Beschlussvorlage

Nummer 0261/2015
Aktz.
Ortsbürgermeisterin Martinshöhe
Datum 18.11.2015
Jung, Hans
Wiedervorlage
Bezug-Nr:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Bau- u. Liegenschaftsausschuss Martinshöhe	**14.12.2015**	**nichtöffentlich vorberatend**
Haupt- und Finanzausschuss Martinshöhe	**14.12.2015**	**nichtöffentlich vorberatend**
Ortsgemeinderat Martinshöhe	**18.12.2015**	**öffentlich beschließend**

Bebauungsplan „ Lange Gärten“
Hier: Vorstellung und Annahme des Bebauungsplan- Entwurfes

Beschluss:

Dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf „Lange Gärten“ (Stand Oktober 2015) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage von § 13 a BauGB die Beteiligung der Behörden/TÖB und der Öffentlichkeit (Offenlage) mit Unterstützung der TU Kaiserlautern durchzuführen.

Prof. Ziegler bietet an, im Falle, dass es Probleme mit der Vermarktung der hinteren Grundstücke geben sollte, den Bebauungsplan nachträglich und ohne Kosten für die Ortsgemeinde zu ändern.

TOP 2

Stimmberechtigte

gesetzliche Zahl der Ratsmitglieder:	17
anwesende Ratsmitglieder:	14
davon stimmberechtigt:	12

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	2
Ungültige Stimmen:	0

Hinweis:
Die Ratsmitglieder Hartwig Schneider und Jürgen Vogelgesang haben wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Finanzierung:

Gesamtkosten	Bestandteil des Projektes „Kommune der Zukunft“ 11.943,20 €/5.971,60 € in 2015 + 2016
Veranschlagung im Haushaltsplan 2015 mit € 20.000,--	Buchungsstelle: 5110.562500

Sach- und Rechtslage (Text der Ortsbürgermeisterin):

Am 20.02.2014 hat der Ortsgemeinderat Martinshöhe einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lange Gärten“ gefasst.
Aufgrund der Probleme, die durch Emissionen der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe aufgetreten sind, hat die Gemeinde dieses Vorhaben nicht weiter verfolgt.
Im Rahmen des Projektes „Kommune der Zukunft“ wurde der innerörtliche Bebauungsplan weiterverfolgt.
In der Sitzung des Ortsgemeinderates Martinshöhe vom 12.06.2015 wurde von Hr. Prof. Karl Ziegler von der Technischen Universität Kaiserslautern die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan vorgestellt.
In der Zwischenzeit wurden sowohl mit der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau und den kommunalen Betrieben Abstimmungsgespräche geführt.
Mit dem vorgelegten Entwurf, der durch die TU Kaiserslautern in der Sitzung vorgestellt wird, soll die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Bebauungsplan „Lange Gärten“

Ortsgemeinde Martinshöhe

[PLAN / Gemeindewappen]

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf (§9 (8) i.V.m. §2a Nr. 1 BauGB)

Stand: September 2015

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

Inhalt

1. Einführung 3
2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans 4
2.1 Planungsanlass & Zielsetzung 4
2.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereichs 5
2.3 Nachfragesituation und Entwicklung 8
2.4 Anforderungen – Aufgaben 8
3. Planungsrechtliche Vorgaben – Ausgangssituation 11
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation und Rahmenbedingungen 11
3.3 Bebauungsplanverfahren 12
4. Städtebaulichen Untersuchungen & Planungen 14
4.1 Städtebauliche Merkmale 14
4.1.1 Gestaltungsprinzipien 14
4.1.2 Nutzungssituation 16
4.1.3 Erschließungssituation 17
4.1.4 Freiraumsituation 17
4.2 Festlegung und Begründung der städtebaulichen Konzeption 17
5. Begründung der zeichnerischen & textlichen Festsetzungen 21
5.1 Art der baulichen Nutzung 21
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet 21
5.1.2 Dorfgebiet 23
5.2 Maß der baulichen Nutzung 23
5.2.1 Grundflächenzahl 24
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen 24
5.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen 26
5.4 Zeitlich bedingte Zulässigkeit 27
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche 27
5.5.1 Baufenster 27
5.5.2 Baulinien 28
5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 28
5.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten 29
5.8 Verkehrsflächen 30
5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft 30

5.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 31
5.10.1 Berechnung des Verkehrslärms 31
5.10.2 Immissionsprognose landwirtschaftliche Betriebe 33
5.11 Empfehlungen – Hinweise 35
5.11.1 Regenwasserbewirtschaftung 35
5.11.2 Einsatz erneuerbarer Energien 35
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 36
6.1 Fassaden 36
6.2 Dachgestaltung 36
6.3 Einfriedungen 37
6.4 Werbeanlagen 37
6.5 Zahl der notwendigen Stellplätze 37
6.6 Ausnahmen 37
6.7 Rechtsgrundlage 38
7. Auswirkungen des Bebauungsplans 39
7.1 Kosten der Gemeinde 39
7.2 Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur 39
7.2.1 Abwasserbeseitigung 39
7.2.2 Wasserversorgung 39
7.2.3 Energieversorgung 39
7.3 Auswirkungen auf den Gesamtort 39
7.4 Flächenbilanzierung 40

1. Einführung

Dem Bebauungsplan ist nach §9 (8) BauGB eine Begründung mit Angaben nach §2a BauGB beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt werden. Ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (§2a Nr. 2 BauGB) ist hier **nicht** erforderlich, da das Bebauungsplanverfahren nach dem vereinfachten Verfahren des §13a BauGB durchgeführt wird.

Formalrechtlich wird zwischen der Entwurfsbegründung (§2a BauGB i.V.m. §3 (2) BauGB) – wie hier vorliegend – und der Planbegründung (§ 9 (8) BauGB) nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens unterschieden.

Die Entwurfsbegründung ist fester Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, die Planbegründung zwingende materielle, nicht normative Voraussetzung für die spätere Rechtswirksamkeit bzw. Rechtfertigung dieses verbindlichen Bauleitplans.

Dabei hat die (Entwurfs-)Begründung grundsätzlich die Aufgabe, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu verdeutlichen und Hilfestellung für ihre Auslegung zu sein[1], um einerseits eine Planrechtskontrolle im Hinblick auf die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit zu ermöglichen und andererseits die Vertretbarkeit der Abwägung bezüglich Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis überprüfbar zu halten.

Nach Spannowsky/ Uechtritz[2] muss die Begründung geeignet sein, um zu wesentlichen und zentralen Punkten Aussagen zu machen, die den Plan in dieser Form rechtfertigen. Dies bedeutet, dass eine Darlegung der gemeindlichen Motivation für untergeordnete Aspekte bzw. für die Gesamtheit der Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht umfassend und erschöpfend erfolgen muss.

[1] vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 C 17.82

[2] vgl. Kommentar zum BauGB, 2. Auflage 2014, Seite 319, RD-Nr. 177

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

2.1 Planungsanlass & Zielsetzung

Martinshöhe ist eine Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Landkreis Kaiserslautern. Die Gemeinde liegt westlich des Naturparks Pfälzerwald auf der Sickinger Höhe. Insbesondere entlang der ortsdurchquerenden Zweibrücker Straße (L 465) liegen einige historische Hofanlangen aus dem 19. bis frühen 20. Jahrhundert, ebenso wie die unter Denkmalschutz stehende katholische Pfarrkirche St. Martin mit dem zugehörigen Pfarrhaus.

Planungsanlass

Vor dem Hintergrund einer gewissen Nachfrage – ca. 15 junge Familien suchen Wohnraum in Martinshöhe – hat der Gemeinderat von Martinshöhe die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde überprüft und festgestellt, dass man selber keine weiteren Flächen oder Gebäude anbieten kann.

Dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung folgend will die Gemeinde daher bevorzug innerörtliches Bauland ausweisen, anstatt Wohnbauflächen am Ortsrand entwickeln zu müssen. Im Januar 2014 wurde so durch den Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans *„Lange Gärten"* beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll brachgefallenes innerörtliches Grünland reaktivieren und Baurecht für dieses schaffen.

Bevor es jedoch zu einem Planungsauftrag kommen konnte musste die Gemeinde feststellen, dass insbesondere durch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und die Verbandsgemeinde-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau große Vorbehalte aufgrund von Emissions-Problematiken der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe geäußert wurden.

In der Konsequenz hat die Gemeinde ihre Planung stark einschränken müssen, da auch aufgrund der finanziellen Situation, eine Lösung der Problemstellungen – Emissionstechnische Bedenken, Gemenge- / Interessenslage der Eigentümer – ohne externe Unterstützung nicht möglich scheint.

Diese Unterstützung fand die Ortsgemeinde Martinshöhe beim rheinland-pfälzischen Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur und mündete in ein einmaliges Forschungsprojekt:

Modellprojekt Martinshöhe – „Kommune der Zukunft"

Seit dem Frühjahr 2015 ist Martinshöhe Untersuchungsgemeinde im zweijährigen Modellprojekt *„Kommune der Zukunft"*. Durchgeführt von der Technischen Universität Kaiserslautern und gefördert durch das rheinland-pfälzische Innenministerium will sich die Ortsgemeinde in den kommenden Jahren den Herausforderungen stellen, ihre Innenentwicklung zu stärken und gleichzeitig die vorhandenen Infrastrukturangebote zu stabilisieren, um weiterhin ein attraktiver Wohnort für Einheimische und Zuziehende zu bleiben.

Priorität für die Ortsgemeinde hat dabei die Ortsinnenentwicklung, sei es durch die Nutzung von Brachflächen oder die Wiederbelebung von Leerständen. Trotz des großen ehrenamtlichen Engagements im gesamten Dorf, können die rechtlichen, praktischen und personenbezogenen Hürden, die bei einer Vielzahl von Immobilien für einen Nachnutzung bestehen, auf Grund eben dieser ehrenamtlichen Struktur nur bedingt gelöst werden. Gleiches gilt für die Unterstützung privater und öffentlicher Träger, die ihr Infrastrukturangebot aufrechterhalten wollen.

Hierzu ist es erforderlich z.B. Einwohner, Immobilieneigentürmer etc. zu sensibilisieren und eine eigene Betroffenheit deutlich zu machen. Das Vorhaben funktioniert nur, wenn die lokalen Akteure und die direkt Betroffenen mitgenommen werden. So entsteht Motivation zum Handeln. Dieser Prozess ist langwierig und schwierig und erfordert einen intensiven Personaleinsatz.

Ortsgemeinde und der Arbeitskreises *„Ortsentwicklung"* unterstützen diese Bemühungen nach Kräften. Der Personaleinsatz der Technischen Universität dient der weitergehenden Beratung und Begleitung von Immobilieneigentümern und -interessenten, der Moderation von Konflikten in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht sowie zwischen Eigentümern, Nachbarn etc. und der Prozesssteuerung insgesamt. Seitens der Technischen Universität werden die lokalen Akteure weitergebildet z.B. durch Seminare, Exkursionen etc. und die Öffentlichkeit informiert z.B. durch Ausstellungen. Zum Ende der Projektlaufzeit wird eine Evaluierung durchgeführt, die ein besonderes Augenmerk auf die Übertragbarkeit auf andere Gemeinden in Rheinland-Pfalz hat.

Zielsetzung

(Neues) Ziel des Bebauungsplans *„Lange Gärten"* ist es Möglichkeiten aufzuzeigen, wie auch unter gewachsenen Bestandsbedingungen – Abgrenzung Außen- zu Innenbereich, Erschließungslage, großbetriebliche Landwirtschaft in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft, unterschiedliche Interessenslagen der Grundstückseigentümer, etc. – ländliche Gemeinden künftig flächenschonend und konform mit den Zielsetzungen der Landesplanung Nachverdichtung und ortsbildpflegendes Bauen betreiben können ohne dabei eigentlich gelichberechtigte Interessen (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) unterschiedlich zu gewichten.

Die Ortsgemeinde Martinshöhe kann ihre Ziele und Begründung für den Bebauungsplan wesentlich wie folgt benennen:

- Aufzeigen von möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an bestehenden Gebäuden und Prüfung/ Regelung der Möglichkeiten baulicher Nachverdichtung insbesondere beim Bauen in einer privaten Tiefenerschließung/ durch hinter geschaltete Hofsysteme für die Eigentümer des Geltungsbereichs unter Beibehaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gemeinde.
- Erhalt des einheitlichen städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes insbesondere der ortstypischen Bautypologie durch planungsrechtliche Festsetzungen. In dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen daher insbesondere Aussagen über die Höhen, die Geschossigkeit der Gebäude, Dachform und -neigung, Ausrichtung der Baukörper zur Straße (giebel- oder traufständig), Erhalt der bestehenden Haus-Hof-Struktur aufgenommen werden.
- Umgang mit Emissionen die auf das Plangebiet einwirken können. Hier konkret Geruchsemissionen von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Lärmemissionen durch den Verkehr der Zweibrücker Straße (Landesstraße).

2.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereichs

Das Plangebiet, unmittelbar an der Zweibrücker Straße (L465) gelegen, bildet mit den umfassten Anwesen den westlichen Abschluss eines rund 700 m langen Abschnitts geprägt von historischen Haus-Hof-Anlagen entlang der Hauptdurchquerung der Ortsgemeinde Martinshöhe.

Die Bau- und Nutzungsstruktur, die das Plangebiet umschließt und in das Siedlungsgefüge einbettet, ist ebenfalls durch eine typische Dorfgebietsstruktur (im Wechsel: Wohnhäuser, landwirtschaftliche Betriebe, kleinere Gewerbestätten) gekennzeichnet. Hinsichtlich der gestalterischen Merkmale und der Maßstäblichkeit (Bautypologie, Dachformen, Bauhöhen etc.) sind gleiche oder identische Kubaturen insbesondere entlang der Zweibrücker Straße aber auch im gesamten Ortskern von Martinshöhe zu erkennen, auch wenn diese bereits Stellenweise durch An-/ Umbaumaßnahmen (stark) überformt sind.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Martinshöhe | Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (2014)

Unmittelbar am/ im historischen Ortskern von Martinshöhe gelegen sind alle in der Gemeinde vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Güter des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, KiTa/ Grundschule) maximal nur ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Dabei verfügt die Ortsgemeinde auch über eine Ausstattung und ein Angebot der zentralen Daseinsvorsorge was überdurchschnittlich für eine Gemeinde von rund 1.500 Einwohner ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes *„Lange Gärten"* misst eine Größe von ca. 1,29 ha und umfasst die Flurstücke 83/ 1, 83/ 2, 83/ 3, 83/ 4, 86/ 1, 86/ 2, 87/ 1, 349, 353 und 554. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:
durch die südliche Grenze der Zweibrücker Straße im Abschnitt der Anwesen 60, 62 und 64.

Im Osten:
durch die Flurstücke 89 (Zweibrücker Straße 58) und 553 (landwirtschaftliche Flächen/ Weideland).

Im Süden:
durch den Fußweg (Flurstücke 556 und 949/ 1) zwischen Altgasse und der Langgärtenstraße.

Im Westen:
durch die östliche Grenze der Altgasse im Abschnitt der Bauplätze Altgasse 2 – 6 und dem Anwesen Zweibrücker Straße 64, sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 344, 345, 346, 348 (Anwesen Altgasse 8 – 10).

