Bebauungsplan „Lange Gärten“

Ortsgemeinde Martinshöhe



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Stand: April 2016

Durchführung:
Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Raum- & Umweltplanung

Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
[* Georgian Technical University, Tiblisi]

Fachgebiet Landschafts- & Freiraumentwicklung
Fachdisziplin Städtebau & Ländliche Ortsplanung

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Tobias Wiemers

Inhaltsverzeichnis

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB) ... 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1–15 BauNVO) ... 3
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) ... 3
1.1.2 Dorfgebiet (§5 BauNVO) ... 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16–20 BauNVO) ... 3
1.2.1 Geschossflächenzahl ... 3
1.2.2 Grundflächenzahl ... 3
1.2.3 Gebäudehöhen ... 3
1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) ... 4
1.3.1 Allgemeines Wohngebiet ... 4
1.3.2 Dorfgebiet ... 4
1.4 Zeitlich bedingte Zulässigkeit (§9 (2) BauGB) ... 5
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO) ... 5
1.5.1 Baufenster ... 5
1.5.2 Baulinien ... 5
1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §23 (5) BauNVO) ... 5
1.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB) ... 6
1.7.1 Allgemeines Wohngebiet ... 6
1.7.2 Dorfgebiet ... 6
1.8 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 6
1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB) ... 6
1.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 6
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO) ... 7
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) ... 7
2.1.1 Fassaden ... 7
2.1.2 Dachgestaltung ... 7
2.1.3 Einfriedungen ... 7
2.1.4 Werbeanlagen ... 7
2.2 Dorfgebiet (§5 BauNVO) ... 8
2.2.1 Fassaden ... 8
2.2.2 Dachgestaltung ... 8
2.2.3 Einfriedungen ... 8
2.2.4 Werbeanlagen ... 9
2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§47 LBauO i.V.m. §88 (1) Nr. 8 LBauO) ... 9

3. Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) 9
3.1 Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Kaiserslautern 9
3.2 Schutz von Leitungen I Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen 9
4. Hinweise 10
4.1 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest, Kaiserslautern 10
5. Verfahrensvermerke 11
5.1 Aufstellungsbeschluss – Bekanntmachung 11
5.2 Frühzeitige Unterrichtung – Erörterung 11
5.3 Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 11
5.4 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 11
5.5 Satzungsbeschluss 12
5.6 Ausfertigungsvermerk 12
5.7 Öffentliche Bekanntmachung 12
6. Rechtsgrundlagen 13

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (§5 BauNVO)

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

Einschränkung der Zulässigkeit von Wirtschaftsgebäude im vorderen, zur Straße angrenzenden Bereich: Eine Bebauung der Grundstücke mit ausschließlich reinen Wirtschaftsgebäuden ist bis zur einer Bautiefe von 10,0 m – gemessen ab Straßengrenze bzw. festgesetzter Baulinie – unzulässig.

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

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

1.2.1 Geschossflächenzahl

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

1.2.2 Grundflächenzahl

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

1.2.3 Gebäudehöhen

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

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite 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 §8 (4) LBauO definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten.

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

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte Dorfgebiet (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 Dorfgebiet (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 größere 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 BauNVO)

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 Dorfgebiet

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** (MD 1.1) gelten jene (überbaubare) Grundstücksteile mit weniger als 20 m Abstand zur straßenseitigen Baulinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** (MD 1.2) gelten (überbaubare) Grundstücksteile, die mindestens 20 m hinter der straßenseitigen Baulinie liegen.
- Als **abschließende, südliche Grundstücksbereiche** (MD 2) gelten jene (überbaubare) Grundstücksteile, 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 giebelständig zur Straße zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsflächen 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 traufständig zur Straße auszurichten. Sie dürfen als einseitiger Grenzbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze oder in geschlossener Bauweise ohne seitliche Abstandsflächen errichtet werden. Bei einseitiger Grenzbebauung sind die Abstandsflächen nach §8 LBauO einzuhalten.

Für die abschließenden, südlichen Grundstücksbereiche (MD 2) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Hauptgebäude mit dem geringsten Abstand zum südlich des Geltungsbereichs verlaufenden Fußweg, sind traufständig zur Straße auszurichten. Sie müssen als einseitiger Grenzbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitliche Abstandsflächen errichtet werden. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsflächen 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 zeitgleiche Errichtung gewährleistet ist.

Es ist nur dann zulässig die Grundstücksteile, die im zweiten, rückwärtigen Baufenster des Dorfgebiets (MD2) liegen, zu überbauen, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptkörper bebaut ist oder eine zeitgleiche Errichtung gewährleistet ist.

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

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

1.5.1 Baufenster

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

- Als **Baufenster** (WA) gelten Grundstücksteile, die min. 5,0 m und max. 22,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Das Baufenster selber weist somit eine Tiefe von 17,5 m auf.

In dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich werden zwei Baufenster definiert:

- Als **vorderes Baufenster** (MD 1.1, MD 1.2) gelten Grundstücksteile mit weniger als 45 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtiges Baufenster** (MD 2) gelten Grundstücksteile, 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 Straßenraum (private Vorzone) in Anlehnung an den Oberflächenbelag des Gehweges zu befestigen und offen zu halten. Eine Errichtung von Einfriedungen ist in diesem Bereich unzulässig.

Hinweis: Die Baulinie orientiert sich entlang des heutigen, faktischen 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) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß §§47, 48 LBauO sind im gesamten Plangebiet (WA, MD 1.1, MD 1.2, MD 2) nur innerhalb den 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 Flächen festgesetzt 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 allgemeinen Wohngebiets festgesetzten Baufensters sind **max. 2 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

1.7.2 Dorfgebiet

In den als Dorfgebiet festgesetzten Baugebietsbereichen (MD 1.1, MD 1.2, MD 2) wird die zulässige Höchstanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht geregelt.

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 Dorfgebiet festgesetzten Bereich je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Laubbaum (1-18 cm Stammumfang) aus der angehängten Artenliste zu pflanzen. Bei der Berechnung der dafür maßgeblichen Grundstücksgröße sind die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile hinzu zu zählen. Darüber hinaus sind auf min. 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Gehölze gemäß der angehängten Artenliste zu pflanzen. Die auf den Grundstücken gemäß Artenliste vorhandenen Bäume und Sträucher sind anzurechnen und zu erhalten. Abgängige 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 Neuerrichtung von Gebäuden oder der baulichen Erweiterungen an den zur Straße orientierten Nord-, Ost- und Westfassaden bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Für die Bemessung und Ausführung ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) bezogen auf das Dorfgebiet (MD 1.1) anzuwenden.

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

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) entlang der Altgasse gelten folgende Regelungen:

2.1.1 Fassaden

- Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,0 m.
- Die Fassaden sind zu verputzen, 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.

2.1.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind rote bis rotbraune, sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen. Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine 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 Zwerchhäuser werden Schlepp-, 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.
- Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von ⅓ 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.
- Als Art der Einfriedungen sind Hecken/Sträucher, Mauern oder Stabzäune zulässig.
- Einfriedigungen im rückwärtigen Grundstücksteil können auf der Grenze bis zu einer Höhe von 1,5 m auch als Maschendrahtzaun errichtet werden.

2.1.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 max. 0,4 m betragen, ihre Länge maximal ⅔ 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.
- Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.2 Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (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 1,5 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. Ausnahme: untergeordnete Fenster und Nebengebäude.

2.2.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer 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 Dacheindeckungen. Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine 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 Schlepp-, 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.
- Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von ⅓ 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.

2.2.3 Einfriedungen

- Sofern straßenseitige Einfriedungen ausgebildet werden, dürfen diese eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- Als Art der Einfriedungen sind Mauern oder Stabzäune zulässig. Die Mauern müssen verputzt oder mit Naturstein verkleidet sein. Stabzäune 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.
- Einfriedigungen 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 Stätte 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 ⅔ 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 Reglungen über die Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

- Pro Wohneinheit ≤60 qm ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Pro Wohneinheit >60 qm sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze dürfen nicht gefangen sein.
- Stellplätze dürfen als Garagen und überdachte 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*
  Dreiseithof; spätklassizistisches Wohnhaus, Krüppelwalmdach-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 informatorisch nicht 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 Planbereich 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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer 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 Rheinland-Pfalz

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)
- Radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, ggf. oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

5. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung 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 Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **13.03.2015** ortsüblich (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. 2 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 Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§3 (2) und §4 (2) i.V.m. §4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **22.01.2016** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 (2) BauGB).

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **25.01.2016** bis einschließlich **24.02.2016** öffentlich ausgelegen (§3 (2) Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **14.01.2016** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§3 (2) Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§13 (3) BauGB).

5.4 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **15.04.2016** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§3 (2) Satz 4 BauGB).

5.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat am **15.04.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans „*Lange Gärten*“, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§10 (1) BauGB).

Martinshöhe, den _____

_____

Barbara Schommer, Ortsbürgermeisterin

5.6 Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Die Aufstellung wird hiermit ausgefertigt.

Martinshöhe, den _____

_____

Barbara Schommer, Ortsbürgermeisterin

5.7 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „*Lange Gärten*“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 (3) BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Aufstellung in Kraft.

Bruchmühlbach, den _____

_____

Erik Emich, Bürgermeister

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 V. v. 31.08.2015 (BGBI. I, S. 1474), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt (mehrfach) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, (GVBI. S. 77), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBI. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBI. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBI. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom n22.01.2004 (GVBI. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBI. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBI. I, S. 1724), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBI. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung