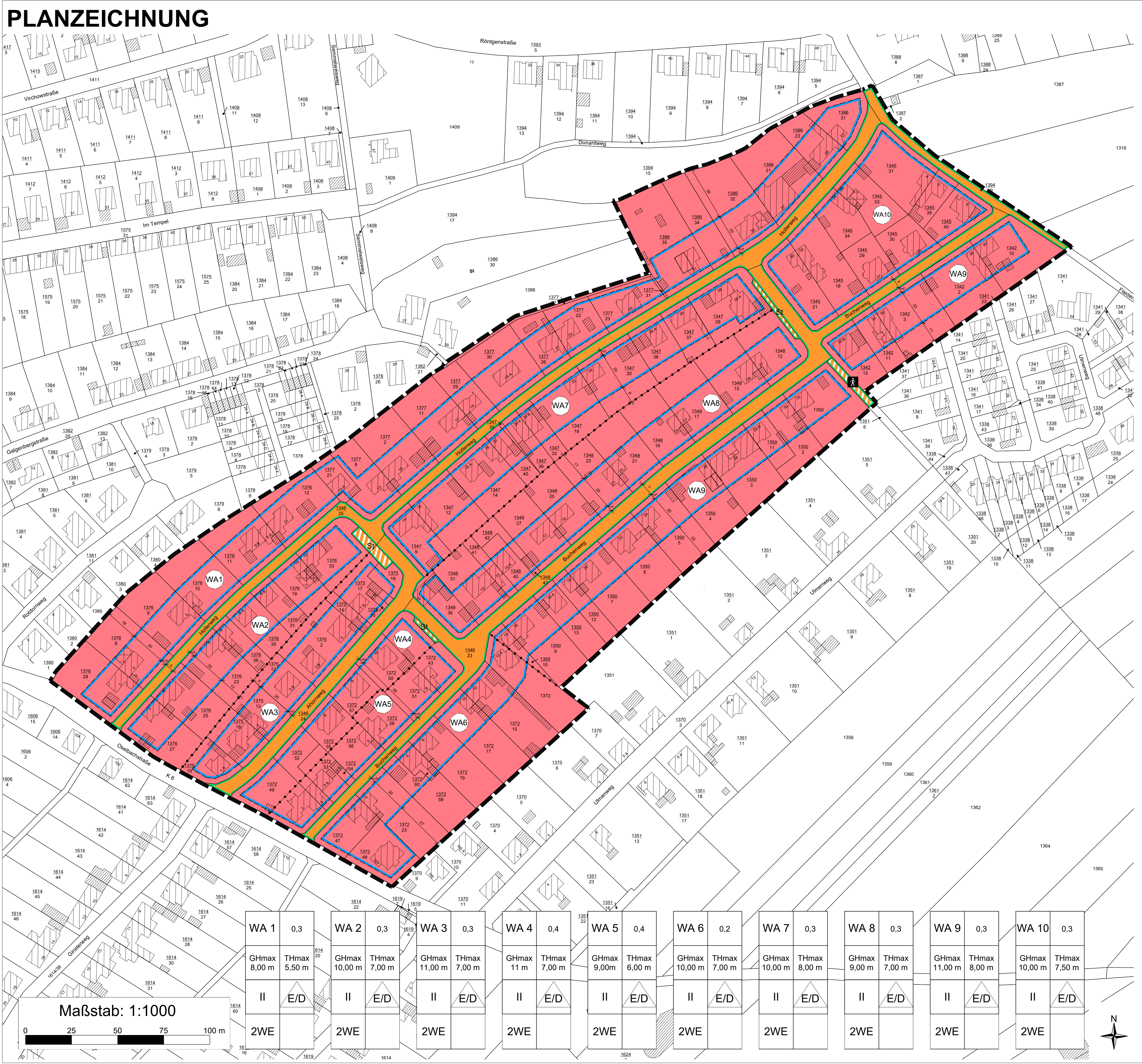


ZW 171 BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Galgenberg"

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

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

Nutzungsschablone

1 Baugebiet
2 GRZ
3 max. Gebäudeoberkante in m (GHmax)
4 max. Traufhöhe in m (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 WA maximal 11 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 Straßenachse 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 die offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

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.

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

Es werden 2 Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Es werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze" und "Fußgängerbereich" gemäß dem vorhandenen Bestand 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 klimaterolante 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 verindernden 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 sonnenexponierte 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.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom _____ über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ um Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung fand vom _____ bis _____ einschließlich _____ statt.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Zweibrücken, den _____

Der Oberbürgermeister

Rechtskraft
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) 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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 229) geändert worden ist.

Landesgesetzte Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

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).

Landesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPg) in der Fassung vom 22. Dezember 2015, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Landesbodenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (BGBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Übersichtslageplan



STADT ZWEIBRÜCKEN BEBAUUNGSPLAN ZW 171 "Wohnen am Galgenberg"

Verfahrensstand	Datum	Maßstab
Scoping (§4 Abs. 1 BauGB)	Juli 2025	1 : 1000

Stadtbauamt
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken
Rosenstadt ZWEIBRÜCKEN
Bearbeitet im Auftrag der Stadt Zweibrücken