Abbildung 2: Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Lange Gärte, Satzungsbeschluss Januar 2014 | Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (2014)

2.3 Nachfragesituation und Entwicklung

Das Erfordernis durch einen Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Gebiet sicher zu stellen, begründet sich auch aus der eigentlichen Lage des Bebauungsplans *„Lange Gärten"*. Historisch-bedingte, tiefe Grundstücke führen in Martinshöhe zwischen der Zweibrücker Straßen und den südlich davon gelegenen, parallel verlaufenden Straßen (Felsenbrunnerstraße, Schulstraße) zu Bereichen, die nicht mehr als dem Innenbereich nach §34 BauGB zugehörig anzusehen sind. Die dort geforderten Bedingungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Eigenart der näheren Umgebung, etc.) lassen sich nicht mehr aus der Umgebung ableiten.

Gleichzeitig folgt die Ortsgemeinde Martinshöhe dem allgemeinen demographischen Trend im ländlichen Raum und wird nach den Prognosen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz weiter an Einwohnern verlieren. Dabei verlor Martinshöhe bereits in den Jahren 2000 bis 2013 rund 300 Einwohner (von 1.837 EW auf 1.573 EW) und wird auch in den kommenden Jahren Einwohner verlieren. Da die Prognoseberechnungen (Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Basisjahr 2010) nicht auf die Ortsgemeindeebene heruntergebrochen werden, sind im Rahmen des *„Modellprojekts Martinshöhe – Kommune der Zukunft"* eigene Entwicklungsszenarien, basierend auf den tatsächlichen Entwicklungen der Jahre 2000 bis 2010 bzw. 2013 durchgeführt worden. Im Mittel der Best-/ Worst-Case-Szenarien ist mit einer Bevölkerung von ca. 1.350 EW im Jahr 2030 zu rechnen. Dies bedeutet einen nochmaligen Verlust von rund 225 Einwohner auf den aktuellen Bevölkerungsstand.

Insbesondere aufgrund des weiter anhaltenden Nachholbedarfs, resultierend aus einem Anstieg der Wohnfläche pro Person, einer Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) bzw. einer starken Zunahme der Anzahl von 1–2 Personenhaushalten ist in der Gemeinde Martinshöhe vorzugsweise in den neueren Wohngebieten mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum (Eigenheime, Wohnungen) zu rechnen. Daher muss es Priorität der Ortsentwicklung sein, Gebäude und Grundstücke insbesondere im Ortskern marktfähig und wertstabil zu halten und bei Eigenanpassungen, Vererbung oder bei Verkauf bauliche Veränderungen mit Konsequenzen für das prägende Erscheinungsbild zu minimieren.

2.4 Anforderungen – Aufgaben

Der historisch gewachsene Bestand, der trotz strukturell und bautypologisch gemeinsamer Merkmale (Haus-Hof-Struktur mit traufständigen Hauptgebäuden an der Zweibrücker Straße und giebelständigen Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil) vor allem bezüglich der Parzellierung (Größe, Tiefe, Breite) unterschiedlich ausgeprägt ist, stellt hohe Anforderungen an die Festlegung eines rechtsverbindlichen, dreidimensionalen Bau- und Gestaltungsrahmens, in dem sowohl private als auch städtebauliche Belange zusammengeführt werden.

Eine geordnete und gestaltsensible Steuerung der baulichen Entwicklung kann nur durch das Rechtsinstrument des Bebauungsplans (inkl. bauordnungsrechtlichen Gestaltfestsetzungen) sichergestellt werden, da über den §34 BauGB nur rahmensetzend Baurecht erteilt werden kann bzw. im Rahmen des Einfügungsgebotes zu erteilen ist. Ein zum Erreichen der Zielsetzung erforderliches Maß an Regelungsdichte und Festlegungsdifferenzierung kann nur über einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden.

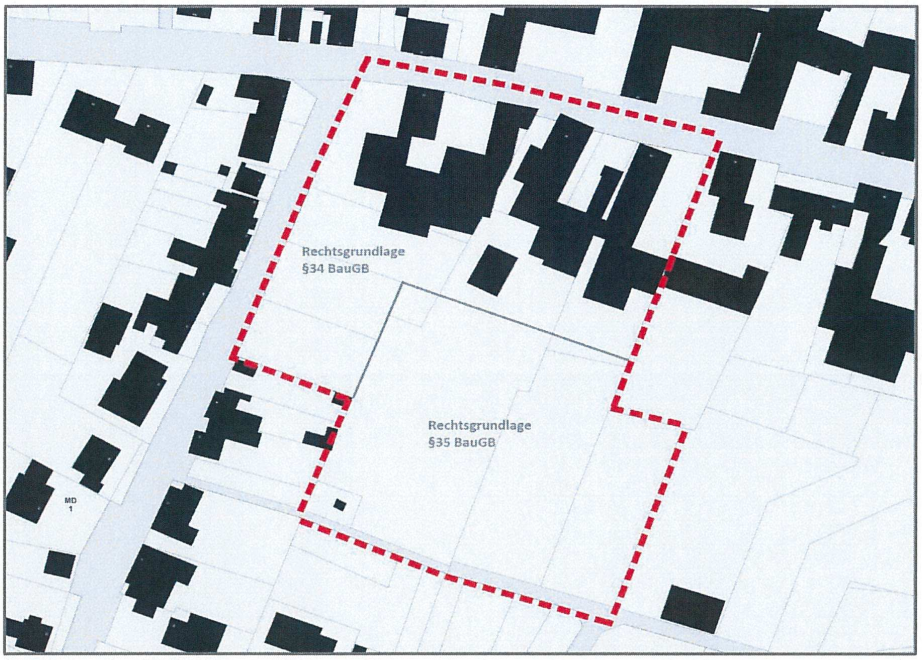


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lange Gärten" | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

Folglich nimmt der Bebauungsplan zur Umsetzung dieser Ziele eine zentrale Rolle ein (hier z.B. §1 (5) BauGB mit Auflistung wichtiger Ziele/ Belange, die in diesem Fall das Erfordernis des Bebauungsplans mitbegründen, wie Belange der Baukultur, erhaltenswerter Ortsteile, Gestaltung des Ortsbildes, sozialgerechte Bodennutzung auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, städtebauliche Entwicklung vorrangig verwirklicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung).

Im März 2015 hat die Ortsgemeinde Martinshöhe alle Eigentümer zu einer Informations-veranstaltung eingeladen, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt wurden und Gelegenheit zur Äußerung bestand. Rund **XX** Eigentümer waren anwesend und haben sich für eine bauplanungsrechtliche Ordnung durch Bebauungsplan ausgesprochen, insbesondere auch im Hinblick auf klare Vorgaben für ein potentielles Bauen in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Durch die große Tiefe der Grundstücke – mit bis zu 135 m Grundstückstiefe – besteht grundsätzlich Potential für eine Nachverdichtung. Diese lässt sich jedoch nicht mehr nach §34 BauGB ableiten, so dass dem Regelungsaspekt der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich neben der Weiterentwicklung der Bestandsbebauung im Bebauungsplanverfahren eine besondere Bedeutung zukommt.

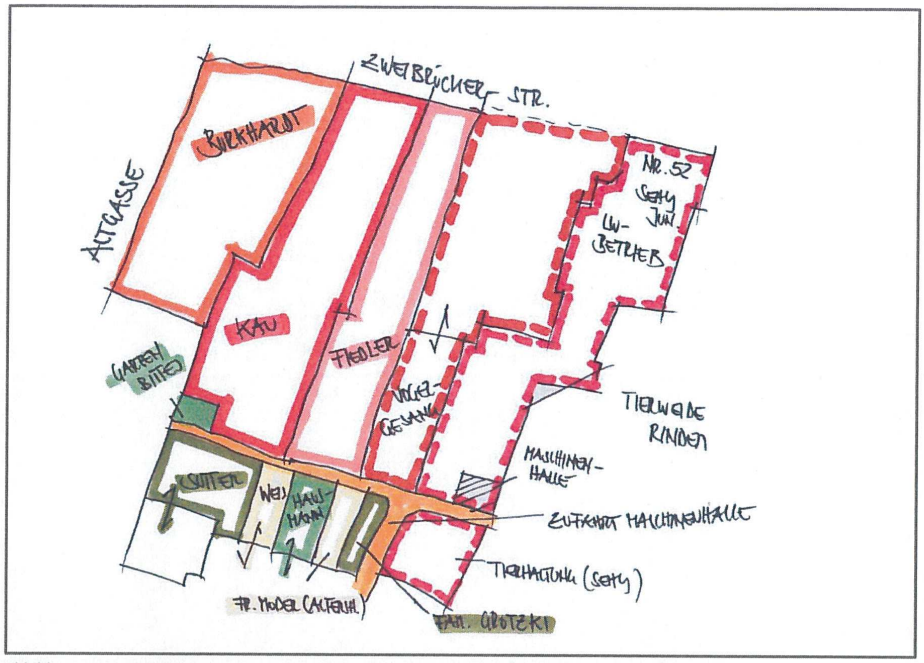


Abbildung 4: *Eigentumsverhältnisse im erweiterte Geltungsbereich* / *Quelle: Eigene Darstellung (2015)*

Bei der Eigentümerinformationsveranstaltung wurde festgestellt, dass nicht alle Eigentümer im erweiterten Geltungsbereich den Wunsch haben in der 2. Reihe zu bauen. Von den elf Parteien sind lediglich drei daran interessiert die eigenen Grundstücke nachzuverdichten. Sechs Parteien möchten – auch aufgrund der Grundstücksgröße und Lage – die bisherige Gartennutzung beibehalten und wünschen keine Herstellung von Baurecht auf den eigenen Grundstücken. Der landwirtschaftliche Betrieb (Zweibrücker Straße 52) will weiterhin seine Grundstücke aktiv nutzen. Lediglich ein Eigentümer ist bereit sein (brachliegendes) Gartengrundstück abzutreten.

In der Konsequenz wird der Geltungsbereich für den Bebauungsplan reduziert und dehnt sich in südlicher Richtung nur noch bis zum Fußweg durch die Langen Gärten aus. Ebenfalls bildet die Verlängerung der Langgärtenstraße in östlicher Richtung die Grenze des Plangebiet (vgl. Abbildung 3).

3. Planungsrechtliche Vorgaben – Ausgangssituation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach Vorgabe des §8 (2) Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet und die gesamten im Umfeld des Plangebiets liegende Bereiche sind im aktuellen Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 11.08.2011, heterogen dargestellt. Demnach sind die westlich verlaufende Altgasse und die südlich gelegene Langgärtenstraße als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die östlich gelegene Langgasse und die nördlich verlaufende Zweibrücker Straße sind als Mischbauflächen ausgewiesen. In dem durch diese vier umschließenden Straßen beschriebenen Siedlungsgebiet ist zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt. Der zukünftige Bebauungsplan kann prinzipiell aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine nachrichtliche Berichtungen des Flächennutzungsplans kann nachträglich notwendig werden.

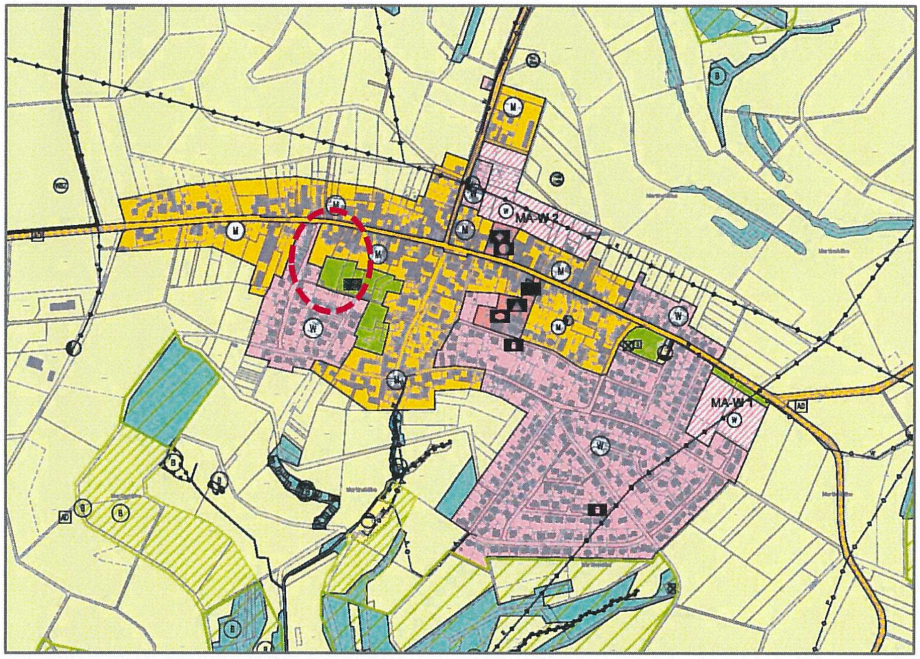


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Martinshöhe / Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau *(2011)*

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation und Rahmenbedingungen

Planungsrecht – Bauen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bisher beurteilte sich der planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab straßenseitig (bis zu einer Tiefe von max. 45 m nach §34 BauGB. Die rückwärtigen Grundstücksteile, die weiter von der Zweibrücker Straße entfernt liegen, sind nicht mehr als Innenbereich der Ortsgemeinde anzusehen und müssen entsprechen nach §35 BauGB (Außenbereich) behandelt werden.

Nach §34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Mit dem Einfügungsgebot ist grundsätzlich auch das Bauen in der zweiten Reihe bzw. eine Erweiterung des Bestandes abgedeckt. Bei Grundstücken bis zu einer

Bautiefe von teilweise 135 m, gemessen ab vorderer Straßenbegrenzungslinie, ist eine solche Ableitung jedoch nicht mehr für das gesamte Grundstück gegeben.

Die generell schwache Steuerungskraft des 34 BauGB kommt in einem älteren Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wie folgt zum Ausdruck: „Daraus, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung ohne Vorbild ist, folgt nicht, dass es ihm an der Einfügung fehlt. Das Gebot des „**Einfügens**" soll nicht als starre Festlegung auf den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren; es zwingt nicht zur Uniformität."[3] Mit diesem, durch die bauliche Entwicklung entstandenen Rahmen, haben die anzulegenden Maßstäbe für die Zulässigkeit von Vorhaben in Martinshöhe durchaus eine größere Bandbreite erlangt. Über 34 BauGB wird es daher nicht möglich werden, weitere Überformungen der noch überwiegend erhaltenen und das Siedlungsbild prägenden Baustruktur zu verhindern.

So lassen sich zwei unmittelbare Ziele des Bebauungsplans ableiten:

- Gesicherte Bauordnung des Teilbereichs nach §34 BauGB (MD 1.1, MD 1.2):
  Es gilt zu verhindern, dass durch Abriss und Neuerrichtung von (Teilen der) Haus-Hof-Anlagen die Identität und ortstypische Bebauung von Martinshöhe verloren geht. Dies kann insbesondere durch ersetzende, sogar untypische Bebauung (z.B. komplett anderer Bautyp) des Grundstücks geschehen. Eine solche Bebauung musste, auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen (MD 1.2), bisher zugelassen bzw. genehmigt werden, da der 34 BauGB alleine nicht ausreichend in der Lage ist eine Gestalt- und Dichte-verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten.
- Schaffung von Baurecht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (MD 2):
  Die bisherige Bodennutzung der rückwärtigen Grünflächen ist geprägt von extensiver Landnutzung auch wenn sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen finden. Insgesamt ist die Wertigkeit dieser (vornehmlich) Wiesenflächen als gering anzusehen. Daher muss es auch Ziel des Bebauungsplans sein brachliegende Flächen in der Ortslage zu reaktiveren auch wenn diese Bauplanungsrechtlich bisher nach 35 BauGB zu behandeln waren

3.3 Bebauungsplanverfahren

Verfahren nach §13a BauGB

Im Zuge der Planung soll der grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstab, der bislang nach 34 BauGB bestanden hat, nicht wesentlich verändert werden, sondern nur zur baugestalterisch angepassten und geordneten Entwicklung der vorherrschenden und prägenden Baustruktur präzisiert werden. Dies betrifft sowohl die bauliche Weiterentwicklung des Bestandes in der 1. Reihe als auch ein „**Ausloten**" und räumlich funktionales Ordnen in rückwärtigen Grundstücksteilen.

