

OA 20 BEBAUUNGSPLAN IM DUMPF UND AUF DEM TEMPEL



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DES NUTZUNGSKREUZES	
WA	II
0,3	0,6
O	HL
PF	D

Beispiel: Anmerkungen im Plan verweisen auf textliche Festsetzungen. Gliederung von Text und Zeichenerklärung entsprechen einander. Zeichen und Text sind unter gleichem Gliederungsabschnitt und gleicher Gliederungsnummer aufgeführt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BauGB**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BauGB**
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 und § 19 BauNVO
 - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 und § 20 BauNVO
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z) § 16 und § 20 BauNVO i. V. m. § 2 LbauO
- BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB**
 - 3.1 Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) 2. BauGB**
 - 4.1 Baugrenze § 23 BauNVO
- HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB**
 - 5.1 Höhenlage § 24 BauGB
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE § 9 (1) 2. BauGB**
 - 6.1 Firstrichtung der Hauptgebäude
- ZUSÄTZLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 7.1 Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10. BauGB**
 - 8.1 Freizuhalten des Sichtfeldes (Anfahrtsicht)
- VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB**
 - 9.1 Straßenverkehrsfläche
 - 9.2 Fußweg
 - 9.3 Feldwirtschaftsweg
 - 9.4 Grundfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
 - 9.5 Straßenbegrenzungslinie
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB**
 - 10.1 Öffentliche Grünflächen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20. BauGB**
 - 11.1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 (1) BauGB**
 - 12.1 Leitungsrechte
- PFLANZZWANG § 9 (1) 25 a. BauGB**
 - 13.1 Pflanzzwang
- PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 b. BauGB**
 - 14.1 Pflanzbindung
- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND, JEDOCHE AUSSERHALB DER FESTGESETZTEN VERKEHRSLÄCHEN LIEGEN § 9 (1) 26. BauGB**
 - 15.1 Aufschüttung
 - 15.2 Abgrabung
- RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 (7) BauGB**
 - 16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN**
 - 17.1 Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LbauO

- DÄCHER**
 - D1.1 Günstige Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 38°

TEXT

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Ausnahmen gem. § 4 (1) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1. BauNVO).
- 1.1 Die OKE-Höhe der Gebäude wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- ZUSÄTZLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche muß davon abweichend mindestens 5 m betragen. In der Annahme kann gemäß § 2 (2) GAV eine Reduzierung des erforderlichen Stauraumes zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn durch die Topographie die Einhaltung des erforderlichen Stauraumes zu einer nicht beachtlichen Härte führen würde und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN § 9 (1) 6. BauGB

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Baugrundstück nur ein Nebengebäude mit einem unbenutzten Raum von nicht mehr als 20 m² zulässig.

SF Die Sichtflächen sind von schichtbildendem Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m - gemessen über der Fahrbahnoberkante - freizuhalten.

Lr1 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem "Lr1" gekennzeichneten Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Zweibrücken (Abwasserleitung) belastet. Einzelheiten werden durch Grunddienstbarkeit geregelt.

PFLANZZWANG § 9 (1) 25a. BauGB

Bei allen nachfolgend genannten Pflanzfestsetzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine beispielhafte Auflistung ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 40 % zu begrünen. Von dieser Fläche ist mindestens 40 % als Pflanzfläche anzulegen. Flächen der Garagen sind durch Kletterpflanzen (Überwachen der Dachflächen) zu begrünen. Hierzu geeignete starkwüchsige Kletterpflanzen sind:

- Polygonum aubertii (Kletterich)
- Wisteria sinensis (Glyzinie)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Clematis montana und montana 'rubens' (Clematis)

Die aufgelisteten Kletterpflanzen sind auf Kletterhilfen anzuweisen.

Pr1 Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbäumchen an der im Plan gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Von den dargestellten Standort darf bis zu 5 m nach links oder rechts abgewichen werden.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, geplanten Feldgehölze zur Ortsrandbegrenzung bzw. Ergänzung der vorhandenen Feldgehölze sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die Mindestgröße der Pflanzen muß betragen: Bei hochstämmigen Bäumen = 2,5 m, Stammumfang 14-16 cm, bei Sträuchern = 2,5 m, 60, 60 - 100.

Innere dieser Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen und zu unterhalten. Als Gehölze sind mindestens 80 % als Hochstämme, der Rest ist als Halbstamm anzupflanzen. Die Wiesen sind einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abtransportieren.

