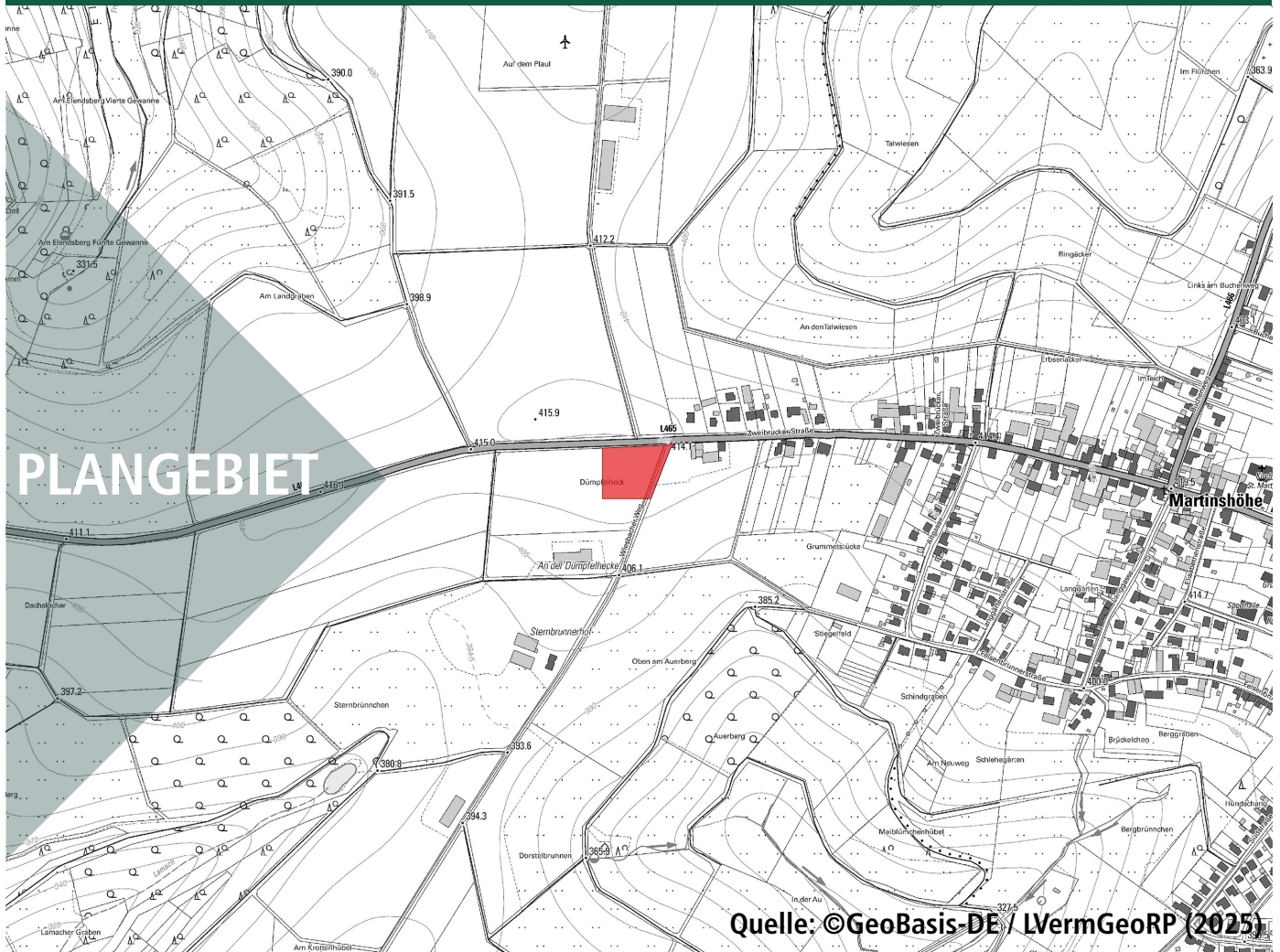


Teil B: Textteil Neubau Feuerwehrgerätehaus Martinshöhe

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Martinshöhe,
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Martinshöhe
Schulstraße 13
66894 Martinshöhe

Stand der Planung: 15.04.2026

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Martinshöhe, den

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Menschenrettung und technischen Hilfeleistung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Sozialgebäude/-räume, Fahrzeughalle, Stellplätze, Überdachungen von Stellplätzen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, Waschplatz und Übungsanlagen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</p>
2. Maß der baulichen Nutzung		<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO</p>
2.1. Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird <p>mitzurechnen.</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO</p>
2.2. Höhe baulicher und sonstiger Anlagen	<p>Siehe Plan, gem. § 18 BauNVO</p> <p>Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die zulässige Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen durch die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf 420m ü. NN festgesetzt.</p> <p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist jeweils die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante etc.). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden. Durch Solarmodule/ Photovoltaikmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO</p>
2.3. Zahl der Vollgeschosse	<p>Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO</p>
2.4. Geschossflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO</p>
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p>

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Hier: Bauverbotszone Landesstraße (siehe auch § 22 LStrG)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. § 22 Abs. 2 LStrG gilt entsprechend.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p>
5. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich	<p>Ein- und Ausfahrten zur L 465 sind nur im entsprechend festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig. Im Übrigen erfolgt keine Vorgabe des Ein-/Ausfahrtsbereichs für die Erschließung östlich der Gemeinbedarfsflächen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
6. Straßenverkehrsfläche	<p>Siehe Plan. Die Straßenbegrenzungslinie fällt im Bereich der L465 mit dem Geltungsbereich zusammen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
7. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO</p>
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit oder sofern für die Anlage von Stellplätzen für Löschfahrzeuge, Übungsplätze, etc. spezielle Vorgaben erforderlich sind, zugelassen werden.</p> <p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Übungsplätze oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.</p> <p>Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p> <p>Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>
9. Maßnahmen für erneuerbare Energien	<p>Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 60 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlungsenergie anzubringen. Dies gilt auch für Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 60 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB</p>

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Je 300 m² angefangener überbauter Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv, StU 14/16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden.</p> <p>Die folgende Pflanz-/Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) • Feldahorn (Acer campestre) • Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) • Silberlinde (Tilia tomentosa) • Spitzahorn (Acer platanoides) • Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata/Tilia americana) • Vogelkirsche (Prunus avium) • Hochstämmige Obstbäume <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1,0 m Höhe.</p> <p>Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.</p> <p>Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 7 BauGB
12. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. • Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. Hierzu ist ein Anschluss an den ersten Kanalschacht in der Zweibrücker Straße (Höhe Grundstücksgrenze von Zweibrücker Straße Hs.-Nr. 125/127 in öffentlicher Verkehrsfläche) herzustellen. • wird nach Vorlage siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag ergänzt 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
13. Hinweise		
13.1	Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind dabei zu beachten.	
13.2	Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	

13.3	Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
13.4	Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.	
13.5	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
13.6	Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.	
13.7	Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept sieht für den Planungsbereich keine konkreten Maßnahmen vor, daher sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.	
13.8.	Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist beim Bauamt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau möglich.	