Insgesamt liegen uneingeschränkt die Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß 13a BauGB vor.

Beachtung – Optimierung von Umweltbelangen

Für formale und materielle Anforderungen bedeutet diese Verfahrensart, dass eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht (2 (4) und 2a BauGB) gemäß 13 (3) BauGB entfällt. Des Weiteren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf der Grundlage von 1a (3) Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nach 34 BauGB das bauliche und sonstige Nutzungsmaß im Rahmen der Baugebietsarten des allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes nicht überschritten wird. Aber erst mit dem Bebauungsplan wird es möglich werden, umweltrelevanten Aspekten weit mehr Rechnung zu tragen als dies über Baurecht nach 34 BauGB

[3] vgl. BVerwG, BauR 1978, 276

möglich war. o z.B. im inblick auf die Entwicklung einer geordneten privaten reiraumstruktur im inne zusammenh ngender Gr n- und reir ume oder Mindestanforderungen an die uantitative und ualitative Gestaltung der nicht berbaubaren Grundst cksfl che. Erreicht werden diese mweltziele u.a. durch genaue r umliche Begrenzung der Bebauung in der ersten und der zweiten eihe sowie in den r ckw rtigen Grundst cksteilen, deren Zul ssigkeit an bestimmte Grundst ckskonditionen gebunden ist. ifferenzierte egelung ber Art und tandort der ebengeb uden, maximale Versieglungsgrade von Grundst cken oder inweise zur Erzeugung, utzung und peicherung von trom und W rme aus erneuerbaren Energien dienen ebenfalls einer optimierten reiraumentwicklung und der örderung des Klimaschutzes, der im ahr 2011 als eigenst ndig artikulierter mweltbelang (Klimaschutzklausel) ins BauGB aufgenommen wurde (1 ( ) atz 2 BauGB). icht zuletzt dient der Bebauungsplan der t rkung der nnenentwicklung, die als besonderer Planungsgrundsatz zum chutz von Au enbereichsfl chen, deren nanspruchnahme nunmehr einer versch rften Begr ndung bedarf, Einzug ins BauGB gehalten.

Grunds tzlich sind die Verfahrensvoraussetzungen nach 13a BauGB erf llt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der nnenentwicklung handelt und die Kappungsgrenzen der zul ssigen Grundfl che im inne von 1 (2) Bau V nicht berschritten werden. nsgesamt betr gt der Maximalwert an Grundfl che, die von baulichen Anlagen berdeckt werden, 0, ha (von insgesamt 1,2 ha). Bei diesem Wert ist aber zu ber cksichtigen, dass der heutige Baubestand bereits einen Anteil von rund 0% (= 0,37 ha) an der zul ssigen Grundfl che einnimmt. es Weiteren besteht f r weitere 0,21 ha (= 22 %) bereits heute uneingeschr nkte Baurecht nach 3 BauGB. omit kann eigentlich bei der Anwendung von 13a (1) r. 1 BauGB (= zul ssige Grundfl che <2 ha) nur der Grundfl chenanteil angesetzt werden, der bei Bestandserweiterung oder Bauen in der 2. eihe sowie in den r ckw rtigen Grundst cksteilen im inne einer geordneten achverdichtung zus tzlich in Anspruch genommen werden könnte (= 0,7 ha). ie Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB f hrt gegen ber dem einfachen Verfahren nach 13 BauGB jedoch hier zu keinen Änderungen an formale und materielle Anforderungen. Auch bei diesem Verfahren kann von einer mweltpr fung und einem mweltbericht abgesehen werden und naturschutzrechtliche Eingriffe gelten gem 13a (2) r. BauGB per se als erfolgt oder zul ssig.

4. Städtebaulichen Untersuchungen & Planungen

Im Rahmen des Forschungsprojektes *„Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe“* wurden sowohl städtebauliche Analysen über die bestehende Siedlungsstruktur von Martinshöhe im Allgemeinen als auch konzeptionelle Empfehlungen für eine geordnete Weiterentwicklung unter Beachtung gestalterischen Bau- und Freiraumwerte für das Plangebiet im Speziellen erstellt.

Die Kernergebnisse, insbesondere städtebauliche Entwürfe für den Bebauungsplan, wurden in grafisch anschaulicher Form kurz dokumentiert. Für das weitere Verfahren (Erfordernis und Rahmen für materielle Regelungen) lassen sich hiervon Erkenntnisse von besonderer Bedeutung ableiten.

4.1 Städtebauliche Merkmale

4.1.1 Gestaltungsprinzipien

Prägende Bautypologie ist die Haus-Hof-Bauweise. Sie ist in der Grundeinheit als alternierende Abfolge von giebelständigen, direkt an der Straßengrenze stehenden und einseitig auf/ an die Nachbargrenze gebauten Hauptgebäuden mit Satteldach und zur Straße geschlossenen Höfen gekennzeichnet. Im rückwärtigen Bereich bildet ein Querbau als ursprünglicher Wirtschaftsbau in geschlossener Bauweise einen Raumabschluss zum Hof und zum weiter rückwärtig liegenden Garten (halboffene Giebelzeile). Diese Bauweise zeigt sich besonders entlang der Zweibrücker Straße und der Felsenbrunnerstraße. Daneben gibt es auch einige Straßenzüge/ Bereiche, die durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet sind. Hierbei ist besonders die Langgasse hervorzuheben, da sich unterschiedliche Typologien wie Haus-Hof-Bauweise, Gehöft-Formen sowie offene und geschlossene Bauweisen für Einfamilienhäuser vorfinden.

Abbildung 6: Gebäudesituation in/ um Geltungsbereich | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

Die Dächer und die Dachlandschaft in Martinshöhe sind weitgehend geprägt von Einheitlichkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Form, Material und Farbe. Die gestalterische Wirkung von Dächern ist standort-/ höhenabhängig und daher sowohl in der Innen- als auch in der Außenwirkung bedeutsam.

Prägende Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung, die in der Regel um 45° liegt. Die Straßenräume werden vorrangig durch die Sequenz giebelständiger Satteldachhäuser geprägt (Südstraße, Zu den Rennwiesen, Zweibrücker Straße). Die Eindeckung der Dächer besteht hauptsächlich aus roten bis rotbraunen Ziegeln, vereinzelt auch Eindeckungen in den Farben Grau oder Grauschwarz.

Die Fassaden sind überwiegend als verputzter Mauerwerkbau hergestellt, vereinzelt prägen den historischen Straßenraum bzw. das Ortsbild auch Natursteinfassaden oder Kombinationen aus diesen Gestaltungs- und Konstruktionsarten.

Die Bauhöhen bei den Hauptgebäuden betragen minimal rund 7,0 m (ein Vollgeschoss plus Dach) und maximal 12,0 m (zwei Vollgeschosse plus Dach). Die vertikale Gliederung wird insbesondere durch symmetrische Anordnung von Fensterachsen und Herausarbeitung der Gebäudeecken gebildet. Bei den einfacheren Bauern- und Arbeiterhäusern sind diese Elemente reduziert ausgebildet und beschränken sich auf Sockelzone, Gewände und Klappläden. Die Gliederung wird oftmals auch dadurch verstärkt, dass diese Elemente gegenüber den eigentlichen Wandflächen in Material und Farbe abgesetzt sind.

Abbildung 7:Ortstypische Gestaltungsprinzipien, Martinshöhe | Quelle: Eigene Aufnahme (2015)

Für Fenster typisch sind stehende Formate in rechteckiger Gesamtform oder mit oberem Stichbogen. Die Fenster bzw. Glasflächen sind oftmals durch konstruktive Sprossen in einzelne Elemente vertikal und horizontal untergliedert. Historisch sind die Fenster in Hauptgebäuden aus Holz gefertigt und überwiegend naturbelassen oder in weißer Farbe lackiert.

Außentüren sind in ihrer historischen Ausprägung geschlossen oder nur mit wenig Glaselementen (oberer Fensterfries) und teilweise stärker profiliert bzw. kassettiert ausgeführt. Sie sind ausschließlich aus Holz gefertigt, das in der Oberfläche naturbelassen oder in unterschiedlichen, zum Gesamtfarbenbild der Fassade passenden Farben lackiert ist.

Die Tore bzw. Toröffnungen in den Gebäudefassaden als Durchfahrt zum Hof sind in ihrer älteren Form als Rundbogentor und in der späteren Form als Rechtecktor ausgeführt. Die historischen Tore sind ausschließlich aus Holz als Rahmenkonstruktion mit senkrechter Holzverschalung (Nut und Feder oder Brett und Deckel) gefertigt. Teilweise ist die geschlossene Front eine separate Tür eingearbeitet. Das Spektrum der Farbgebung ist analog zu den Türen.

Besonders das südöstlich gelegene Neubaugebiet entlang der Straßen In der Seiters und Fritz-Claus Straße ist geprägt von unterschiedlichen Gestaltungselementen. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser in unterschiedlichen Größen und Geschossigkeiten prägen diesen Bereich, sodass sich das Neubaugebiet vollends vom Altort abgrenzt.

4.1.2 Nutzungssituation

Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet wird von den zwei angrenzenden Straßen (Altgasse, Zweibrücker Straße) geprägt.

Altgasse

Die erst weitestgehend im 20. Jahrhundert bebaute Altgasse ist durch Wohnnutzung, in unterschiedlichen Gebäudeformen/ -ensemblen, geprägt. Es paaren sich rückgesetzte, freistehende Einfamilienhäuser mit straßennahen Doppel- und Reihenhäusern. Die Nutzungsart und die damit verbundene Nutzungsdichte soll, im Hinblick auf den Anteil von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung sowie privater Frei- und Gartenflächen, auch weiterhin der städtebaulichen Weiterentwicklung im Sinne des baurechtlich definierten allgemeinen Wohngebiets folgen.

Abbildung 8: Verschiedene Bautypologien, Altgasse | Quelle: Eigene Aufnahme (2015)

Zweibrücker Straße

Die Zweibrücker Straße ist geprägt vom historischen Baubestand bestehend aus (zum Teil denkmalgeschützten) Haus-Hof-Anlagen und der typischen Durchmischung von Gewerbe, landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen innerhalb eines Dorfgebiets. Um diesem Bestand sowohl in Nutzungsart wie auch Nutzungsdichte Rechnung zu tragen und auch zukünftig alle Möglichkeiten für eine Entwicklung für alle zulässigen Nutzungen offenzuhalten, wird das bereits dort festgesetzte, baurechtlich definierte Mischgebiet Bestand haben.

Abbildung 9: Verschiedene Bautypologien, Zweibrücker Straße | Quelle: Eigene Aufnahme (2015)

4.1.3 Erschließungssituation

Der Geltungsbereich ist weitestgehend deckungsgleich mit den bestehenden Hausnummern 60–64 der Zweibrücker Straße. Die Erschließung der vorderen Grundstücksteile ist somit gegeben.

Die Hausnummer 64 ist darüber hinaus über die Altgasse in der gesamten Grundstückstiefe doppelt erschlossen. Für die anderen Grundstücke gibt es keine existierende Tiefenerschließung. Eine (öffentliche) Erschließung über die Langgärtenstraße und den quer dazu verlaufenden Fußweg durch die Langen Gärten ist nicht gewünscht.

4.1.4 Freiraumsituation

Die großen und tiefen Grundstücke entlang der Zweibrücker Straße haben grundsätzlich Potential für Erweiterungen des Bestandes im rückwärtigen Bereich und das eigenständige Bauen in beispielsweise hinter-geschalteten Hofsystemen.

Im und um den Geltungsbereich finden sich nicht selten Grundstücke, die größer als 3.000 qm sind und Tiefen von bis zu 135 m aufweisen. Insgesamt setzt sich das Plangebiet aus ursprünglich vier (sechs) Grundstücken zusammen. Verteilt über 1,29 ha verfügt das größte der Grundstücke über eine Fläche von mehr als 4.800 qm.

Ein Großteil der Grundstücksflächen liegt dabei brach, da die existierende Bebauung bis zu eine Tiefe von max. 45 m von der Straße aus reicht. Die rückwärtigen Flächen sind nur extensiv, als wenig wertiges Wiesenland genutzt. Das vorhandene Grün ist weder für Mensch noch Tier von besonderer Qualität und bietet in der jetzigen Form keine erhaltenswerten Merkmale.

4.2 Festlegung und Begründung der städtebaulichen Konzeption

Im Rahmen der Bebauungsplanung liegt das Hauptziel in der Konkretisierung der im Forschungsprojekt aufgezeigten städtebaulichen Konzeptansätze. Dabei gilt es nachvollziehbare Kriterien und Prinzipien für die Festlegung von baulichen Entwicklungsspielräumen zu erarbeiten. Diese Kriterien sind an funktionalen bzw. nutzungsbezogenen und gestalterischen Anforderungen und Zielsetzungen zur Herstellung eines städtebaulich geordneten Entwicklungsrahmens ausgerichtet.

Insbesondere die Eigentümer der Hausnummer 64 (ehemals Flurstücknummer 84) haben bereits losgelöst von einem Bebauungsplan begonnen, diese Nachverdichtungspotentiale in Verbindung mit einer möglichen sekundären Erschließung über die Altgasse für sich nutzbar zu machen. In der Ableitung der umgebenden Architektur der Altgasse nach §34 BauGB wurden drei Grundstücke mit jeweils etwa 700 qm abgeteilt. Es liegen für die *„neuen"* Grundstücke Bauanträge vor, oder die Bebauung mit Einfamilienhäusern hat bereits begonnen.

Konzept A): Individuelle Erschließung pro Grundstück

Konzept B): Gemeinsame Erschließung / Hofanlage

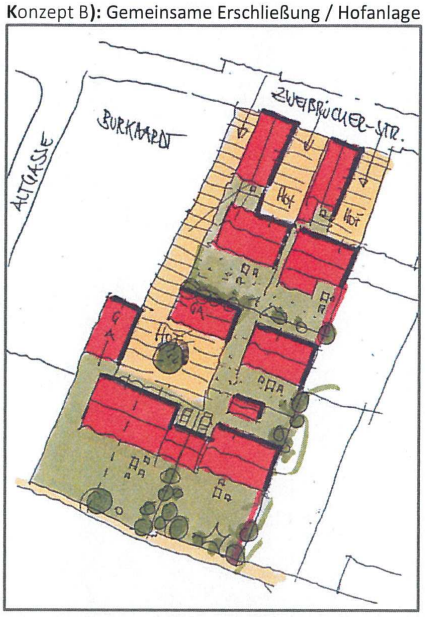


Abbildung 10: Beispielskizzen für baugestalterisch angepasste Entwicklungsoptionen | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

Bauliche Entwicklungsoptionen auf den Grundstücken

In Anbetracht von Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe, Tiefe und Breite bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem vielschichtigen Ausgestaltungsspektrum zulassen, wie u.a.

