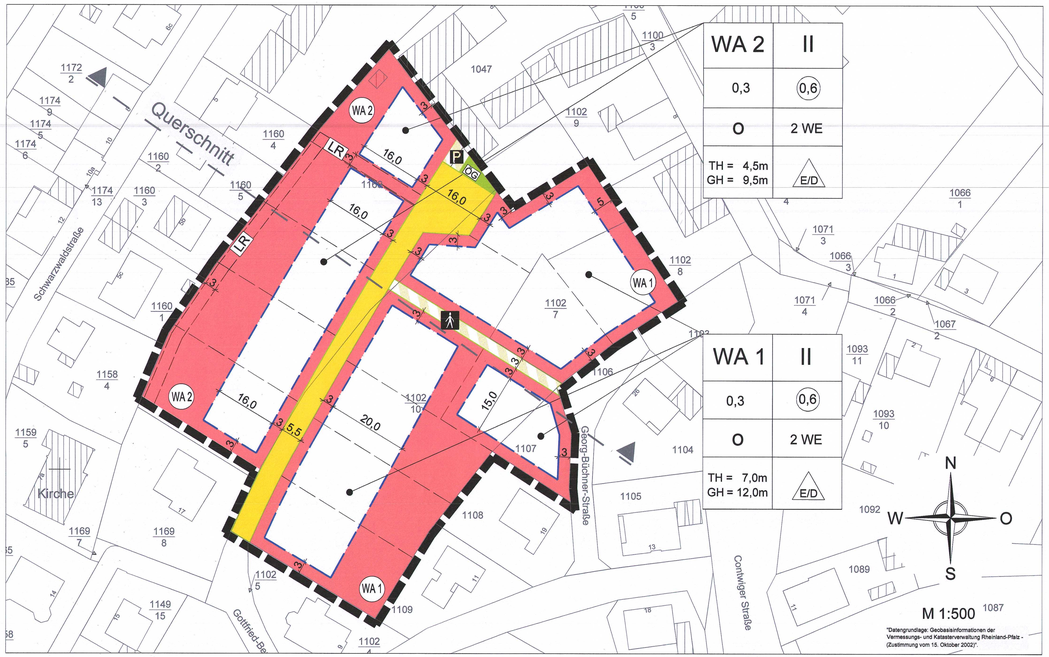
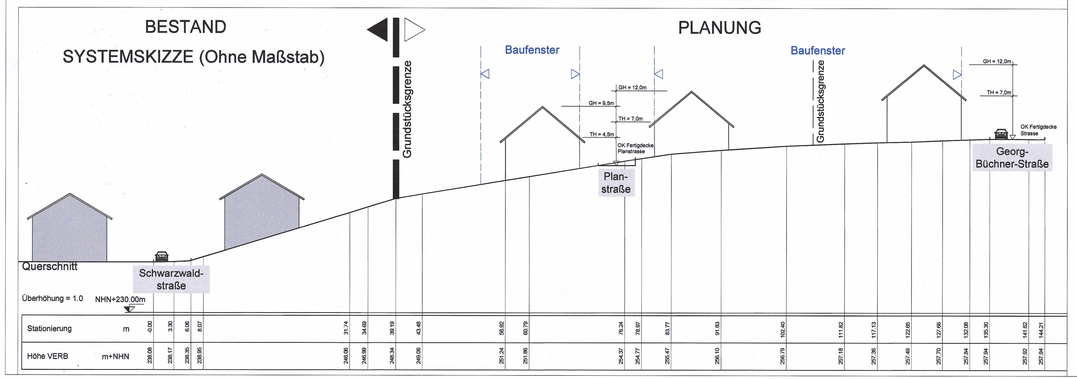
OA 19

Bebauungsplan
Nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße





ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Festsetzungen zur Nutzungsschablone, Planteil und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

TH — Traufhöhe (als Höchstgrenze)

GH — Gebäudehöhe (als Höchstgrenze)

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

P — Öffentliche Parkflächen

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

ÖG — öffentliche Grünflächen

2.0 Sonstige Planzeichen

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

LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen der Ver- und Entsorgungsträger (§ Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Schnittachse

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 / 3 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

Nutzungsschablone:

WA	II	Bezeichnung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
O	2 WE	Bauweise	Zahl der Wohneinheiten
TH GH	E/D	max. Trauf- und Gebäudehöhe	Einzel- /Doppelhäuser

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

1126/6 — Flurstücksnummern

3 — Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestehende sonstige bauliche Anlagen

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,00 m und die max. Gebäudehöhe (GH) mit 12,00 m festgesetzt.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich wird die Traufhöhe mit max. 4,50 m festgesetzt und die max. Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe liegt in der Straßenachse (Oberkante ausgebauter Straße). Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt.

