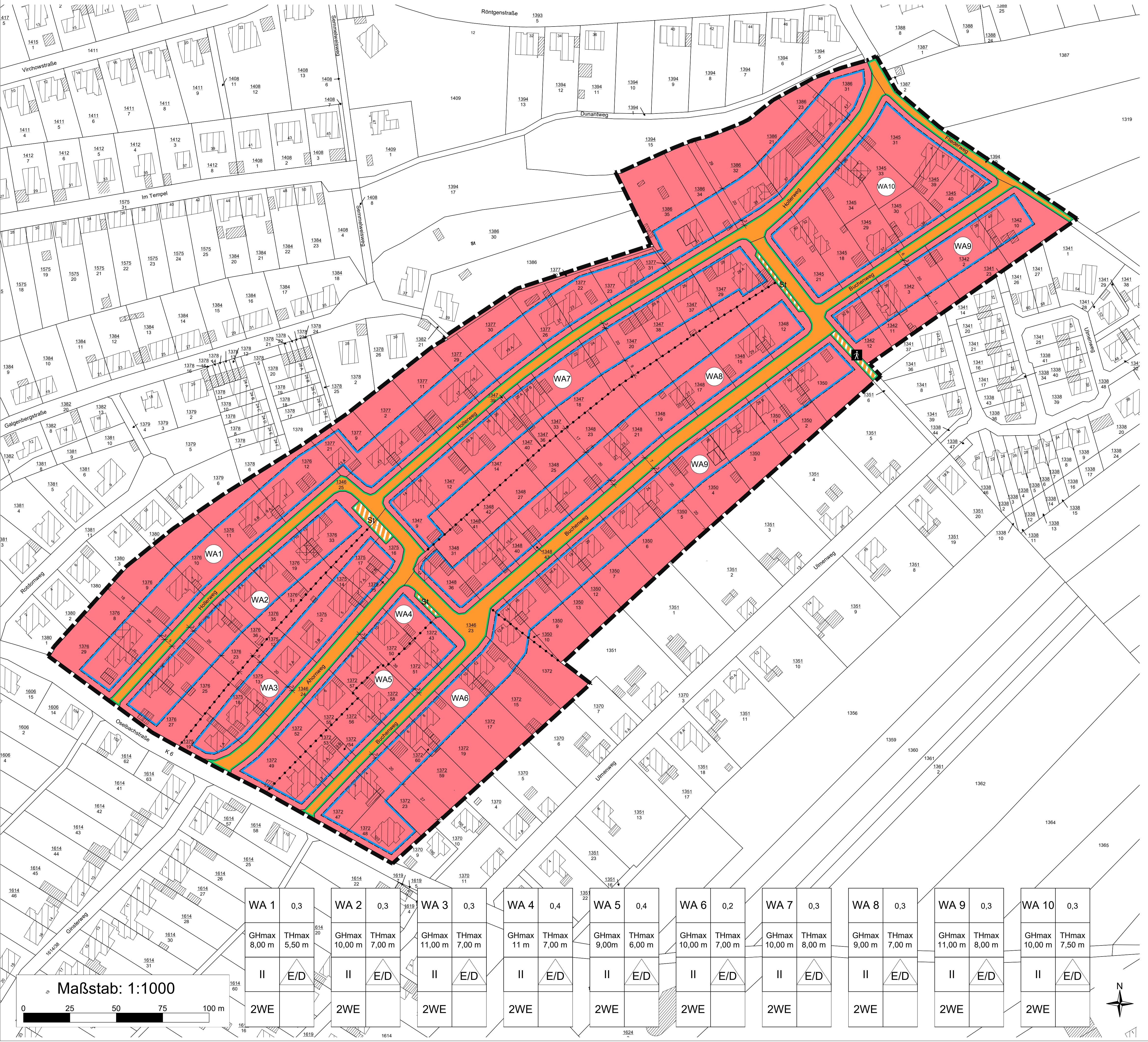


ZW 171 BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Galgenberg"

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 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 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 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, Unternehmenszeichnungen 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 Abweiskästen 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 sollten (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, Loofelsen, Menhire) befinden können. All 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, Loofelsen, 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 Kleindenkmäler 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 Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

5. Bodenschutz

Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist 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 Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Referat 32 – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz verweist auf die zunehmende Gefährdung durch Starkregeneignisse. Es ist zu beachten, dass bei Starkregeneignissen 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).

7. 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 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.	Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 20.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 23.02.2026 bis einschließlich 29.03.2026 statt.
Zweibrücken, den 22.06.2026	Zweibrücken, den 22.06.2026
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
Beteiligungen Der BAU hat am 26.08.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22.09.2025 bis 12.10.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 19.09.2025 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 22.10.2025 gebeten. Der Stadtrat hat am 28.01.2026 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 23.02.2026 um Stellungnahme bis zum 29.03.2026 gebeten.	Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2026 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausfertigt. Zweibrücken, den 22.06.2026 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2019 (BGBl. I S. 3766) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 Landesbauordnung (LbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672,673).

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 08. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).

Landesbodenschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 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 Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Datum April 2026	Maßstab 1 : 1000
---	---------------------	---------------------

Stadtbaupamt
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken
Rosenstadt ZWEIBRÜCKEN

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Zweibrücken