- seitliche und/ oder rückwärtige Erweiterung von Bestandsgebäuden,
- eigenständiges Bauen in der privaten Tiefenerschließung oder
- Abriss des (Teil-)Bestandes und neue Anordnung von einem oder zwei Neubauten auf dem Grundstück

liegt eine wichtige Aufgabe darin, die zukünftige bauliche Entwicklung bei der Nachverdichtung vor allem durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach einheitlichen und städtebaulich begründbaren Kriterien zu steuern.

Da in der Vergangenheit bereits insbesondere entlang der Zweibrücker Straße auf anderen tieferen Grundstücken Wohngebäude in zweiter oder sogar dritter Reihe entstanden sind, die sowohl bautypologisch als auch durch Grundstücksteilung gegenüber dem vorderen Anwesen eine Eigenständigkeit besitzen, steht die geordnete Weiterentwicklung der Bestandsgebäude in der 1. Reihe und die Definition von Voraussetzzungen für das Bauen in hinter-geschalteten Hofsystemen mit im Fokus der städtebaulichen Konzeption.

Städtebauliche Kriterien und Schwellenwerte

Bei der Zulässigkeit einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich lässt sich aus einer städtebaulichen Zielsetzung ableiten, dass durch die neu geschaffene Bau- und Grundstücksituation keine Beeinträchtigungen oder Konflikte bei der Ausübung der typischen Nutzungsstruktur zwischen vorderem Bestand und rückwärtiger Um-/ Neubebauung entstehen dürfen. Dies betrifft insbesondere die Gewährleistung ausreichender Garten- und Freiflächenanteile, die Unterbringung von Fahrzeugen auf dem Grundstück und die unabhängige Erschließung bzw. Erreichbarkeit der Bebauung in den rückwärtigen Reihen.

Aktuelle Bestandssituation

Die Definition bzw. Ableitung von Kriterien und Schwellenwerten für das Bauen in den rückwärtigen Grundstücksteilen, erfolgte auf der Grundlage einer Bestandsanalyse. Im Rahmen des Modellprojekts *„Martinshöhe – Kommune der Zukunft"* wurde die gesamte Bestandssituation der Ortsgemeinde aufgenommen, in thematischen Karten aufbereitet und ausgewertet.

Durch die unmittelbare Zugehörigkeit zum historischen Kern von Martinshöhe gelten für den Baubestand des Plangebiets uneingeschränkt die Merkmale der typischen städtebaulichen Merkmale (vgl. Punkt 4.1). Insbesondere das Anwesen Zweibrücker Straße 64, ein markanter Dreiseithof mit spätklassizistischem Wohnhaus und Krüppelwalmdach-Scheune aus dem späten 19. Jahrhundert, spiegelt diese wieder.

Abbildung 11: Denkmalgeschütztes Anwesen, Zweibrücker Straße 64 | Quelle: Eigene Aufnahme (2015)

Auch die weiteren benachbarten Anwesen in und um den Geltungsbereich weisen eine ähnliche Haus-Hof-Struktur auf. Ein Erhalt dieser ortstypischen Kubatur (Höhe, Stellung) ist unbedingt wünschenswert und soll durch die Festsetzungen des (modellhaften) Bebauungsplans gesichert werden.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung ist auch eine angemessene Bevölkerungsdichte wünschenswert, die die vorhandenen (Wohn-)Gebäude adäquat nutzt und bedarfsgerecht entwickelt. Die Sozialdaten zeigen, dass zurzeit lediglich eine Person im gesamten Geltungsbereich (1,29 ha) wohnhaft ist. Es stehen drei Wohngebäude (mit jeweils rd. 250-350 qm Wohnraum) sowie diverse Scheunen- und Nebengebäude leer.

Stabile Grundstückverhältnisse auch in der Zukunft

Eine funktional verträgliche Bebauung des rückwertigen Bereichs setzt zur konfliktfreien und eigenständigen Erschließung/ Zuwegung eine entsprechende Grundstücksbreite voraus. Bei der Definition und Begründung von Mindestmaßen bei der Grundstücksbreite wird von folgender Annahme ausgegangen:

Bei der zukünftigen Entwicklung des Gebäudebestandes und einer Bebauung in der zweiten Reihe ist es unrealistisch, dass Bodenordnungsmaßnahmen oder gegenseitige Grundstücksbelastungen in Verbindung mit angrenzenden Nachbargrundstücken (z.B. gemeinsame Zufahrt) stattfinden. Die Erschließung und Funktionsfähigkeit der 2. Reihe-Bebauung sollte ohne Veränderung der Grundstücksverhältnisse über die 1. Reihe erfolgen können.

Denn die Erfahrungen bei Bebauungsplänen im Bestand haben gezeigt, dass die Bereitschaft die gewachsenen Grundstücksgrenzen zu verändern, äußerst gering ist. Daher muss davon ausgegangen werden, dass die bestehenden äußeren Grundstücksgrenzen beibehalten bleiben und bei einer

rückwärtigen Bebauung entweder eine Grundstücksteilung stattfindet oder das Grundstück nicht verändert wird.

Die nachstehende Auseinandersetzung mit den aktuellen Grundstücksverhältnissen haben das Ziel, die Definition von Mindestmaßen als Voraussetzung für das Bauen in der 2. Reihe sowie in den rückwärtigen Grundstücksteilen nachvollziehbar und transparent zu begründen.

Auch wenn die Bereitschaft von Bodenordnungsmaßnahmen äußerst gering eingeschätzt wird, besteht natürlich durch Veränderung der Grundstücksgrenzen oder entsprechende Belastungen (Baulast) die Möglichkeit, die definierten Mindestmaße für das Bauen in der zweiten Reihe zu erreichen. In diesem Fall müsste entweder der Bebauungsplan geändert oder eine Befreiung erteilt werden. Die Formulierung einer Ausnahmereglung erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht angezeigt und gestaltet sich komplex.

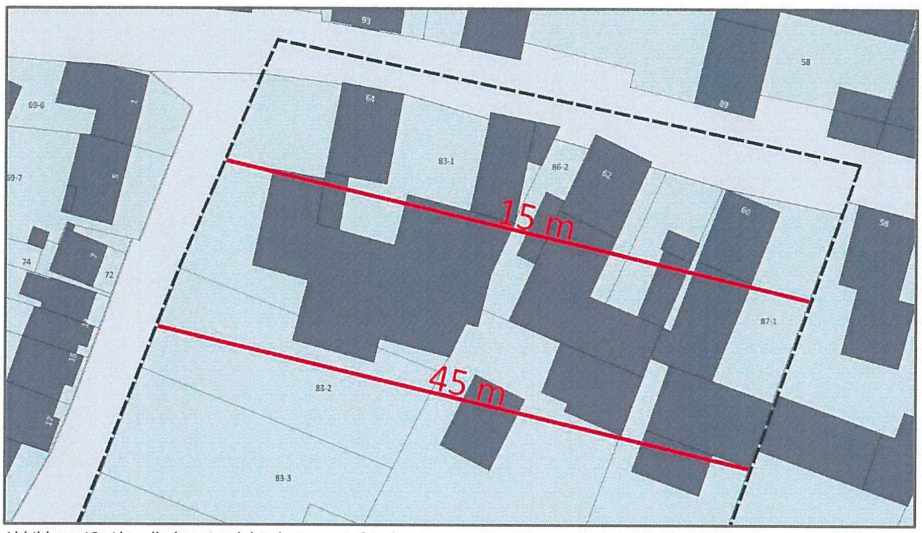


Abbildung 12: Aktuelle (maximale) Bebauungstiefen der ersten und zweiten Reihe | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

Die bauliche Erweiterung von giebelständigen Hauptgebäuden in und um den Geltungsbereich reicht generell bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen ab vorderer Straßenkante. Bei Haus-Hof-Ensembles schließen sich daran die traufständigen Nebengebäude mit einer Tiefe von bis zu 45 m an.

5. Begründung der zeichnerischen & textlichen Festsetzungen

Die nachfolgende Begründung von einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beschränkt sich zur Vermeidung von Redundanzen auf diejenigen Regelungsinhalte, die nicht bereits Gegenstand der städtebaulichen Diskussion und Konzeption waren. An den entsprechenden Stellen erfolgen dann Querverweise zur städtebaulichen Konzeptfindung, wenn die Tragweite der Begründung von Festsetzungen dies erforderlich macht.

Die standortspezifischen Rahmenbedingungen, die sich insbesondere aus dem vorhandenen Grundstücks- und Baubestand ergeben, erfordern unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bebauungsplans den Charakter der Siedlung zu erhalten. Der Bebauungsplan sollte dabei ein wirksames aber auch flexibles Festsetzungspaket, das den späteren Bauherren zwar ausreichend Spielräume zur Verwirklichung zukünftiger Nutzungsinteressen einräumt, aber gleichzeitig eine geordnete, mit den Planungszielen nachhaltig vereinbare, städtebauliche Entwicklung gewährleistet, sein.

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert und in ihrer Erforderlichkeit begründet. Die Gliederung wird in Anlehnung an den Aufbau der BauNVO sowie der Planzeichenverordnung vorgenommen. Materielle Hauptgrundlage für die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bildet das bereits unter Punkt 4 ausführlich erläuterte städtebauliche Konzept.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Nutzung im Plangebiet, die unmittelbar angrenzende Bebauung im Umfeld und die Zielsetzung, die prägende Nutzungsstruktur durch Nachverdichtung zu stärken, begründen als Art der baulichen Nutzung vornehmlich das Dorfgebiet (MD). Ausnahme bilden hier die bereits in Punkt 4.2 näher beschriebenen *„neuen"* Grundstücke, die aus der ehemaligen Flurstücknummer 83 (Zweibrücker Straße 64) hervorgegangen sind. Diese orientieren sich erschließungs- und gestaltungstechnisch an der Altgasse, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) festgesetzt ist.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen als WA-Gebiet erfolgt faktisch als eine nachrichtliche Übernahme. Durch den Verzicht eine Veränderungssperre vor Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu verhängen, haben bereits auf zwei der drei neuen Bauplätze Baumaßnahmen zur Errichtung von Einfamilienhäusern begonnen. Für das letzte Grundstück liegt ebenfalls ein Bauantrag zur Errichtung eines dritten Einfamilienhauses vor. Damit sind die rund 2.100 qm Fläche bereits voll entwickelt/ in der Entwicklung.

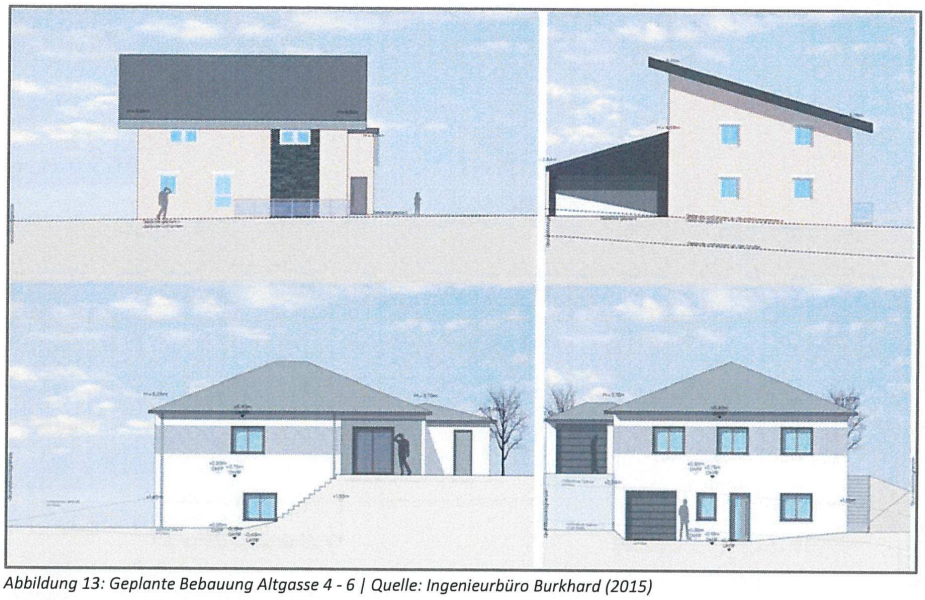


Abbildung 13: Geplante Bebauung Altgasse 4 - 6 | Quelle: Ingenieurbüro Burkhard (2015)

Die Gebietsart entspricht des Weiteren der Zielsetzung, für diese neuen Bauplätze eine Wohnfunktion in Verbindung mit der Zulässigkeit von nicht störenden Folgeeinrichtungen zu entwickeln.

Ein reines Wohngebiet (WR) wurde nicht weiter diskutiert, da die Anforderungen sehr einseitig auf das Wohnen ausgerichtet sind und sich die in unmittelbar Nähe zum Plangebiet vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe) nur sehr restriktiv nach dem Gebot der Rücksichtnahme (stark nachbarschützender Charakter) weiterentwickeln könnten (vgl. Fickert/ Fiseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, S. 317 ff.).

Vor diesem Hintergrund wird das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, bei dem die Funktion Wohnen eindeutig im Vordergrund steht, aber dennoch im Sinne eines innerstädtischen Quartiers eine wohnverträgliche Nutzungsmischung bzw. Nutzungszuordnung möglich ist.

Da der Katalog der Ausnahmen umfangreich ist, wurde geprüft, inwieweit nach §1 (6) BauNVO bestimmte Ausnahmen auszuschließen sind, da §15 BauNVO nicht als *„Allheilmittel“* in allen Fällen herangezogenen werden kann.

Dabei wurde bestimmt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind, wenngleich nach aller marktwirtschaftlichen Wahrscheinlichkeit und wegen der gefestigten EFH-Grundstücksstruktur diese bestimmten Nutzungsarten im Plangebiet kaum Chancen haben entsprechende Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen. Von diesen größeren Anlagen gehen in der Regel Emissionen (Gerüche, Lärm, Optik) aus, die zu einer Störung der kleinteiligen Wohnfunktion sowie des Siedlungsbildes führen.

Alle anderen, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (3) BauNVO). Ausnahmegenehmigungen ergehen demnach gemäß §31 (1) BauGB i.V.m. §36 BauGB.

5.1.2 Dorfgebiet

Das Dorfgebiet (MD) entspricht am besten der Zielsetzung, für das Plangebiet eine gleichberechtigte Gewichtung der Funktion (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) mit der Möglichkeit zur Entwicklung in alle Richtungen zu ermöglichen.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe aktiv. In der Straße Langgasse und entlang der Zweibrücker Straße, in denen diese landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, wurde bereits als Art der baulichen Nutzung das Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Um die einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe zu stärken und diese keinen Nutzungskonflikten auszusetzen bzw. um städtebauliche Spannungen zu der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, wird diese im Hauptteil des Geltungsbereichs (auf rund 1 ha der Gesamtfläche) erhalten.

Andere Gebietsarten wurde nicht weiter diskutiert, da keine andere Gebietsart die Anforderungen einer gleichberechtigten Funktionsverteilung aller im/ um das Plangebiet vorhandenen Nutzungen erfüllen kann.

