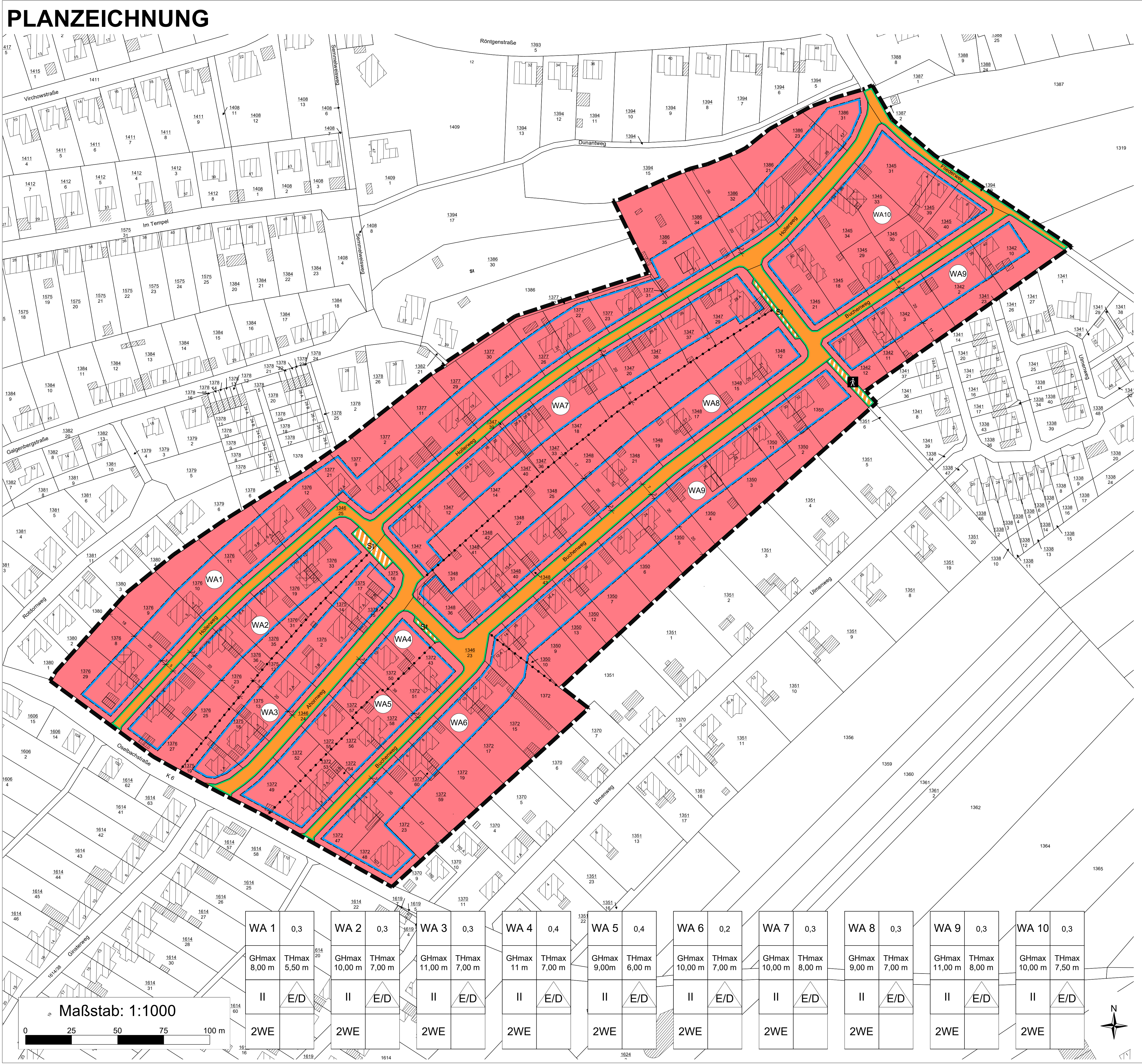


ZW 171 BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Galgenberg"

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Teilen des Baugebietes mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bemaßungskette (Angabe in Meter)

Nutzungsschablone

1 Baugebiet
2 GRZ
3 max. Gebäudeoberkante in Meter (GHmax)
4 max. Traufhöhe in Meter (THmax)
5 max. Anzahl Vollgeschosse
6 Hausform (Einzelhaus (E), Doppelhaus (D))
7 max. zulässige Wohneinheiten je Gebäude (WE)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA10) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden folgende Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16, 19 BauNVO**
- Für die Baugebiete wird eine maximale Grundflächenzahl gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von 100 überschritten werden darf.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, 20 BauNVO**
- Festgesetzt werden für die Baugebiete maximal II Vollgeschosse.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Gebäudehöhe (GHmax) gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der THmax und der GHmax liegt in der Straßenecke der angrenzenden Erschließungsstraße. Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der tiefer gelegenen Straße.

