

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauVO)

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß §4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Gartenausbauweise und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Dorfgelbiets (MD1, MD2) sind die gemäß §5 (2) Nr. 9 BauVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach §5 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstippen nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgelbiet (§5 BauVO)

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Dorfgelbiets (MD1, MD2) sind die gemäß §5 (2) Nr. 9 BauVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach §5 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstippen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-20 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet gemäß §16 (3) BauVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Geschossflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung (Nutzungstabellen) wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl von 0,8 und für das gesamte Dorfgelbiet (MD) eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung (Nutzungstabellen) wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und für das gesamte Dorfgelbiet (MD) eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Unter Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßennitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudesite festgesetzt, die direkt (straßenseitige Bebauung) oder indirekt (rückwärtige Bebauung) zur öffentlichen Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Traufhöhen Definition: Die Traufhöhe wird in Anlehnung an §9 (4) LBAuO definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schrägkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachhaut. Bei Giebelbauten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schrägkante in den Traufseiten.

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Traufhöhe von max. 6,5 m festgesetzt. Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte Dorfgelbiet (MD1, MD2) wird eine Traufhöhe von max. 7,5 m festgesetzt.

Firsthöhen Definition: Die Firsthöhe wird als absolute Höhe, bezogen auf den obersten Scheitel des Gebäudes (First) definiert.

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Firsthöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte Dorfgelbiet (MD 1.1, MD 1.2, MD 2) wird eine Firsthöhe von max. 11,5 m festgesetzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen können zugelassen werden, wenn es sich um An-/Umbauten an vorhandenen Gebäuden oder Umnutzung von ortsbildprägenden (Wirtschafts-) Gebäuden handelt, die bereits größer als die festgesetzten Trauf- und/ oder Firsthöhen aufweisen. Dabei dürfen die Baumaßnahmen die vorhandenen Bauhöhen nicht weiter überschreiten.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauVO)

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Dorfgelbiet

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** (MD 1.2) gelten jene (überbaubare) Grundstücke mit weniger als 20 m Abstand zur straßenseitigen Baulinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** (MD 1.2) gelten (überbaubare) Grundstücke, die mindestens 20 m hinter der straßenseitigen Baulinie liegen.
- Als **abschließende, städtische Grundstücksbereiche** (MD 2) gelten jene (überbaubare) Grundstücke, die mit dem geringsten Abstand zum südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fußweg, maximal jedoch 120 m hinter Baugrenzen oder straßenseitigen Baulinien liegen.

Für die straßenseitigen Grundstücksbereiche (MD 1.1) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und wie folgt definiert: Die Hauptgebäude sind als einseitiger Grenzbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze und gebührend zur Straße zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandflächen nach §8 LBAuO einzuhalten. Die seitliche Grenzbebauung ist dort zu errichten, wo zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Bebauungsplan eine Grenzbebauung vorhanden ist oder vorhanden war.

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (MD 1.2) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und wie folgt definiert: Die Hauptgebäude sind traufseitig zur Straße auszurichten. Sie dürfen als einseitiger Grenzbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze und in geschlossener Bauweise ohne seitliche Abstandflächen errichtet werden. Bei einseitiger Grenzbebauung sind die Abstandflächen nach §8 LBAuO einzuhalten.

Für die abschließenden, städtischen Grundstücksbereiche (MD 2) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und wie folgt definiert: Die Hauptgebäude sind mit dem geringsten Abstand zum südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fußweg, sind traufseitig zur Straße auszurichten. Sie müssen als einseitiger Grenzbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitliche Abstandflächen errichtet werden. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandflächen nach §8 LBAuO einzuhalten.

1.4 Zeitlich bedingte Zulässigkeit (§9 (2) BauGB)

Die Errichtung oder Umnutzung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen

Grundstücksbereich ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptkörper bebaut ist oder eine zeitliche Errichtung gewährleistet ist.

Es ist nur dann zulässig die Grundstücke, die im zweiten, rückwärtigen Baufenster des Dorfgelbiets (MD2) liegen, zu bebauen, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptkörper bebaut ist oder eine zeitliche Errichtung gewährleistet ist.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauVO)

Die überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

1.5.1 Baufenster

In dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich wird ein Baufenster definiert:

- Als **vorderes Baufenster** (MD 1.1, MD 1.2) gelten Grundstücke mit weniger als 45 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtiges Baufenster** (MD 2) gelten Grundstücke, die min. 60 m und max. 120 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

1.5.2 Baulinien

Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von Bauteilen oder der gesamten Gebäudeaußenwand von der straßenseitigen Baulinie bis zu 1,0 m zulässig. Dabei ist der Bereich zwischen dem zurückgesetzten Bauteil und Straßensaum (private Vorzone) in Anlehnung an den Oberflächenbelag des Fußweges zu befestigen und offen zu halten. Eine Errichtung von Einfriedungen ist in diesem Bereich unzulässig.

Hinweis: Die Baulinie orientiert sich entlang des heutigen, tatsächlichen Baubestandes (vgl. Planzeichnung). Sie muss nicht mit dem tatsächlichen Verlauf von Grundstücksgrenzen und/ oder der Nutzung als öffentlicher/ privater Raum kongruent sein.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §23 (5) BauVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß §947, 48 BauVO sind im

gesamten Plangebiet (WA, MD 1.1, MD 1.2, MD 2) nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächenfestsetzungen sind.

1.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt: 1.7.1 Allgemeines Wohngebiet Innerhalb des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufensters sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7.2 Dorfgelbiet

In dem als Dorfgelbiet festgesetzten Baufenster sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen, die als Straßen der Erschließung der Grundstücke dienen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Form von öffentlichen Fußwegen festgesetzt.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen auf den privaten Grundstücken In dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, in dem als Dorfgelbiet festgesetzten Bereich je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Laubbäum (1-18 cm Stammumfang) aus der angelegten Artenliste zu pflanzen. Bei der Berechnung der dafür maßgeblichen Grundstücksgröße sind die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücke hinzu zu zählen. Darüber hinaus sind auf min. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Gehölze gemäß der angelegten Artenliste zu pflanzen. Die auf den Grundstücken gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehenen Bäume und Sträucher sind anzuerkennen und zu erhalten. Abhängige Arten sind zu ersetzen.

1.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen In den direkt an die Zweibrücker Straße angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen (MD 1.1) wird festgesetzt, dass bei der Neuerichtung von Gebäuden oder der baulichen Erweiterungen an den zur Straße orientierten Nord-, Ost- und Westfassaden bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen sind. Für die Bemessung und Ausführung ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) bezogen auf das Dorfgelbiet (MD 1.1) anzuwenden.

Hinweis: Die Begründung enthält eine Lärmbeurteilung (dB(A)-Werte) und nähere Angaben über die erforderlichen Umfang und Ausführungsmöglichkeiten für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 für das Dorfgelbiet (MD 1.1).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBAuO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)

2.1.1 Fassaden • Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,0 m.

2.1.2 Dachgestaltung • Zulässig sind rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungen. Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachziele zu verwenden. Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Materialart und form-zulässig.

2.1.3 Einfriedungen • Sofern Vorgärten ausgebildet werden, dürfen Einfriedungen von Vorgärten die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

2.1.4 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass grundsätzlich das Lichtraumprofil der Erschließungsstraße freigehalten wird.

2.1.5 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.

2.1.6 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.

2.1.7 Werbeanlagen • Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung: Die Höhe der Werbeanlage darf max. 0,4 m betragen. Ihre Länge maximal 1/3 der Hausfront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zur Hauskante muss min. 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlage darf max. 0,2 m betragen.

2.1.8 Werbeanlagen • Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.2 Dorfgelbiet (§5 BauVO) • In dem als Dorfgelbiet festgesetzten Bereich (MD 1.1, MD 1.2, MD 2) gelten folgende Regelungen:

von First ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

• Dachschritte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist mindestens 0,5 m und vom First mindestens 1,0 m Abstand einzuhalten.