Hinzu kommt, dass die Zweibrücker Straße als eine Landesstraße (L465) klassifiziert ist, die eine Verkehrsbelastung von rund 3.000 Fahrzeugen/ Tag aufweist. Dies stellt eine Immissionsvorbelastung dar, die mit den erhöhten Anforderungen an die Einhaltung von Lärmwerten (Orientierungswerte nach DIN 18005) in einem Wohngebiet nicht bzw. nur unverhältnismäßig vereinbar ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Verkehrslärm und dem Erfordernis einer planerischen Bewältigung durch Festsetzung von (passiven) Lärmschutzmaßnahmen findet unter Punkt 5.10 statt.

Da der Katalog der Ausnahmen umfangreich ist, wurde ebenfalls geprüft, inwieweit nach §1 (6) BauNVO bestimmte Ausnahmen auszuschließen sind.

Dabei wurde bestimmt, dass Tankstellen nicht zulässig sind, wenngleich nach aller marktwirtschaftlichen Wahrscheinlichkeit und wegen der gefestigten Grundstücksstruktur diese bestimmte Nutzungsart im Plangebiet kaum Chancen hat entsprechende Voraussetzungen für eine Realisierung zu schaffen. Von diesen größeren Anlagen gehen in der Regel Emissionen (Gerüche, Lärm, Optik) aus, die zu einer Störung des Siedlungsbildes führen.

Alle anderen, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (3) BauNVO). Ausnahmegenehmigungen ergehen demnach gemäß §31 (1) BauGB i.V.m. §36 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt und ist bestimmt durch die Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahlen orientieren sich hierbei am gegebenen Bestand. Die Maße der baulichen Nutzung sind der dem jeweiligen Teilgebiet zugeordneten Nutzungsschablone in der Plandarstellung zu entnehmen.

Die Höhen orientieren sich an dem überwiegend in dem Plangebiet vorhandenen Bestand. Dabei wird im Regelfall von einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen.

Dieser Festsetzungskanon dient im Zusammenwirken der Umsetzung des Planungsziels über die Einhaltung der bautypologisch einheitlichen Formensprache als besonders prägendes Merkmal dieses Gebietes. Er reicht aus, um die Baudichte und den Rahmen für die Kubatur der Gebäude (horizontale und vertikale Dichte) hinreichend zu definieren.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO. Demnach ist für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und für Dorfgebiete von 0,6 vorgesehen. Eine Überschreitung dieser Werte durch Anlagen gemäß §19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO – dazu zählen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO – um max. 0,1 ist zulässig.

Auch die Möglichkeit innerhalb des Gebiets vorhandene ehemalige landwirtschaftliche Betriebe zu reaktivieren benötigt möglichst optimal nutzbare Betriebsflächen, so dass eine weitergehende Begrenzung der Grundflächenzahl nicht sachgerecht erscheint.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Nach §16 (3) BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl und – sofern Belange des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern – auch die Höhe baulicher Anlagen festzulegen. Da ein wesentlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung der charakteristischen Siedlungshaustypologie entspringt, erfolgt die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude über Gebäudehöhen, differenziert nach Trauf- und Firsthöhen.

Die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe mit Festsetzungen über die Proportionen von Wand- zu Dachflächen stellt für die Bestimmung der dritten Dimension gegenüber der Festsetzung von z.B. nur Vollgeschossen eine viel präzisere Vorgabe dar und ist hier unerlässlich.

Diese Festsetzungsparameter übernehmen in Kombination mit Regelungen über die Dachform und Gebäudebreite die Funktion, dass die Hauptbaukörper innerhalb des Plangebietes auch künftig eine harmonische Höhenabwicklung und äußere Form einhalten und sich Neubauten den vorhandenen Gebäudehöhen anpassen.

Höhenbezugspunkte – Messvorgang

Bei der Festsetzung von Höhen ist die Definition eines Höhenbezugspunktes und des Messvorgangs erforderlich.

Die Festlegung der Bezugspunkte für die Höhen der Gebäude wird differenziert festgesetzt. Begründet wird die geplante differenzierte Festlegung der Bezugspunkte durch die heterogenen Höhenverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Zwar weist das Plangebiet augenscheinlich nur geringe Höhenunterschiede auf, da aber die Baugrundstücke bis zu 135 m tief sind, können innerhalb eines Grundstücks jedoch Höhenunterschiede von ca. 4,0 m auftreten. Daher ist die Anwendung eines einheitlichen Bezugspunktes nicht geeignet, die Gebäudehöhe im gewünschten Rahmen ausreichend zu regeln.

Die Gebäude bzw. bebaubaren Grundstücksbereiche entlang der Altgasse und der Zweibrücker Straße (WA, MD 1.1, MD 1.2) grenzen weitgehend niveaugleich an die Straße an bzw. weisen nur geringe Geländeunterschiede auf, so dass die Höhenfestsetzungen auf den Bezugspunkt bzw. die Bezugslinie Oberkante Straßenmitte festgelegt wird. Zur genauen Bestimmung des Ausgangspunktes auf dieser Bezugslinie wird festgelegt, dass senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die zur Straße liegt die festgelegten Höhen zu messen und einzuhalten sind.

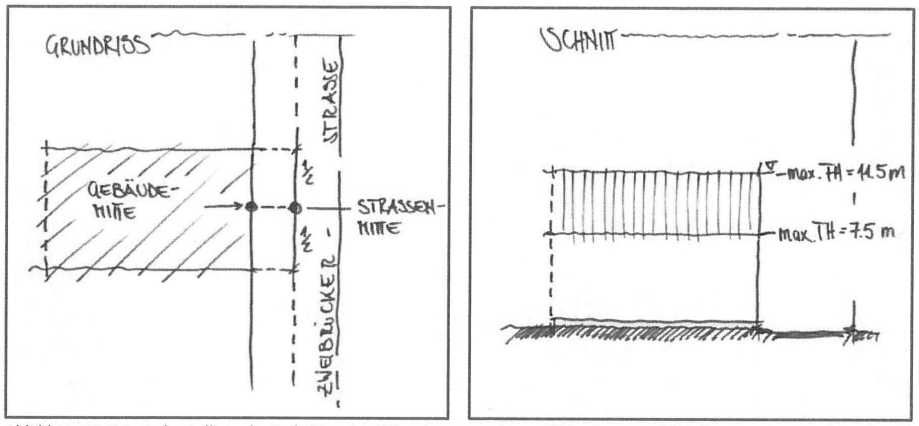


Abbildung 14: Prinzipdarstellung der Definition des Höhenbezugspunkte und Messvorgang | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

Aufgrund der besonderen topografischen Situation (abfallendes Gelände) bei den rückwärtigen Grundstücksteilen der Zweibrücker Straße (MD 2), liegt das festgesetzte Baufenster in der zweiten Reihe gegenüber dem Straßenniveau bis zu 4,0 m tiefer. Deshalb eignen sich starre Höhenbezugspunkte (Straßenoberkante) nicht und scheiden auch deshalb aus, weil sich im Verlauf der Grundstücke die Höhenverhältnisse ändern und folglich eine einheitliche Anpassung an die Geländeverhältnisse nicht möglich ist. Die Höhenfestsetzungen werden ab einem Abstand von min. 60 m von der Straßenbegrenzungslinie der Zweibrücker Straße im rückwärtigen Bereich (MD 2) auf den Bezugspunkt des südlich verlaufenden Fußwegs durch die Langen Gärten festgelegt.

Zulässige Bauhöhen

Die Bauhöhen werden als maximale Trauf- und Firsthöhen auf die eindeutig definierten Höhenbezugspunkte bezogen und entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung von Mindesthöhen ist nicht geboten, da grundsätzlich die festgelegte max. Traufhöhe nur zwei vollwertige Geschosse ohne Dachschräge bei normaler Geschossorganisation, d.h. Sockelausbildung und Erdgeschoss über Geländeniveau ermöglicht.

Unter der Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe bzw. Traufrinne befindet. Die Firsthöhe gibt die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Scheitelpunkt des Gebäudes an.

Die maximalen First- und Traufhöhen werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) und die Dorfgebiete (MD 1, MD 2) unterschiedlich festgesetzt. Dabei betragen die max. Traufhöhen für das WA 6,5 m und für die MD 7,5 m. Die maximal zulässigen Firsthöhen sind auf max. 9,5 m (WA) und 11,5 m (MD) beschränkt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Prinzipien dieser Festsetzungsform dargelegt und in der Wechselwirkung begründet.

- In allen Baugebietsteilen soll eine maximal zweigeschossige Bebauung mit der Möglichkeit eines vollwertigen Dachausbaus nicht überschritten werden. Dieser Maßstab wird von der das Siedlungsbild prägenden Bestandsbebauung vorgegeben, in die sich bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder Neubauten einfügen sollen. Eine Ausnahme bildet der Erhalt und Umbau im Bestand, insbesondere bei Umnutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude.

- Für künftige Entwicklungen sollen gegenüber dem Bestand Spielräume zur Verbesserung der funktionalen Ausnutzung zur Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere bei Um-/ Neubauten der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude, eröffnet werden.
- Die (neue) Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen soll sich in der Dimension und Kubatur der Bestandsbebauung unterordnen. Durch die tiefer gelegene Bezugslinie (südlich des Geltungsbereichs verlaufender Fußweg) für das MD 2 müssen die Werte für die zulässigen Bauhöhen nicht reduziert werden. Eine geringe Bauhöhe ergibt sich aus der abfallenden Topografie von selber.
- Bei der Festlegung der zulässigen Traufhöhe werden folgende durchschnittlichen Werte zugrunde gelegt: Sockelhöhe 1,0–1,5 m, Bruttogeschosshöhe 3,0 m, Kniestock 0,5–1,0 m. Dies ergibt eine max. Traufhöhe von 7,5 m. (vgl. Abbildung 14)

Die festgelegten Werte bei den Höhenfestsetzungen regeln bauplanungsrechtlich eine städtebauliche Dichte, die vorrangig auf die Zielgruppe für die Weiterentwicklung und Errichtung von zwei hintereinandergeschalteten Hofsystemen ausgerichtet ist. Die auf Bauordnungsrecht begründeten Festsetzungen über Gebäudekubatur und Dachform sichern den Gestaltwert der Baustruktur bei Bestandsanpassungen und Neubauten.

5.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet

Im Baugebiet wird entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation der Altgasse in Bezug auf die bestehende Wohnbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. In Fortführung dieses Baubestandes wird die offene Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzelhäuser reduziert und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhausbebauung) werden ausgeschlossen, auch weil diese wegen der Festsetzung der Grundstücksgröße kaum zu realisieren wären.

Dorfgebiet

In den als Dorfgebiet ausgewiesenen Teilen des Plangebiets wird entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation in Bezug auf die historisch entstandenen Bebauungsformen, die vornehmlich aus Haus-Hof-Anlagen bestehen, eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Fortführung dieses Baubestandes wird die abweichende Bauweise auf die Zulässigkeit in den MD reduziert.

- Für die *straßenseitigen Grundstücksbereiche* (MD 1.1) gilt hierbei:
  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) gilt:
  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 *abschließende, südliche Bebauung* (MD 2) gilt:
  Die Hauptgebäude 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.

5.4 Zeitlich bedingte Zulässigkeit

Eine bedingte Zulässigkeit kann gestützt auf §9 (2) Nr. 2 BauGB herbeigeführt werden. Sie dient der Verwirklichung des geplanten Vorhabens vor besonderen städtebaulichen Zielen. (vgl. OVG Münster BeckRS 2011, 53676) Hierzu zählt insbesondere das städtebauliche Ziel die ortstypische Haus-Hof-Bauweise zu erhalten.

Die Errichtung oder Umnutzung eines oder mehrerer Hauptgebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich (vgl. Punkt 5.3) mit einem Hauptkörper bebaut ist oder eine zeitgleiche Errichtung gewährleistet ist.

Damit soll sichergestellt werden, dass keine Gebäude(-teile) abgerissen werden und durch Frei- und/ oder versiegelte Flächen sowie untergeordnete Nebengebäude ersetzt werden und somit die ortsbildprägende Abfolge von Wohnhäusern und Hofeinfahrten im Straßenraum unterbrochen wird.

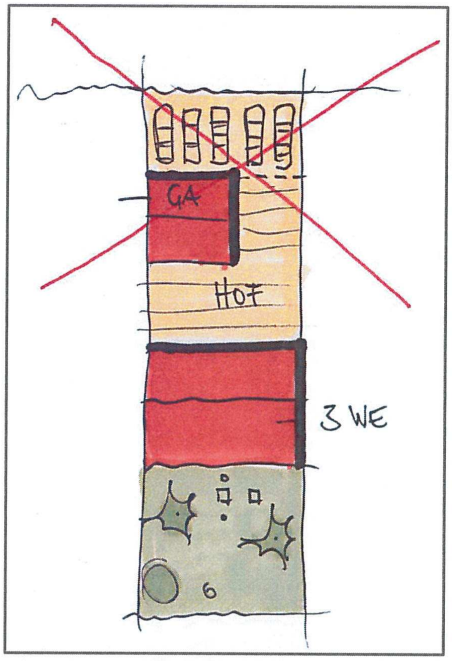


Abbildung 15: Unzulässige Bauweise im MD | Quelle: Eigene Darstellung (2015)

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baufenster, die allgemein durch Baugrenzen und entlang der Zweibrücker Straße auch aus Baulinie gebildet werden, festgesetzt.

5.5.1 Baufenster

Allgemeines Wohngebiet

Für die Wohnbebauung (WA) in der Altgasse orientieren sich die Abstände, die zur Straße einzuhalten sind und die zulässigen Bautiefen an den bisherigen baulichen Entwicklungen des umgebenden Bestandes. Die einzuhaltenden Abstände zur Straße betragen 5,0 m und die zulässige Bautiefe wird auf 17,5 m festgesetzt, so dass gemessen von der Straßenbegrenzungslinie die Bebauung bis zu einer Tiefe von 22,5 Metern reichen darf.

Dorfgebiet

Bei den Grundstücken, die gemäß den städtebaulich begründeten Charakteristika im Dorfgebiet entlang der Zweibrücker Straße liegen, werden zur Vermeidung von Entwicklung, die zu baustrukturellen und bautypologischen Auflösungen des Siedlungsbild führen können, zwei räumlich getrennte Baufenster festgesetzt. Der Abstand zwischen den beiden Baufenstern beträgt 15 m.

Die Bautiefen des vorderen Baufenster (MD 1) werden in Abhängigkeit der Grundstücksverhältnisse auf max. 45 m festgelegt, um das städtebaulich verfolgte Ziel – einem Erhalt der historischen Haus-Hof-Bauweise – zu gewährleisten.

Analog dazu weißt das rückwärtige Baufenster (MD 2) Abstände von min. 60 m und max. 120 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf, so dass in diesem zweiten Baufenster ein weiteres rückwärtiges Hofsystem entstehen kann.

Die Dimensionierung der Größe der Baufenster steht grundsätzlich in Kongruenz zu der Grundflächenzahl (GRZ), d.h. die Baufenster weisen eine Größe von min. 75 % (inkl. Nebenanlagen etc.) der Grundstücksfläche auf. Bei den tieferen Grundstücken oder bei späteren Grundstückteilungen wird bzw. kann dieser Wert unterschritten werden. In diesem Fall zählt für die zulässige Überbauung das Baufenster als räumlich konkretere Festsetzung.

