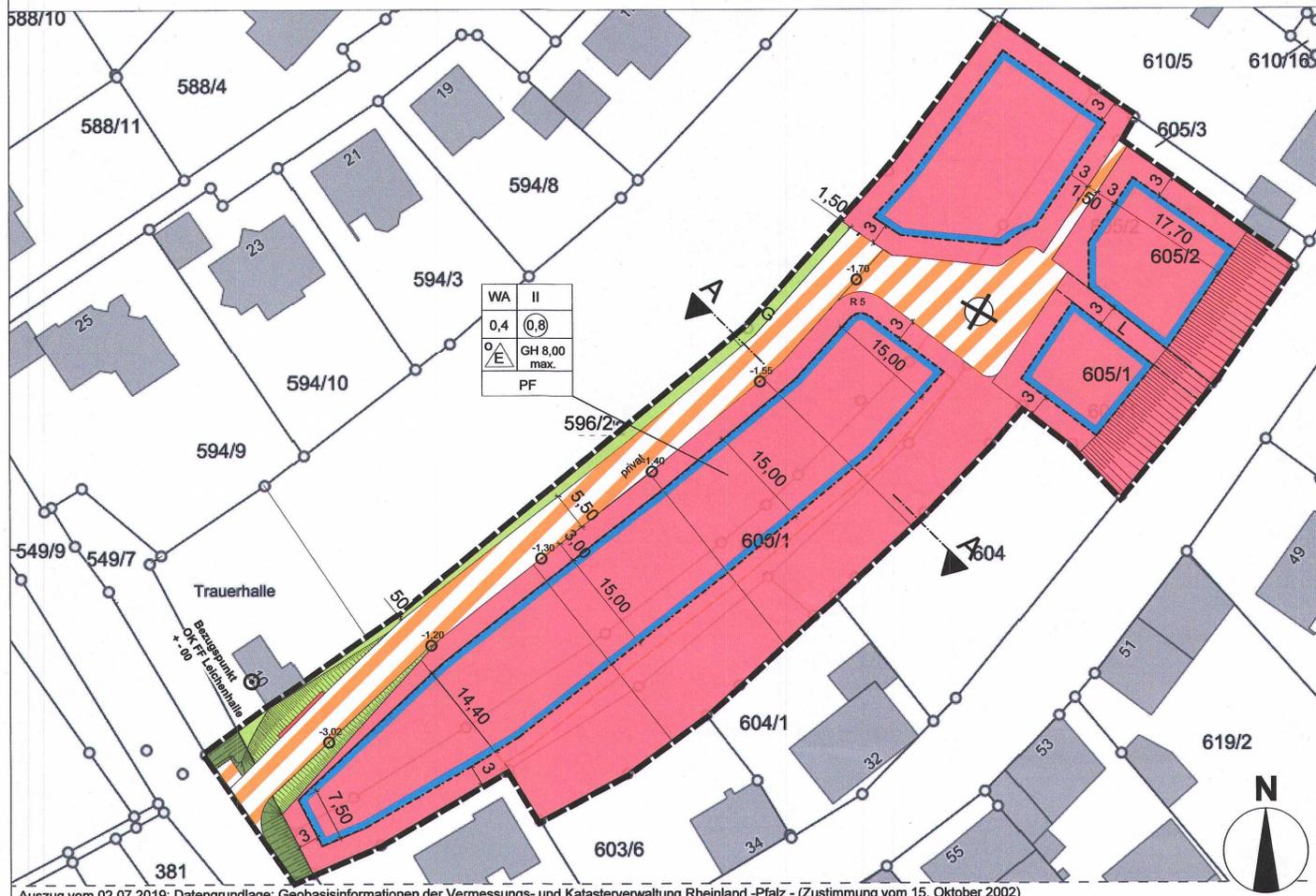


MI 10 BEBAUUNGSPLAN "Bickenalb Blick"



Auszug vom 02.07.2019; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

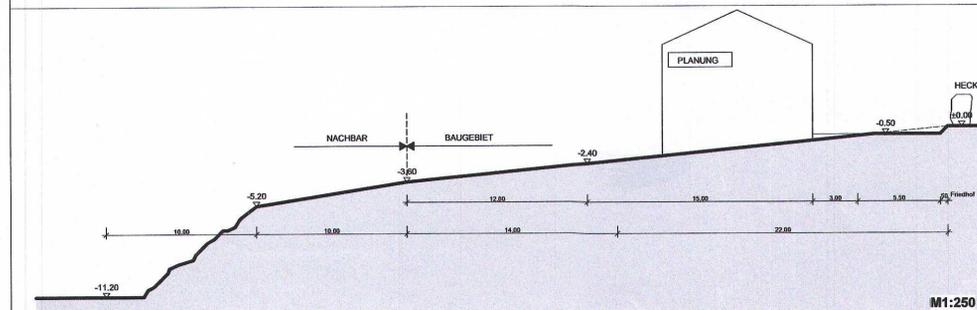
ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
GH	8,00 max.	Bauweise	max. Gebäudehöhe
PF		Planungsrechtliche Festsetzungen	