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie. Die max. Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante des Flachdache. Bei Errichtung einer Attika ist die Oberkante der Attika die max. Traufhöhe. Staffelgeschosse mit Flachdach als drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) müssen zur Erschließungsstraße hin, um mind. 1,50 m zurück gesetzt werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ebenerdige Terrassen dürfen im WA 2 im rückseitigen Bereich die Baugrenze um max. 2,0 m in einer max. halben Gebäudebreite überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite und der öffentlichen Verkehrsfläche muss davon mind. 5,0 betragen (Stauraum).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

8. Leitungsrecht und Freihaltung des Schutzstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Für die erforderlich werdenden Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die belasteten Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unzulässig sind auch die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Errichtung von Stützmauern, Aufschüttungen und die Nutzung als Lagerflächen. Reine Flächenbefestigungen sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks, Geländeveränderungen, Stützmauern

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Stützmauern gelten auch bis zu 50° geneigte oder abgetreppte bauliche Anlagen zur Absicherung von natürlichen oder künstlichen Gelände. Davon ausgenommen sind die mit Leitungsrecht zu belasteten Flächen.

B HINWEISE

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich 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.
4. Die Baufeldräumung soll zu den üblichen Mahdtermine erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
5. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
6. Die Entwässerung erfolgt im ~~Trennsystem~~. Mischsystem
7. Das anfallende Schmutzwasser ist über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten.
8. Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von den privaten Grundstücksflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind auf Anforderung des UBZ auf den Grundstücken, zurückzuhalten oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen. Als dezentrale Rückhalteanlagen können durch den UBZ z.B. Regenwasserspeicher/Zisternen mit Retentionsvolumen verlangt werden. Die Wahl der möglichen Rückhalteanlagen hat in Abstimmung mit dem UBZ zu erfolgen. Die Notüberläufe der Rückhalteanlagen sind den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen."
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. Die Vermässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
11. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
12. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
13. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
14. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeveränderungen dargestellt sind.
15. Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
16. Kampfmittelfunde 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 Erfassung 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.
17. Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).
18. Artenliste Bepflanzung
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Liste 1:
Bäume (Mindestgröße 14/16, 3xv)

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Scharlach Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Castanea sativa	Edelkastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume aller Arten als Hochstamm (StU10/12)

Liste 2:
Heckenpflanzen (Mindest 60/100, 2xv)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

19. Artenliste Dachbegrünung
Für die Dachbegrünung sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden.

Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. 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 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 05.02.2020

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 06.06.2019 um Stellungnahme bis zum 16.07.2019 gebeten.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Auslegung fand vom 11.06.2019 bis einschließlich 16.07.2019 statt.

Erneute Offenlage

Der Stadtrat hat am 18.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung erneut gebilligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 erneut um Stellungnahme bis zum 11.11.2019 gebeten.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 07.10.2019 bis einschließlich 11.11.2019 statt.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 05.03.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 05.02.2020

Ausfertigung

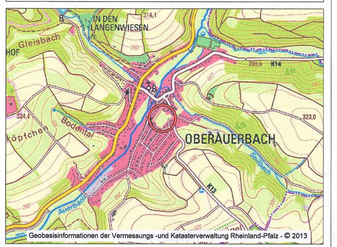
Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Dr. Marold Wosnitza
Oberbürgermeister
Zweibrücken, den 05.03.2020

Rechtskraft

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 14.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Übersichtsplan



STADT ZWEIBRÜCKEN

Bebauungsplan OA 19
Nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Verfahrensstand	Datum	Maßstab
Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauBG	18.11.2019	1 : 500

Stadtbauamt
Herzogstraße 3
66482 Zweibrücken
Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

Bearbeiter im Auftrag der Stadt Zweibrücken:

WVE GmbH Kaiserslautern