5.5.2 Baulinien

Um ein einheitliches Gestaltungsbild der straßenseitigen Bebauung zu gewährleisten, wird entlang der Zweibrücker Straße darüber hinaus eine Baulinie festgesetzt, d.h. auf diese Linie müssen die Gebäude gestellt werden. Die Festlegung von Baulinien ist ein wichtiges planerisches Anliegen. Die Straßenrandbebauung ist ein wesentliches ortsbildprägendes Element in Martinshöhe. Daher soll dieses städtebauliche Merkmal auch zukünftig bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Straßenrandbebauung entspricht oftmals nicht den Bauwünschen der Bauherren, die aus Gründen der Privatsphäre, des Lärmschutzes sowie zur Vermeidung von Gebäudeverschmutzungen ein Abrücken von der Straßenbegrenzungslinie bevorzugen. Um diesen nachvollziehbaren Belangen teilweise zu entsprechen ist bei Neubau von Gebäuden ausnahmsweise ein Zurückweichen von Bauteilen oder der gesamten Gebäudeaußenwand von der straßenseitigen Baulinie bis zu 1,0 m zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bereich zwischen der Gebäudeaußenwand und Straßenraum (Vorgartenbereich) gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum zu integrieren ist. Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten ist eine Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unzulässig. Für KFZ-Parkplätze ist dieser Raum nicht ausreichend.

Durch diese Regelung kann die Gestaltungsabsicht der Straßenrandbebauung noch beibehalten werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit den zum Teil recht engen Straßenraum baulich geringfügig zu erweitern.

Zusätzlich wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein Abweichen von der Baulinie erlaubt, um eine rechtwinklige Bebauung in den Fällen zu ermöglichen, in denen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht senkrecht zu der straßenseitigen Baulinie verlaufen. Hierdurch wird das Bauen vereinfacht.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Zusammenhang mit der Gewährleistung durchgängiger Grün-/ Freiflächenschneisen steht auch die Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Generell sind alle Nebenanlagen, die gemäß §8 (9) LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) unzulässig, die nicht in den Abstandsflächen liegen. Damit wird z.B. ausgeschlossen, dass im hinteren Grundstücksbereich, der der Garten-/ Freiraumnutzung dient eine Garage oder ein Carport errichtet wird.

Von dieser Reglung nicht erfasst werden z.B. kleine Gartenhäuschen oder Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, die unter Beachtung ihrer Unzulässigkeit in den Abstandsflächen, die außerhalb des Baufensters liegen, auch ansonsten außerhalb der überbaren Grundstücksfläche zulässig sind. Von dieser Regelung profitieren in erster Linie die tieferen Grundstücke, die für die Aufnahme solcher der Gartennutzung dienenden Anlagen auch ausreichende Freiflächen besitzen.

5.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten

Die Begriffe Gebäude und Wohnung werden in §2 (2) und §44 LBauO RLP definiert. Eine gewisse Schwierigkeit liegt darin, dass der Begriff des Gebäudes nicht mit dem bauplanungsrechtlich verwendeten, aber nicht definierten Begriff des „Hauses“ gleich zu setzen ist. Ein Doppelhaus z.B. besteht aus zwei (eigenständig) nutzbaren Gebäuden (= Doppelhaushälften). In diesem Gebiet wird die Anwendung dieser Begriffe jedoch zu keinen unerwünschten Umgehungen führen, da die räumlichen Verhältnisse eine Wohnungsverdichtung stark erschwert (z.B. Errichtung eines „Doppelhauses“ ohne Grundstücksteilung auf einem Grundstück, auf dem nur Einzelhäuser zulässig sind).

Allgemeines Wohngebiet

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wurde im allgemeinen Wohngebiet (WA) aus städtebaulichen Gründen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung, den Charakter des Gebietes als Eigenheimquartier auszubilden, wird diese Beschränkung vorgenommen. Damit sollen dort keine der Einfamilienhaustypologie abträgliche Formen und Umstrukturierungen entstehen, die zu unerwünschten Erscheinungen, wie z.B. Überfremdung und/ oder Auflösung der sozialen Struktur durch zu starke Wohneinheitenverdichtung in einem Gebäude (Appartements) oder Einschleichen von Wohnformen für ständig wechselnde Personenkreise (Wochenend-, Ferienappartements) führen können.

Dorfgebiet

Die Nachfrage nach Wohnraum hat Auswirkungen auf die Nutzungsdichte und erlangt Bedeutung bei der realen und potenziellen Vermarktung. Grundstückseigentümer haben beim Verkauf verständlicherweise das Interesse hohe Immobilienpreise zu erzielen und folglich sind Käufer bzw. Investoren auf eine hohe Ausnutzung der Grundstücke bedacht. Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, eine verträgliche Erhöhung der Baudichte, die insbesondere durch die Umnutzung der Wirtschafts-/ Scheunengebäude (2. Reihe) und einer möglichen privaten Tiefenerschließung (rückwärtige Freiflächen) möglich sein wird, neben den Maßfestsetzungen (u.a. Bauhöhen) zusätzlich durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf einem Grundstück zu regeln.

In den Dorfgebieten (MD 1.1, MD 1.2, MD 2) wird die Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der anrechenbaren Grundstücksgröße bis zu einer max. Tiefe von 120 m berechnet. Dabei darf pro angefangenen 500 qm anrechenbarer Grundstücksfläche eine (1,0) Wohneinheit errichtet werden. Diese Festsetzung kommt aus negativen Erfahrung mit der Bebauung von (rückwärtigen) Grundstücken mit größeren, unmaßstäblichen Gebäuden mit hoher Wohnungsdichte zur Anwendung.

Die historische, landwirtschaftliche Bebauung der Grundstücke umfasst im diesem Bereich traditionell nur ca. 2 Wohneinheiten. Es soll daher eine Lösung für eine verträgliche, auf Wohnnutzung angepasste Verdichtung und einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gefunden werden.

Dabei sollen vorrangig ungewollte Umstrukturierungen durch extrem hohe Wohnungsdichten unterbunden bzw. im Ausmaß geregelt werden, um auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr (Stellplatzproblematik) negative Folgen zu vermeiden.

Im Gegensatz zu einem klassischen EFH-Neubaugebiet mit einer weitgehend homogenen Grundstücksstruktur und Bautypologie ist das Plangebiet im Hinblick auf Grundstücksgrößen und der heute auf den Grundstücken vorhandenen Anzahl an Wohnungen sehr breit und unterschiedlich strukturiert. So variieren die Grundstücksgrößen im historischen Teil zwischen rund 1.500 qm und weit über 4.500 qm. Aus diesem Grund ist eine von der Grundstücksgröße bzw. maßgeblichen Grundstücksgröße losgelöste Festlegung einer absoluten Zahl der max. zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden für die Dichtesteuerung nicht ausreichend. Wenn die Anzahl der

Wohnungen für das gesamte Dorfgebiet generell z.B. auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt würde, wäre es auf den großen Grundstücken mit entsprechend großen, überbaubaren Grundstücksflächen möglich, mehrere Häuser mit wiederrum mehreren eigenständigen Wohngebäuden zu errichten und z.B. die Stellplatzverpflichtung durch Tiefgaragen zu erfüllen. Daher wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht (nur) durch eine absolute Zahl, sondern durch eine Verhältniszahl festgesetzt, hier je angefangene 500 qm maßgebliche Grundstücksfläche (Anmerkung: zur Zulässigkeit einer solchen Festsetzung vgl. BVerwG, Urt. vom 08.10.1998 – 4 C 1.97 (Lüneburg)).

Der Wert von 500 qm resultiert aus einer Erarbeitung städtebaulicher Bebauungskonzepten für unterschiedliche Grundstückssituationen, bezogen auf den Ist-Zustand und in der perspektivischen Weiterentwicklung. (vgl. Punkt 4.2)

Diese Festsetzung wurde nach dem Grundsatz der Erforderlichkeit in diesen, durch Nachverdichtungspotenzial bestimmten Baugebietsteilen getroffen, um eine übermäßige Verdichtung mit den zuvor genannten negativen Folgeerscheinungen auszuschließen. Die vorhandene Hof- bzw. überbaubare Grundstücksfläche muss zukünftig bei einer Neubebauung in der 2. Reihe zusätzliche Stellplätze so aufnehmen können, dass gleichzeitig in der 1. Reihe ein Mindestmaß an Freifläche und Privatsphäre gewährleistet bleibt. Auch im Hinblick auf spätere, mögliche Grundstücksteilungen sollen somit Konflikte zwischen den Bewohnern der 1. und der 2. Reihe ausgeschlossen bzw. verringert werden.

Aufgrund des in dieser Kombination festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird insgesamt gegenüber der heutigen Situation – vor allem bei Umnutzung der 2. Reihe zu Wohnzwecken – die Zahl der Wohneinheiten steigen. Diese Entwicklung ist aber im Sinne der Innenentwicklungs-strategie planerisch beabsichtigt.

5.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die private Tiefenerschließung für ein Bauen in den rückwärtigen Grundstücksteilen (MD 2) ist durch die Eigentümer alleine oder in gemeinschaftlicher Übereinkunft sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für Zufahrten, Leitungsrechte etc. und stellt eine privatrechtlich Regelung (z.B. Eintragung von Baulasten) dar.

Ohne eine gesicherte Erschließung ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile nicht erlaubt.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Freiflächen auf den Grundstücken sind entsprechend ihrem Nutzungszweck entweder als Zier- und Nutzgarten oder (ehemalige) landwirtschaftliche Fläche – heute ausschließlich Weideland – ausgebildet und verfügen in der Regel über ein hohes, jedoch wenig wertiges Grünvolumen. Dieser Zustand soll durch den Bebauungsplan aufgewertet werden. Vor dem Hintergrund einer moderaten Nachverdichtung in hinter geschalteten Hofsystemen werden in die Zukunft projiziert Mindestanforderung an die Art der Freiflächengestaltung und den Anteil von Grünflächen auf den Grundstücken festgelegt. Dies geschieht durch Festlegungen von Bepflanzungen und Flächen, die als Grünfläche naturnah angelegt und nicht versiegelt werden dürfen. Danach ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche (WA) und pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche (MD) min. ein Laubbaum aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Dabei sind vorhandene Bäume anzurechnen. Weiterhin sind 25 % der Grundstücksfläche als naturnahe Freifläche anzulegen.

5.10 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.10.1 Berechnung des Verkehrslärms

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Zweibrücker Straße, die als klassifizierte Ortsdurchfahrt eingestuft ist (Landesstraße 465). Bei der Durchführung einer städtebaulichen Planung gilt das Prinzip einer bestmöglichen Konfliktbewältigung im Sinne des Verbesserungs-/ Optimierungsgebotes. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist es daher gemäß §1 (6) Nr. 7 [c/ e] BauGB geboten die Belange des Immissionsschutzes einzustellen und zu prüfen, ob Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm relevant werden. Dies betrifft vor allem die Bebauung, die südlich direkt an die L 465 angrenzt. Im Gegensatz zu einer Angebotsplanung auf bislang unbebauten Flächen setzt dieser seit Jahrzehnten vorhandene Bestand Grenzen. Diese Einschränkungen betreffen die Art, den Umfang und das Vorliegen von bestimmten (bauplanungsrechtlichen) Voraussetzungen zur (verbindlichen) Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

Ausgangsdaten

Für die Lärmermittlung wurden Verkehrszahlen, die im Jahr 1995 vom Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz (heute: Landesbetrieb Mobilität RLP) im Rahmen der Karte *„Verkehrsstärken Bundesfern- und Landesstraßen 1995“* erhoben wurden zugrunde gelegt.

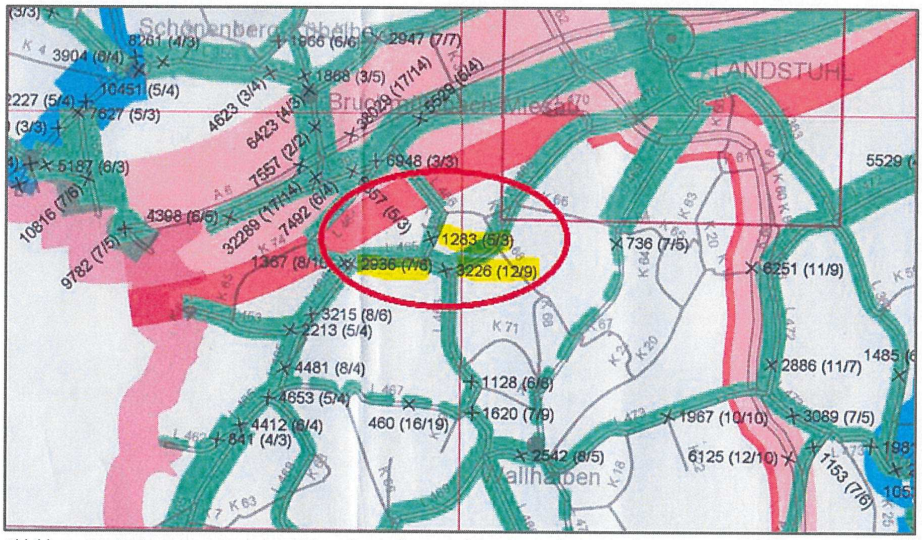


Abbildung 16: Kartenauszug Verkehrsstärken Bundesfern- und Landesstraßen 1995 | Quelle: Landesamt für Straßen und Verkehrswesen RLP (1997)

Die angenommenen Tages-Belastungszahlen beziehen sich auf den ungefähren Mittelwert zweier Messpunkt östlich und westlich des Plangebiets. Durch die geringe (bauliche) Veränderung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets über die vergangenen 20 Jahre ist trotz des Alters der Datengrundlage für die Gegenwart aber auch für die nähere Zukunft davon auszugehen, dass diese Zahlen weitgehend stabil bleiben.

Anhand dieser Daten basiert die Lärmberechnung auf folgenden Ausgangswerten:

Berechnungskomponente	Art / Wert
DTV	3.000 Fahrzeuge/ Tag
Davon Anteil Schwerlastverkehr	300 LKW/ Tag (= 10 %)
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	50 km/h
Straßenkategorie	Landesstraße
Straßenoberfläche	Nicht geriffelter Gussasphalt
Min. Abstand Fassade/ Baugrenze – Fahrbahnmitte	5,0 m (Bestand)
Gebietsart	Dorfgebiet (MD)
Sonstige Korrekturfaktoren werden nicht berücksichtigt (keine Reflexion, freie Schallausbreitung)	

Berechnung (Grundlage 16. BImSchV – DIN 18005)
Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsstärke M:

M – Tag	3.000 x 0,06 = 180 Kfz (nach Tabelle A, 16. BImSchV)
M – Nacht	3.000 x 0,008 = 24 Kfz

Bestimmung des Bezugs-Mittlungspegel (25 m Entfernung bei 100 km/h, freie Schallausbreitung):

Lm – Tag	64,1 dB(A) (nach Diagramm I, 16. BImSchV)
Lm – Nacht	53,1 dB(A)

Korrektur durch unterschiedliche Abstände und Geschwindigkeit:

Korrektur Geschwindigkeit	- 3,5 dB(A) (nach Diagramm II, 16. BImSchV)
Korrektur Abstand	+ 8,7 dB(A)
Korrektur Boden-/ Meteorologie	- 1,0 dB(A)
Bilanz Korrekturfaktoren	**+** 4**,**2 dB**(**A**)**

Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 10 Meter Abstand von der Straßenmitte der K 44:

Lm – Tag	64,1 dB(A) + 4,2 dB(A)	**68,**3 dB**(**A**)**
Lm – Nacht	53,1 dB(A) + 4,2 dB(A)	**57,**3 dB**(**A**)**

Vergleich der Lärmwerte mit den Orientierungswerten DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)
Orientierungswerte nach DIN 18005 für MD:

Tag	60 dB(A)
Nacht	45 dB(A)

Abweichungen von den Orientierungswerten:

Tag	68,3 dB(A) - 60 dB(A)	+ 8,3 dB(A)
Nacht	57,3 dB(A) - 45 dB(A)	+ 12,3 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach am Tag um 8,3 dB(A) und in der Nacht um 12,3 dB(A) in der 1. Reihe überschritten. Dies betrifft die Nord-, Ost- und Westfassaden, die einer ungehinderten Schalleinwirkung ausgesetzt sind und Fenster in Aufenthaltsräumen enthalten.