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung	PF	4. Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen	7. Sonstige Planzeichen
1.1 Allgemeines Wohngebiet		4.3 Terrassen	7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Maß der baulichen Nutzung		5. Verkehrsflächen	7.2 Böschung
2.1 Grundflächenzahl		5.1 private Verkehrsfläche	7.3 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
2.2 Geschossflächenzahl		6. Grünflächen	7.4 Leitungsrecht
2.3 Zahl der Vollgeschosse		6.1 öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	7.5 Gehrecht
2.4 max. Gebäudehöhe		6.2 private Grünfläche, Verkehrsgrün	7.6 Bezugspunkt für Gebäudehöhe um den Wendehammer
3. Bauweise			7.7 Schnittlinie
3.1 offene Bauweise			7.8 Böschungsabsicherung
3.2 nur Einzelhäuser zulässig			7.9 Oberkante Straße, Bezugspunkt: OKFF Leichenhalle ± 0,00
3.3 Baugrenze			



SCHNITT A - A

TEXTFESTSETZUNGEN

- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Der Bebauungsplan setzt im Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO fest. Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 0,4 festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl**
Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 0,8 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 festgesetzt.
 - Gebäudehöhe**
Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.
Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Er wird gemessen in der Mittelachse der Straße senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte. Für die Baugrundstücke im Wendebereich der Stichstraße ist das Niveau der Straße in der Mitte des Wendebereichs (siehe Bezugspunkt in der Planzeichnung). Technische Aufbauten wie Kamine, Fahrstuhlüberfahrten u.ä. dürfen dieses Maß überschreiten.
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im Bereich der allgemeinen Wohnbaufläche wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.**
 - ZUSÄTZLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Stellung von Garagen**
Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsgrünfläche zu errichten.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
 - Terrassen**
Im markierten Bereich dürfen ausnahmsweise ebenerdige Terrassen die hintere Baugrenze um max. 2,0 m in einer max. halben Gebäudebreite überschreiten, sofern das Oberflächenwasser nachweislich schadlos entsorgt oder rückgehalten wird. Diese Ausnahme gilt nicht für überdachte Terrassen.
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)**
Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten des Ver- und Entsorgungsbetriebes festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.
 - Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)**
Auf der privaten Grünfläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wird ein Gehrecht zu Gunsten der Friedhofsverwaltung zur Pflege der Einfriedung des Friedhofs festgesetzt.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Versickerung
Die Versickerung sollte minimiert werden. Eine Möglichkeit einer verbesserten Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (z.B Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken, Pflasterflächen mit weiten versickerungsfähigen Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster und Schotterrasern).

Regenwasserbewirtschaftung
Für die Bewirtschaftung des Regenwassers kann auf jedem Grundstück eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 25 l pro m² Dach- bzw. sonstiger befestigter Fläche zur Brauchwassererzeugung bzw. Gartenbewässerung aufgestellt werden. Die Zisterne darf einen Überlauf in den Regenwasserkanal erhalten. Der Regenwasserkanal nimmt auch die Straßenentwässerung auf und leitet in der Altheimer Straße in den dortigen Regenwasserkanal ein.

Wasserschutzgebiet
Das Baugebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Zweibrücken. Die Festsetzungen der Rechtsverordnung vom 27.01.1997 sind zu beachten.

Landesarchäologie
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten finden archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Boden und Baugrund - allgemein:
Bei Neubauprojekten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Kampfmittelräumdienst
Kampfmittelreste jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Zweibrücken im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Radon
Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon-Informationstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Denkmalpflege
In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Kriegerdenkmal 1914/18, Bildhauer L. Rech, Zweibrücken, bez. 1936“. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Daher sollen zu grelle Farben am Haus vermieden werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung (GemO) RLP in der Fassung der vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Landesbauordnung (LBO) RLP in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585 ff.); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127 ff.), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 16.04.2017 (BGBl. I S. 905 ff.)
- Rechtsverordnung „Wasserschutzgebiet der Stadt Zweibrücken“ vom 27.01.1997

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung
wurden am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 11.06.2019 bis einschließlich 16.07.2019 statt.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 25.02.2019

Beteiligungen
Der Stadtrat hat am 22.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2019 um Stellungnahme bis zum 02.07.2019 gebeten.

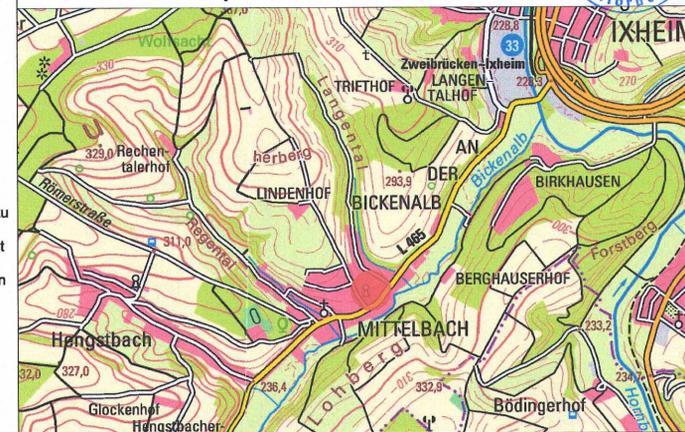
Satzungsbeschluss und Ausfertigung
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 25.02.2019 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 25.02.2019

Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist am 25.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 25.02.2019

Übersichtsplan 1: 25 000



STADT ZWEIBRÜCKEN

Bebauungsplan MI10 "Bickenalb Blick"

Verfahren:	Datum	Maßstab
nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	22.08.2019	1: 500

Stadtbaumeister
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken

Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

Bearbeitet:
INGENIEURBÜRO WONKA

Höhleischweiler Weg 10, 66989 Nünswiller
Tel. (06336) 9211-0 Fax: (06336) 9211-11 Email: info@wunka.de