

C.1.c Sowohl selbst leuchtende (z.B. aus Leuchtmitteln bestehend oder von innen beleuchtet) als auch bewegte (z.B. Laufband) als auch blinkende (z.B. drehende Rundumleuchten) Werbeanlagen sind unzulässig. Passive Beleuchtung durch äußere Lichtquellen (z.B. Strahler) ist zulässig, aus dem weißen Lichtspektrum.

### C.2 Fassadengestaltung

- C.2.a Die Fassaden sind entweder zu verputzen oder in Sichtmauerwerk oder in Sichtbeton auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glasierten Materialien sind unzulässig.  
C.2.b Die Farbe bzw. Farben für die Fassadengestaltung sind nur aus den Farbbereichen RAL 1013 (Perlweis), RAL 1021 (Rapsgelb), RAL 1032 (Ginstergelb), RAL 3011 (Braunrot), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7035 (Lichtgrau), RAL 7032 (Kieselgrau), RAL 9001 (Cremeweis) und RAL 9002 (Grauweis) zulässig.  
Ein Abtönen der Farben (mit weiser Farbe) ist erlaubt.

### C.3 Anpflanzungen

Baum- und Strauchpflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass bei den Sträuchern keine Äste und Zweige in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen bzw. Äste von Bäumen nur so in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, dass sichere Verhältnisse für den öffentlichen Verkehr (Fußgänger und Fahrzeuge) gewährleistet sind.

## D Erschließung

Die beiden Pzellen sind vollständig und ausreichend erschlossen.

## E Verfahrensdaten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Löcher" der Stadt Bad Bergzabern.

- Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 29.10.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schwülenhöhe" im vereinfachten Verfahren durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Löcher" beschlossen. Der Beschluss wurde am 9.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2009 parallel zur Offentage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die rechtzeitig eingegangenen Stellungnahmen sowie eine verspätete Stellungnahme wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 28.01.2010 behandelt.
- Sowohl von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der Erstellung eines Umweltberichts konnte gem. § 13 BauGB abgesehen werden.
- Planentwurf, Vorhabenplan und Begründung wurden auf Beschluss des Stadtrates vom 3.12.2009 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum vom 17.12.2009 bis einschließlich 18.01.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 9.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Das Ergebnis der Offentage wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 28.01.2010 behandelt.
- Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhabenplan, der Begründung sowie dem Durchführungsvertrag am 28.01.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.
- Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

#### 5. Ausfertigung

Bad Bergzabern, 11.03.2010

*R. Enke*  
Rolf Enke  
1. Beigeordneter

005-047

- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Planungsbüro ZHU-Lambrecht GmbH, Seebacher Straße 78, 67098 Bad Dürkheim, - Tel. 06322/620670 Fax. 620912

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Löcher" und 6. (teilweise) Änderung  
des Bebauungsplans "Schwülenhöhe"  
der Stadt Bad Bergzabern

Stand : FEBRUAR 2010

Proj.-Nr.:

Maßstab : 1 : 500