Staffelgeschosse als drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) müssen zur Erschließungsstraße um mind. 1,50 m zurückgesetzt werden.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 m kann zugelassen werden.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen kann in den Baugebieten für ebenerdige Terrassen ausnahmsweise um maximal 2 m auf maximal drei Viertel der Gebäudelänge zugelassen werden.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten werden 2 Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze" und "Fußgängerbereich" festgesetzt.

- 7. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB**
- Im Plangebiet sind die Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. Rasengittersteine herzustellen.

- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Folgende nicht verortete Maßnahmen werden festgesetzt:

- M1** Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten. Sollte das natürliche Geländeniveau innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Länge von 20 m um mehr als 2,5 m steigen oder fallen, so sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- P1** Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) zu gestalten sind.

- P2** Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude sind grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenperioden gewährleistet.

- P3** Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimatolerante und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vgl. hierzu die Pflanzliste in der Begründung.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der Garten- und Freiflächen

1. Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind mit einem das Aufkommen von Vegetation verhindernden und einschränkenden Material bedeckte Flächen wie z.B. Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsschritt Aktualisierungen einzuholen.

1. Rodungszeitraum

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

2. Klimaanpassung

Den Bauherren wird empfohlen Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen, hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress- und Überhitzung von Flächen. Helle senkrecht exponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle, die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligem Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden- und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien (z.B. "Albedo-Ziegel") verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze sollten ausschließlich helle Materialien verwendet werden. Des Weiteren wird die Begrünung von Fassaden sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen und begrüßt.

3. Leitungsträger

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggängen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzielfahrzeugen angefahren werden können.

Unweit des Plangebiets verlaufen zwei Richtfunktrassen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch die Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Regelschutzkorridors für die Richtfunktrassen (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen). Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorbenannten Regelschutzkorridors. Für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind keine Beeinflussungen der Richtfunktrassen zu erwarten. Deutlich über die festgesetzten Höhen hinausgehende Einrichtungen auch wenn diese nur temporär aufgestellt werden sollen (z.B. Kran) bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der schriftlichen Zustimmung zur Errichtung/ Aufstellung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

4. Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege weist darauf hin, dass sich im Plangebiet, gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. Alle diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler zunächst in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalschutzhörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzhörden und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches eine archäologische Fundstelle befindet. Es handelt sich dabei um spätmittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Siedlungsfunde und Wüstungsbereiche (Fundstelle Zweibrücken 28). Aufgrund möglicher Funde sind die ausführenden Baufirmen auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hinzuweisen. Danach ist jeder zulässige, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

5. Bodenschutz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf, dass bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.

6. Starkregenvorsorge

Die Struktur- und Genehmigungsregion Süd (SGD Süd), Referat 32 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist auf die zunehmende Gefährdung durch Starkregenereignisse. Es ist zu beachten, dass bei Starkregenereignissen überall Oberflächenabfluss auftreten kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Zur Minimierung von Risiken wird empfohlen, die in den Sturzfluggefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz dargestellten Abflussbahnen freizuhalten und bei der Bauausführung geeignete Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen (z. B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz).

III. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHREN

Ausstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Beteiligungen

Der Stadtrat hat am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetz

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVz) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 188) geändert worden ist.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Landesgesetz

Landesbaurecht (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Landesplanungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LPiG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 293), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), § 42 geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).

Landesbodenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2009 (BGBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Übersichtslageplan



Quelle: openstreetmap

ohne Maßstab

STADT ZWEIBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN ZW 171

"Wohnen am Galgenberg"

Verfahrensstand Beteiligungen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	Datum	Maßstab
	Dezember 2025	1 : 1000

Stadtbaupamt
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken

Rosenstadt ZWEIBRÜCKEN

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Zweibrücken

agsta
UMWELT