• Auf Dächern angebrachte Solaranlagen dürfen die Firstlinie nicht überschreiten. Die Anordnung der einzelnen Sonnenkollektoren ist so auszuführen, dass eine einheitliche Geometrie (Rechteck, Quadrat) entsteht.

2.1.3 Einfriedungen • Sofern Vorgärten ausgebildet werden, dürfen Einfriedungen von Vorgärten die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

2.1.4 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass grundsätzlich das Lichtraumprofil der Erschließungsstraße freigehalten wird.

2.1.5 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.

2.1.6 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.

2.1.7 Werbeanlagen • Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung: Die Höhe der Werbeanlage darf max. 0,4 m betragen. Ihre Länge maximal 1/3 der Hausfront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlagen. Der Abstand zur Hauskante muss min. 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlage darf max. 0,2 m betragen.

2.1.8 Werbeanlagen • Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.2 Dorfgelbiet (§5 BauVO) • In dem als Dorfgelbiet festgesetzten Bereich (MD 1.1, MD 1.2, MD 2) gelten folgende Regelungen:

2.2.1 Fassaden • Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,0 m.

2.2.2 Dachgestaltung • Zulässig sind rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungen. Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachziele zu verwenden. Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Materialart und form-zulässig.

2.2.3 Einfriedungen • Sofern stufenförmige Einfriedungen ausgebildet werden, dürfen diese eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

2.2.4 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass grundsätzlich das Lichtraumprofil der Erschließungsstraße freigehalten wird.

2.2.5 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.

2.2.6 Werbeanlagen • Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.

2.2.7 Werbeanlagen • Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung: Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,4 m betragen. Ihre Länge maximal 1/3 der Hausfront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlage. Der Abstand zur Hauskante muss mindestens 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlage darf maximal 0,2 m betragen.

2.2.8 Werbeanlagen • Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§47 LBAuO i.V.m. §88 (1) Nr. 8 LBAuO)

Für das gesamte Plangebiet sind folgende Regelungen über die Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

- Pro Wohneinheit <= 40 qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Pro Wohneinheit > 40 qm sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze dürfen nicht gefangen sein.
- Stellplätze dürfen als Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) ausgebildet werden, sofern dies den Festsetzungen der Nummer 1.6 nicht entgegensteht.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

3.1 Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Kaiserslautern

Einzeldenkmäler (Gesamtgebäude und Gebäudeteile)

- Zweibrücker Straße 64 Dreiecksthor, spätklassizistisches Wohnhaus, Kruppelwaldmich-Scheune, Pumpbrunnen, bez. 1886

3.2 Schutz von Leitungen I Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0, 4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ mit ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

4. Hinweise

4.1 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest, Kaiserslautern

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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 Abweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einfordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitz Str. 2, 67433 Neustadt/ Weinstraße E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4.2 Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten

2.2.1 Fassaden

- Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,5 m.

- Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Naturstein zu verkleiden. Weitere Fassadenverkleidungen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für den Anstrich sind keine grellen oder stark leuchtenden Farben zulässig.

- Fenster sind nur als stehendes Format auszubilden. Eine Addition mehrerer Fenster in einer Öffnung ist zulässig. Der Abstand von Gebäudekanten muss mindestens 0,5 m betragen.

- An Fenstern und Türen sind in Putz, Farbe oder Naturstein (Gewände) abgesetzte Rahmungen auszubilden. Ausnahmen: untergeordnete Fenster und Nebengänge.

2.2.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile ist auch die Errichtung eines Pultdaches oder Flachdaches möglich.

- Zulässig sind rote und rotbraune Dachdeckungen. Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachziele zu verwenden. Für jede bauliche Anlage ist nur jeweils eine Materialart und form-zulässig.

- Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenfenster zulässig. Als äußere Erscheinungsform von Gauben und Zwerchhäusern werden Schlep-, Giebel- oder Flachdachgauben festgelegt. Die Breite jeder Gaube darf 2,5 m nicht überschreiten. Von der Traufe ist – mit Ausnahme der Zwerchhäuser – ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

- Dachschritte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Vom Ortgang ist mindestens 0,5 m und vom First mindestens 1,0 m einzuhalten.

- Auf Dächern angebrachte Solaranlagen dürfen die Firstlinie nicht überschreiten. Die Anordnung der einzelnen Sonnenkollektoren ist so auszuführen, dass eine einheitliche Geometrie (Rechteck, Quadrat) entsteht.

2.2.3 Einfriedungen

- Sofern stufenförmige Einfriedungen ausgebildet werden, dürfen diese eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

- Als Art der Einfriedungen sind Mauern oder Stablonen zulässig. Die Mauern müssen verputzt oder mit Naturstein verkleidet sein. Stablonen dürfen nur in Holz oder Metall mit senkrechten ausgeführt werden. Eine Kombination aus o.g. Elementen ist zulässig.

- Türen und Tore sind in Holz oder Schmiedeeisen zu errichten.

- Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksteil können auf der Grenze bis zu einer Höhe von 1,5 m auch als Maschendrahtzaun errichtet werden.

2.2.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass grundsätzlich das Lichtraumprofil der Erschließungsstraße freigehalten wird.

- Werbeanlagen sind farblich und gestalterisch der Fassade anzupassen.

- Pro Gebäudefront ist für jedes Geschäft nur eine Werbeanlage zulässig.

- Für horizontal entlang der Fassade anzubringende Werbeanlagen gilt folgende Regelung: Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,4 m betragen. Ihre Länge maximal 1/3 der Hausfront. Sind mehrere Werbeanlagen zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Anlage. Der Abstand zur Hauskante muss mindestens 0,5 m betragen. Die Tiefe der Werbeanlage darf maximal 0,2 m betragen.

- Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§47 LBAuO i.V.m. §88 (1) Nr. 8 LBAuO)

Für das gesamte Plangebiet sind folgende Regelungen über die Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

- Pro Wohneinheit <= 40 qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Pro Wohneinheit > 40 qm sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze dürfen nicht gefangen sein.
- Stellplätze dürfen als Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) ausgebildet werden, sofern dies den Festsetzungen der Nummer 1.6 nicht entgegensteht.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

3.1 Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Kaiserslautern

Einzeldenkmäler (Gesamtgebäude und Gebäudeteile)

- Zweibrücker Straße 64 Dreiecksthor, spätklassizistisches Wohnhaus, Kruppelwaldmich-Scheune, Pumpbrunnen, bez. 1886

3.2 Schutz von Leitungen I Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0, 4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ mit ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

4. Hinweise

4.1 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest, Kaiserslautern

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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 Abweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einfordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitz Str. 2, 67433 Neustadt/ Weinstraße E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4.2 Landesamt für Geologie und Bergbau RLP

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten

von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (Bzw. unter dem Gebäude)
- Radon-dichte Folie unter der Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, ggf. oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

5. Verfahrensmerkmale

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Lange Gärten“ wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB i.V.m. §13a BauGB durchgeführt.

5.1 Aufstellungsbeschluss – Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat am 20.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Gärten“ beschlossen (§2 (1) Satz 1 i.V.m. §1 (8) BauGB).

Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans wurde am 13.03.2015 öffentlich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§2 (1) Satz 2 BauGB).

5.2 Frühzeitige Unterrichtung – Erörterung

Die Gemeinde Martinshöhe hat am 24.03.2015 die betroffene Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig unterrichtet (§13 (2) Nr. 1 i.V.m. §13a (3) Nr. 3 BauGB).

Die betroffene Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer) wurden mit Schreiben vom 12.03.2015 zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung eingeladen.

5.3 Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat am 18.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans „Lange Gärten“ angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§3 (2) und §4 (2) i.V.m. §4 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 22