Neue Bebauung in der zweiten Reihe

Die Wohngebäude, die in der 2. Reihe der Zweibrücker Straße (ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude) zulässig sind, halten gegenüber dem maßgeblichen Emissionsort einen Abstand von mehr als 20 m zur vorderen Baugrenze ein. Aufgrund dieses Abstandes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Wertung – Begründung von Lärmschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Berechnungen (Verkehrslärm) haben ergeben, dass eine Bewältigung von Verkehrslärm grundsätzlich für die direkt an die Straße angrenzende Wohnbebauung erforderlich wird. Dabei sind Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Festsetzungsermächtigung nach §9 (1) Nr. 24 BauGB stets durch bauliche Vorkehrungen zu treffen, d.h. sogenannte *„Zaunwerte“* sind unzulässig.

Da die vorhandene Bebauung und Organisation der Vorgartenzonen aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) aus gestalterischen und funktionalen Gründen nicht zulässt, beschränken sich die Möglichkeiten auf passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Eine nachträgliche Anordnung bzw. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für diese Bestandsgebäude ist aber nicht fest-/ umsetzbar, auch nicht bei Sanierungsmaßnahmen, da diese i.d.R. keiner bauplanungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist folglich nur möglich und umsetzbar für genehmigungsbedürftige Erweiterungen/ Umbauten an Bestandsgebäuden oder für Ersatzbauten (Abriss i.V.m. Neubau).

Zum Schutz der Wohnnutzung werden für diese Fälle entsprechende bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zur Einhaltung der Orientierungswerte festgesetzt. Dabei bleibt es der Entwurfs- und Ausführungsplanung überlassen in welcher Art der Schallschutz erreicht wird, wie z.B. durch Einbau von Schallschutzfenster und/ oder einer bestimmten Grundrissorganisation, die die Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden anordnet.

5.10.2 Immissionsprognose landwirtschaftliche Betriebe

Die Ortsgemeinde Martinshöhe ist zum Teil noch landwirtschaftlich geprägt mit Betrieben des Ackerbaus und der Viehwirtschaft. Deshalb sollen vier landwirtschaftliche Betriebe, die sich in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden, bezüglich der Geruchsemissionen und dem daraus resultierenden Abstand beurteilt werden.

Grundlage dafür bildet die VDI-Richtlinie 3894 (Blatt 2) *„Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Methode zur Abstandsbestimmung Gerüche“*. In dieser Richtlinie werden auch die Bewertungskriterien der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angewendet, die durch Erlass in Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 10.09.2008 eingeführt wurde. Die Erkenntnisse sind in einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz aus dem November 2014.

Ausgangsdaten

Laut Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (vgl. Abbildung 5) sind weite Teile der Gemeindeflächen als Mischgebiet (M) ausgewiesen. In diesen Gebieten sind landwirtschaftliche Betriebe als ortsüblich anzusehen, wobei dann eine Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden von 15 % unterstellt wird. Im Bereich der schon bestehenden Wohnhäuser der Altgasse sind die Gemeindeflächen als Wohngebiet (W) ausgewiesen. In Wohngebieten werden nur Geruchsstundenhäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden zugelassen. Diese unterschiedlich zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten sind in die Berechnungen mit eingeflossen. Als Geruchsquellen oder sogenannte Emissionsquellen (E) wurden die vier folgenden landwirtschaftlichen Betriebe beurteilt:

Emissionsquelle	*Geruchseinheiten*
1. Zweibrücker Straße 70	1.710 GE
2. Zweibrücker Straße 103	885 GE
3. Zweibrücker Straße 52	936 GE
4. Langgasse 1	894 GE

Grafische Abstandsbestimmung

Aufgrund der vorliegenden Windrichtungshäufigkeitsverteilung für den Standort Martinshöhe werden die entstehenden Geruchsemissionen entsprechend den 36 Windrichtungssektoren und der Gebietskategorie (WA, MD) rund um jeden Betrieb in die nähere Umgebung verfrachtet. Die im nachstehenden Lageplan (Abbildung 17) gekennzeichneten Geruchsausbreitungszonen markieren die Gebiete, in denen an 10 % oder 15 % der Jahresstunden typische Geruchimmissionen auftreten können. Die äußeren Linien dieser Geruchszonen, die sogenannten Isoplethen, überlagern sich teilweise, so dass an einigen Stellen die Gerüche „*doppelt*“ auftreten können.

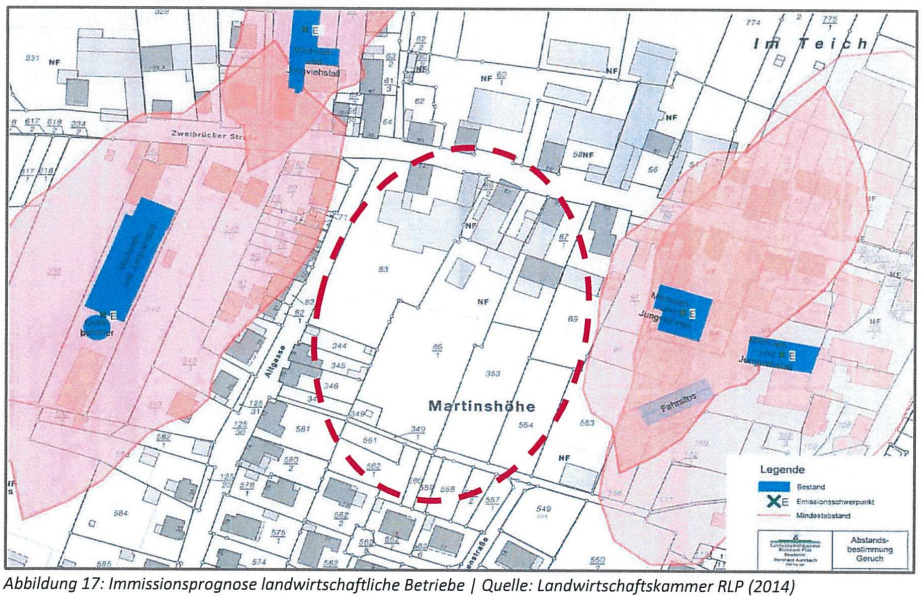


Abbildung 17: Immissionsprognose landwirtschaftliche Betriebe | Quelle: Landwirtschaftskammer RLP (2014)

Wertung – Begründung von Immissionsschutzmaßnahmen

Als Ergebnis der vorliegenden Abstandsbestimmung für die Geruchsausbreitung der vier landwirtschaftlichen Betriebe kann festgestellt werden, dass die Flächen des Bebauungsplanes *„Lange Gärten"* zwar relativ eingeengt werden, jedoch wirkt keiner der umliegenden Betrieb unmittelbar auf das Plangebiet ein.

Maßnahmen zum Immissionsschutz vor Geruchsausbreitung werden daher durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

5.11 Empfehlungen – Hinweise

5.11.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die heutige Abwasserbeseitigung – zum Abwasser zählt nach §51 (1) LWG RLP auch das Regenwasser – erfolgt bei der Bestandsbebauung im Plangebiet durch ein Mischkanalsystem. Ein gestuftes System der Regenwassersammlung bzw. -bewirtschaftung (dezentral auf Grundstücken, semizentral innerhalb des Gebiets und als letzte Stufe verzögerte Ableitung im Überlastfall in öffentliche Anlagen), das in vielen Neubaugebieten zum Einsatz kommt und die neuen wasserwirtschaftlichen Zielen umsetzt, existiert nicht. Die Umstellung auf ein solches System kann auch nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst werden. Für die Neubebauung (private Tiefenerschließung) kann die Forderung einer kompletten Bindung des Regenwassers auf den Grundstücken festgelegt werden. Eine solche Festsetzung steht jedoch nicht in einer ausgewogenen Verhältnismäßigkeit zu den dadurch ausgelösten Maßnahmen (z.B. Einbau von großen Zisternen, Mulden, unterirdischen Rigolen) und dem unabdingbaren Erfordernis einer Entlastung des Kanals wegen Kapazitätsgrenzen. Auch bestünde bei den Hanggrundstücken die Gefahr einer Vernässung von Vorderliegern.

Die Möglichkeiten einer naturnahen Bewirtschaftung von Regenwasser auf den Grundstücken werden daher nur als Empfehlung ausgesprochen und Hinweise zur fachgerechten Bemessung und Ausführung dieser Anlagen angegeben.

5.11.2 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Klimaschutz hat im Rahmen der Bauleitplanung mit den jüngeren Novellierungen des BauGB (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes von 2011 und Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung von 2013) eine verstärkte Bedeutung bekommen. Da das Plangebiet bzw. der Wohngebäudebestand im Hinblick auf Energieversorgungsysteme (Wärme, Strom) in unterschiedlicher Art determiniert ist, beschränken sich die Möglichkeiten gemäß der abschließenden Festsetzungskompetenz des §9 BauGB vorrangig auf die spätere Errichtung von Neubauten (z.B. §9 (1) Nr. 23 b BauGB). Danach ist es zulässig, den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Blockheizkraftwerk) bis zu einer bestimmten Deckungs-/ Erzeugungsrate vorzuschreiben. Davon nicht erfasst sind Sanierungen oder Umbauten.

In der Diskussion und Abwägung dieser Festsetzungsoptionen gelangte der Gemeinderat Martinshöhe zu dem Ergebnis davon Abstand zu nehmen und den Einbau solcher Anlagen auf freiwilliger Basis bei allen Maßnahmen (Neubau, Sanierung, Umbau) zu empfehlen. Denn die hohen Anforderungen, die an die Energieeffizienz bei der Errichtung und auch Sanierung eines Wohngebäudes durch die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) gestellt werden, sollen aus Gründen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht weiter angehoben werden. Auch besteht kein zwingender städtebaulicher Grund, der diese Festsetzung aus beschlossenen gemeindlichen Zielen oder Entwicklungskonzepten ausreichend absichern könnte (u.a. Klimaschutz-/ Energiekonzepte).

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Gebäudebestand, der insbesondere aufgrund seiner Größe wie auch der für die Gemeinde typischen Haus-Hof-Bauweise gestalterisch sehr bedeutsam für Martinshöhe ist. Daher ist es sachlich gerechtfertigt, Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

6.1 Fassaden

Um ein gestalterisch einheitliches Straßen- und Ortsbild zu erhalten bzw. zu fördern, werden im Bebauungsplan Festlegungen getroffen vor allem hinsichtlich

- maximaler Sockelhöhe (WA: 1,0 m, MD: 1,5 m),
- der Zulässigkeit (Naturstein, Putze), bzw. Unzulässigkeit (Fliesen, Kunststoff, Metall) von bestimmten Materialien als Fassadenverkleidung (WA, MD) sowie
- Stellung uns Ausarbeitung von Fassadenöffnungen – Fenster, Türen, Tore (WA, MD)

Somit sollen innerhalb des Geltungsbereiches die ortsübliche Maßstäblichkeit und Fassadengliederung sichergestellt werden und die gestalterischen Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereichs geschützt werden.

6.2 Dachgestaltung

Für das allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Auch hier dient dies einerseits zur Wahrung und Förderung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der Zweibrücker Straße und andererseits zu einer stärkeren Gestaltungsfreiheit im Bereich der Altgasse.

Die Beschränkungen der Dachform als auch die der Dachfarbe rot bzw. rotbraun sowie der Dacheindeckung orientieren sich an den typischen gestalterischen Merkmalen im Ort. Im Planbereich dominiert insbesondere bei der historischen Ortskernbebauung die rote bis rotbraune Dachfarbe. Zwar gibt es bereits eine Reihe von abweichenden Dachfarben, insbesondere Braun- und Anthrazittöne, dennoch ist die Gemeinde bestrebt langfristig eine Vereinheitlichung der Dachfarben in Anlehnung an die historische Dachfarbe im Sinne der positiven Gestaltungspflege zu erreichen. Bei den Festsetzungen werden aufgrund der unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen räumliche Differenzierungen vorgenommen.

Bei den Festsetzungen wird hinsichtlich des

- ***Allgemeinen Wohngebiets (WA)***
  Neben den Beschränkungen zu Material und Farbe der Dacheindeckung werden hier Vorgaben zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten getroffen.
- ***Dorfgebiets (MD)***
  Hier werden Vorgaben zu einer bestimmten Dachform (Sattel-, Krüppelwalmdach), Dachneigung (30°–45°), Dachbauten (Gauben, Zwerchhäuser) und Dacheindeckung (Material, Farbe) sowie für den Einsatz von Sonnenkollektoren gemacht. Dies gilt nicht nur für die Haupt- sondern auch für die Nebengebäude.

Oftmals werden im Bestand kleinere Anbauten erforderlich. Diese Anbauten sollen auch unkompliziert ohne komplexe Dachkonstruktionen, die sich oftmals auf die Fensteröffnungen darüber liegender Geschosse auswirken, möglich sein. Daher werden diese Anbauten im rückwärtigen Bereich allgemein und im straßenseitigen Bereich als Ausnahme zugelassen. Die Differenzierung ist in der gestalterischen Sensibilität des Erscheinungsbildes des Straßenraumes der Zweibrücker Straße begründet.

6.3 Einfriedungen

Auch hinsichtlich der Einfriedungen der Vorgärten werden Höhenbeschränkungen (1,2 m) vorgegeben, um zur Wahrung des Ortsbildes beizutragen. Im Geltungsbereich entlang der Zweibrücker Straße (MD 1.1) sind Einfriedungen jedoch eher untypisch.

6.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das vornehmlich durch die Wohnnutzung geprägte Plangebiet. Insofern werden Bestimmungen bezüglich der Größe und des Ortes der Anbringung an der Fassade in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Ausschluss von Wechsellichtanlagen sowie sich bewegenden Lichtern dient weiterhin dem Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung.

6.5 Zahl der notwendigen Stellplätze

Mit der Festsetzung, mindestens 2 Stellplätzen (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen, soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken sichergestellt werden. Dies erscheint aufgrund der örtlichen Situation besonders im Bereich der Zweibrücker Straße sachgerecht.

Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind im/ um den Planbereich sehr eingeschränkt. Zusätzlicher (öffentlicher) Parkraum kann auch nicht bereitgestellt werden. Daher ist es im Plangebiet erforderlich, dass der ruhende Verkehr der Anwohner auch auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht wird.