Pf1 Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen verwaldete Streuobstwiesen ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der Apfelbaum ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der Walnussbaum ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die bestehenden Gehölze im Randbereich der K 13 - Contwiger Straße sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LbauO

- D1.1 Günstige Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 38°
- Kneisack max. 0,20 m
- Dachdeckung: Ziegel- bzw. Pfannendeckung, naturrot oder rotbraun
- Dachaufbauten und Dachschichten dürfen in Traufrichtung gemessen nicht tiefer als die halbe Traufhöhe sein. Der Abstand zwischen Dachaufbau bzw. Dachschicht und der seitlichen Grenze der Dachfläche muß mindestens 1,50 m betragen.
- Dachflächen der Garagen sind in einer dem Wohngebäude entsprechenden Weise als Sattel- oder Pultdach auszuführen oder bei Ausbildung als Flachdach zu begrünen (pr1)

C. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BNatSchG

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN UND AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSFLÄCHEN § 8 a BNatSchG

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzten Maßnahmen und die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffsflächen entsprechend dem auf den Eingriffsflächen zu erwartenden Anteil des Eingriffs am Gesamtgriff zugeordnet.

Der Gesamtgriff setzt sich zusammen aus den auf den Eingriffsflächen (Bauflächen) zu erwartenden Eingriffen und den durch den Bau der Verkehrsflächen entstehenden Eingriffen.

Maßstab für die Ermittlung der Anteile des Eingriffs der Eingriffsflächen und der Verkehrsfläche am Gesamtgriff ist die verbleibende Fläche. Sie entspricht bei den Eingriffsflächen der Fläche multipliziert mit der Grundflächenzahl und bei den Verkehrsflächen der Gesamtfläche.

Die Ermittlung der Anteile erfolgt nach Abschluß des Umlegungsverfahrens.

Die auf den Bauflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die öffentliche Grünfläche und durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Teilgebietes I ausgeglichen.

Die durch die Verkehrsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Teilgebietes II ausgeglichen.

D. HINWEISE

- Brauchwassernutzung, Versicherung, Sonnenenergie, Braugrubenausbau
- Aus Gründen der Verbesserung des Naturhaushaltes und der Grundwasseranreicherung werden die Bauherren auf folgende Möglichkeiten der Brauchwassernutzung und Regenwasserverwertung hingewiesen:
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachentwässerung, unbenutztes Oberflächenwasser) sollte weitgehend als Brauchwasser (Toiletenspülung, Bewässerung usw.) genutzt werden.
- Eine Möglichkeit einer verbesserten Versickerung von unbenutztem Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Wegebeläge, Pflasterflächen mit weichen, versickerungsfähigen Fugen, Schottersteinen)
- Technische Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenwärme (Sonnenkollektoren) in der Dachfläche und an der Fassade sind zugelassen.
- Der Braugrubenausbau im Baugbiet soll, soweit möglich, für Aufschüttungen im Gebiet selbst verwendet werden.

PLANVERFAHREN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Diesem Bebauungsplan liegen nachfolgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 127) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Planverfahrenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
 - Landesbauordnung (LbauO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 118)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 20.6.1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.7.94 in den Tageszeiten "Die Rheinpfalz" und "Pfälzischer Merkur" bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung) erfolgte in der Zeit vom 1.8.1994 bis 12.9.94 (§ 2 Abs. 1 BauGB).

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 1.7.1994 über vorliegende Planungsunterlagen informiert. Sie hatten bis zum 10.8.1994 Gelegenheit ihre Stellungnahmen abzugeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung wurde vom Baugeschäft am 4.10.1994 beschlossen. Sie hat nach den Bekanntmachungen in den Tageszeiten "Die Rheinpfalz" und "Pfälzischer Merkur" am 15.10.1994 in der Zeit vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 13.10.1994 über die Auslegung informiert (§ 7 (2) BauGB).

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.12.1994 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Stadterhaltung Zweibrücken
Zweibrücken, den 7.2.1995
Stadterhaltung
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN

Die Anzeige des Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz erfolgte am 13.02.1995 (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB).

Vermerk der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BauGB:
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
38/1905-01 Znr. 0/110
Neuauflage an der Weinstraße,
den 13.02.1995
Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz
Achim Spatz
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERFÜHRUNG

Der Bebauungsplan OA 20 ist in der vorliegenden Fassung vom Stadtrat in der Sitzung vom 21.12.1995 als Sitzung beschlossen und von der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz mit Verfügung vom 04.04.1995 Az. 38/1905-01 Znr. 0/110 genehmigt worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

Stadterhaltung Zweibrücken
Zweibrücken, den 04.05.1995
Stadterhaltung
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 2.6.95 in den Tageszeiten "Die Rheinpfalz" und "Pfälzischer Merkur" bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

STADT ZWEIBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN OA 20 IM DUMPF UND AUF DEM TEMPEL

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000