6.6 Ausnahmen

Ausnahmen können nach §31 (1) BauGB dann im Regelfall zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Die (eigenständige) Festsetzung der Zulassung von Ausnahmen ist deshalb erforderlich, weil es sich um ein gewachsenes Bestandsgebiet handelt, in dem u.a. die aktuellen (baulichen) Entwicklungen teilweise zu Veränderungen der baulichen Anlagen geführt haben, die nicht den Wünschen zum Erhalt des historischen Ortsbild entsprechen. Diese Veränderungen betreffen zum Beispiel den unsensiblen Umgang mit der historisch gewachsenen Bausubstanz. Grundsätzlich genießen all diese Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht (komplett) entsprechen Bestandsschutz. Im Falle eines Abbruches oder einer Änderungen, die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erfordert, geht dieser Schutz verloren. Für diese Fälle greift die Ausnahmefestsetzung. Dabei wird der Umfang ausdrücklich in der Form definiert, dass die baulichen oder sonstigen Maßnahmen zu keinem weiteren Entfernen von den Festsetzungen führen darf.

Mit dieser Ausnahmeregelung werden die Belange einer gebietsverträglichen Bestandsanpassung berücksichtigt und unverhältnismäßige Härten im Einzelfall vermieden. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung und städtebaulichen Struktur als Gebiet der Innenentwicklung werden von dieser Ausnahmereglung die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und die grünplanerischen Festsetzungen ausgeschlossen. Ebenso erlangt diese Ausnahmefestsetzung keine Bedeutung für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Sicherstellung der Gebietsverträglichkeit stellt auch die Grenze zur Ausübung des behördlichen Ermessensspielraums dar und dürfte bei diesem Gebiet wegen der weitgehenden Homogenität von Funktions- und Gestaltstruktur keine Unsicherheiten bei der Anwendung auslösen.

Die Anwendung der Ausnahmefestsetzung greift für den Bestand, der vor Erlass des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet oder genehmigt war.

6.7 Rechtsgrundlage

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung baulicher Anlagen im Hinblick auf Straßenraumgestellung (Gebäudestellung), die gestalterischen Proportionen (Gebäudehöhen) und äußere Gestaltung einzelner Bauelemente (Dach, Fassade).

Rechtsgrundlage für diese örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet §88 (1) LBauO Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch Gesetz am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

Die für die Gebäude und einzelnen Bauteile festgesetzten Gestaltungsvorschriften orientieren sich an den historischen und das Siedlungsbild prägenden Merkmalen. Mit der Festlegung eines identitätswahrenden Gestaltungsrahmens wird ein wesentlicher Beitrag zur Steuerung der künftigen Formensprache im Plangebiet und im Gesamtort geleistet. Damit beschränken sich nach dem Gebot der Zurückhaltung und Erforderlichkeit die Festsetzungen auf

- das Dach als dominantes Bauteil mit Festschreibung der Dachform, der Dachneigung, der Dacheindeckung im vorzufindenden Farbenspektrum (rot, rotbraun) und dem maßstäblichen und zurückhaltenden Ein-/ Aufbau von Dachelementen (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte, etc.) die im Ursprungstyp untypisch sind
- die Stellung der Hauptgebäude im orthogonalen oder parallelen Achsenbezug zur Straße
- die Begrenzungen zur Wahrung der typischen Baukubatur bzw. Proportionen und
- die Festlegung von Materialien und Farben bei der Fassadengestaltung zur Vermeidung einer das Erscheinungsbild störenden Individualisierung.

Grundsätzlich sind diese Gestaltungsvorschriften handlungsorientiert und greifen nur bei der Durchführung künftiger Maßnahmen an den erfassten Bauteilen. Dabei sind bei Maßnahmen an Dächern, die aus Gründen des An- oder Umbaus erforderlich werden, auch Abweichungen nach §69 LBauO zulässig.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Kosten der Gemeinde

Der Gemeinde Martinshöhe entstehen keine unmittelbaren Kosten für das Bebauungsplanverfahren, da dieses modellhaft im Rahmen des Projekts *„Martinshöhe – Kommune der Zukunft"* durch die Technische Universität Kaiserslautern erarbeitet wurde. Da eine (gesetzliche) Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich wird, ergeben sich keine direkten Refinanzierungsmöglichkeiten, da Umlegungsvorteile nicht anfallen. Sonstige Regelungen zur Übertragung oder Beteiligung der Eigentümer an den Kosten – z.B. über städtebauliche Verträge (§11 BauGB) – sind nicht vorgesehen.

Der öffentliche Auftrag einer gestaltverträglichen Weiterentwicklung der Gemeinde mit Steuerung einer geordneten Nachverdichtung steht im Vordergrund.

7.2 Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Die zu entsorgenden Abwassermengen (im Mischkanal) werden sich gegenüber dem heutigen Bestand dann erhöhen, wenn das Angebot der Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen angenommen und das abflusswirksame Regenwasser (komplett) dem Kanal zugeführt wird.

Mit dem Bebauungsplan *„Lange Gärten"* besteht die Möglichkeit maximal rund 25 neue Wohneinheiten auszubilden. Dem bereits heute in Teilen (MD 1.1) versiegelten Plangebiet wird eine neue Entwicklungsmöglichkeit geboten. Darum kann es in den neu entwickelten Teilbereichen (WA, MD 1.2, MD 2) zu weiterer Flächenversiegelung kommen. Insgesamt kann die Versiegelung auf bis zu 5.300 qm (davon sind heute bereits 2.200 qm ≈ 42 % versiegelt) durch Nachverdichtung steigen.

Bei einer verbleibenden Fläche von 3.100 qm und einem durchschnittlichen Abflussbeiwert von 0,8 kann dies zu einer abflusswirksamen Mehrfläche von ca. 2.500 qm im gesamten Gebiet führen. Der erhöhte Anteil am Schmutzwasser ist zu vernachlässigen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf rund 3.000 qm (der 5.300 qm) auch ohne Bebauungsplan eine Nachverdichtung über §34 BauGB grundsätzlich möglich war.

7.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. die im Gebiet bestehende Wasserversorgung gesichert.

7.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Wärme) ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

7.3 Auswirkungen auf den Gesamtort

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde Martinshöhe ein Signal die Innenentwicklung zu stärken und folglich die Außenentwicklung nachrangig zu stellen.

Bei Realsiering der in der Bauform und Baudichte moderaten Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für den Gesamtort zu erwarten. Aufgrund der geplanten Zunahme von rund 25 Wohneinheiten ist der Anstieg der Verkehrsmenge in den Erschließungsstraßen absolut zu vernachlässigen (bei 2 Fahrten pro Wohneinheit und Tag ergibt sich im ungünstigen Fall eine Erhöhung der DTV-Zahlen von 100 Fahrzeugen/ 24 h).

Der erhöhte (private) Stellplatzbedarf, der durch die zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgelöst wird, kann – und muss – auf den privaten Grundstücken bewältigt werden. Der Erlass oder das Vorhandensein einer kommunalen Stellplatzsatzung bleibt unberührt.

7.4 Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan *„Lange Gärten“* regelt die bauliche Nutzung von Grundstücken, die bereits (z.T.) bebaut sind. Es wird daher kein neues Bauland ausgewiesen und keine Umlegung durchgeführt. Die Flächenanteile von Nettobauland zu den öffentlichen Flächen bleiben unverändert.

Baulandkategorie	Flächengröße	Anteil (in %)
Geltungsbereich	12.920 m²	100 %
Bauland (insgesamt)	9.535 m²	73 %
bereits bebaut (MD 1.1, 1.2)	3.670 m²	28 %
Neubauland (WA)	2.100 m²	16 %
Neubauland (MD 2)	3.765 m²	29 %
Grünfläche (von Bebauung freizuhalten)	3.385 m²	27 %

Bebauungsplan „Lange Gärten“

Ortsgemeinde Martinshöhe

[PLAN / Gemeindewappen]

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf (§9 (8) i.V.m. §2a Nr. 1 BauGB)

Stand: September 2015

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

Bebauungsplan „Lange Gärten“

Ortsgemeinde Martinshöhe

[PLAN / Gemeindewappen]

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Entwurfsfassung

Stand: September 2015

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

Inhalt

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 Grundflächenzahl ... 3
1.2.2 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 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 5
1.7.1 Allgemeines Wohngebiet ... 5
1.7.2 Dorfgebiet ... 5
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 ... 8
2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§47 LBauO i.V.m. §88 Abs. Nr. 8 LBauO) ... 9

3. Verfahrensvermerke 10
3.1 Aufstellungsbeschluss – Bekanntmachung 10
3.2 Frühzeitige Unterrichtung – Erörterung 10
3.3 Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 10
3.4 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit 10
3.5 Satzungsbeschluss 11
3.6 Ausfertigungsvermerk 11
3.7 Öffentliche Bekanntmachung 11

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 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.

1.2.2 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 (MD1, MD2) 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 abschließende, südliche 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.

1.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§9 Abs. 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

Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Baufenster (MD 1, MD 2) ist je angefangene, anrechenbare **450 m²** Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Hinweis: Als maßgebliches bzw. anrechenbares Baugrundstück ist das gemäß Planzeichnung festgesetzte Dorfgebiet heranzuziehen. Die anrechenbare Tiefe beträgt max. 120 m und ist identisch mit den Baufeldern MD 1 und MD 2 zzgl. einer dazwischenliegenden Pufferzone von 15 m. Nicht als Bauland für die Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten anrechenbar sind die Flächen, die als private Grünflächen und die als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt sind.

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 Grundstückefläche, 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 (MD1) 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 (MD1).

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 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 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 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.

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 2/3 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.

- Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.

2.2 Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets (MD1, MD2) entlang der Zweibrücker Straße 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 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.

2.2.3 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 2/3 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 Abs. Nr. 8 LBauO)

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

- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Die 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. Verfahrensvermerke

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

3.1 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 **XX.XX.2015** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§2 (1) Satz 2 BauGB).

3.2 Frühzeitige Unterrichtung – Erörterung

Die Gemeinde Martinshöhe hat am **XX.XX.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 **XX.XX.2015** zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung eingeladen.

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

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat am **XX.XX.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 **XX.XX.2015** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 (2) BauGB).

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **XX.XX.2015** bis einschließlich **XX.XX.2015** öffentlich ausgelegen (§3 (2) Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **XX.XX.2015** 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).

3.4 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 **XX.XX.2015** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§3 (2) Satz 4 BauGB).

3.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Martinshöhe hat am **XX.XX.2015** die Aufstellung des Bebauungsplans **„Lange Gärten“**, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§10 (1) BauGB).

Martinshöhe, den **XX.XX.2015**

Barbara Schommer, Ortsbürgermeisterin

3.6 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 **XX.XX.2015**

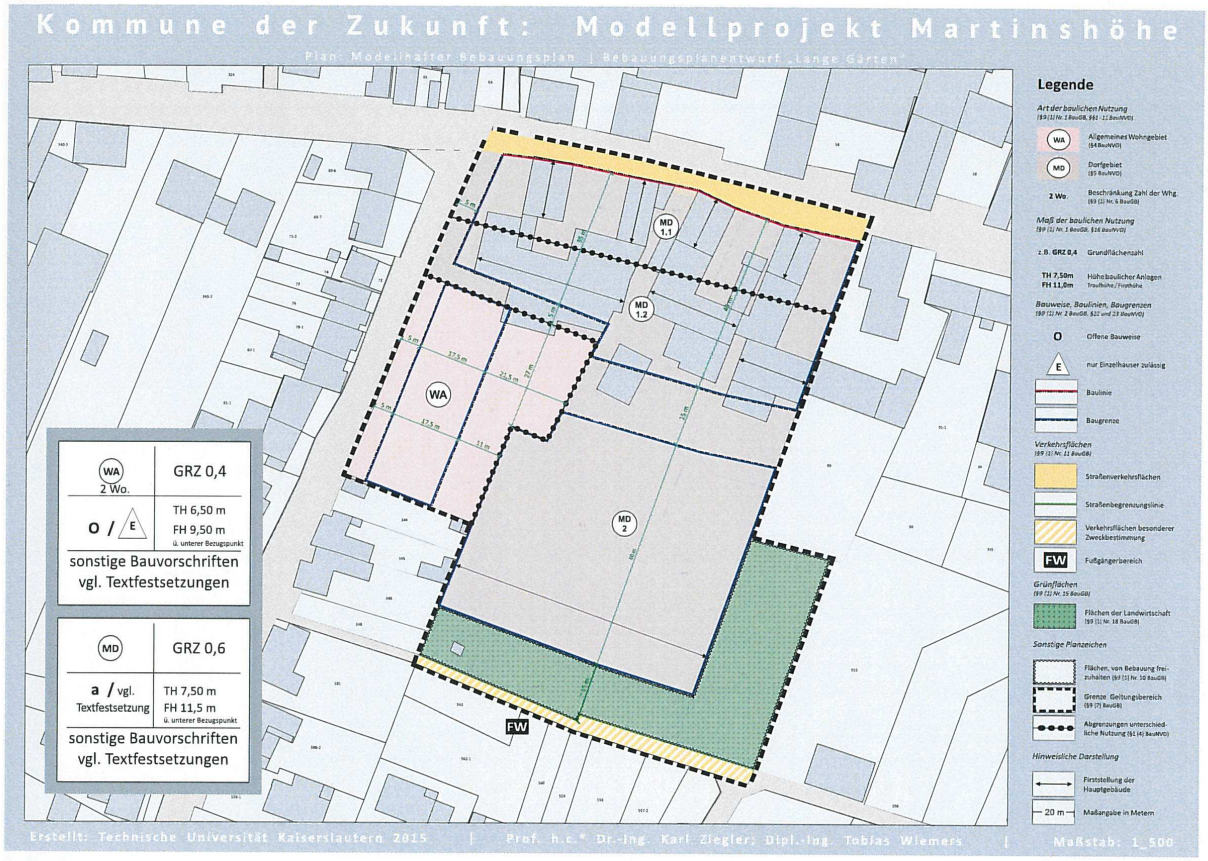
Barbara Schommer, Ortsbürgermeisterin

3.7 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 **XX.XX.2015** ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 (3) BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Aufstellung in Kraft.

Bruchmühlbach, den **XX.XX.2015**

Werner Holz, Bürgermeister


Kommune der Zukunft: Modellprojekt Martinshöhe
Plan: Modellhafter Bebauungsplan | Bebauungsplanentwurf „Lange Gärten"
WA
2 Wo.
GRZ 0,4
O / E
TH 6,50 m
FH 9,50 m
ü. unterer Bezugspunkt
sonstige Bauvorschriften
vgl. Textfestsetzungen
MD
GRZ 0,6
a / vgl. Textfestsetzung
TH 7,50 m
FH 11,5 m
ü. unterer Bezugspunkt
sonstige Bauvorschriften
vgl. Textfestsetzungen
MD 1.1
MD 1.2
MD 2
WA
FW
Legende
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
2 Wo. Beschränkung Zahl der Whg.
Maß der baulichen Nutzung
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
TH 7,50m Traufhöhe
FH 11,0m Firsthöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FW Fußgängerbereich
Grünflächen
Flächen der Landwirtschaft
Sonstige Planzeichen
Grenze Geltungsbereich
Hinweisliche Darstellung
Firststellung der Hauptgebäude
20 m Maßangabe in Metern
Erstellt: Technische Universität Kaiserslautern 2015 | Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler; Dipl.-Ing. Tobias Wiemers | Maßstab: 1_500