

2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“

Ortsgemeinde Maikammer



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Stand: April 2016

Durchführung:

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

Parkstraße 56
67655 Kaiserslautern

Bearbeitung:

Tobias & Christina Wiemers GbR

Haydnstraße 4
67655 Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1–15 BauNVO)	3
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)	3
1.1.2	Dorfgebiete (§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
1.2.3	Maß der baulichen Nutzung für erweiterten Zulässigkeitsbereich.....	4
1.3	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)	4
1.3.1	Allgemeine Wohngebiete	4
1.3.2	Dorfgebiete.....	4
1.4	Zeitliche bedingte Zulässigkeit (§9 (2) BauGB).....	5
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO).....	5
1.5.1	Baulinien.....	5
1.5.2	Gebäude außerhalb der rückwärtigen Baugrenze (vgl. auch Nr. 1.1.2).....	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	Allgemeine Wohngebiete.....	5
1.7.2	Dorfgebiete.....	6
1.8	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)	6
1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	6
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 LBauO RLP)	7
2.1	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO).....	7
2.1.1	Fassaden.....	7
2.1.2	Dachgestaltung.....	7
2.1.3	Einfriedungen	7
2.1.4	Werbeanlagen	8
2.2	Dorfgebiete (§5 BauNVO).....	8
2.2.1	Geltungsbereich der Ortsbausatzung.....	8
2.2.2	Abweichende Regelungen für erweiterten Zulässigkeitsbereich (landwirtschaftliche und eingeschränkt gewerbliche Gebäude).....	8
3.	Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB).....	9
3.1	Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Südliche Weinstraße.....	9

4.	Hinweise	10
4.1	Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest, Kaiserslautern.....	10
4.2	Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.....	10
4.3	Pfalzgas GmbH, Frankenthal	11
4.4	Artenlisten	11
4.4.1	Obstbäume	11
4.4.2	Sonstige Laubbäume und heimische Gehölze.....	12
5.	Verfahrensvermerke	13
5.1	Änderungsbeschluss – Bekanntmachung.....	13
5.2	Veränderungssperre – Bekanntmachung.....	13
5.3	Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.....	13
5.4	Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	13
5.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	14
5.6	Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	14
5.7	Erneute Beteiligung von (betroffenen) Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	14
5.8	Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	15
5.9	Satzungsbeschluss	15
5.10	Ausfertigungsvermerk.....	15
5.11	Öffentliche Bekanntmachung.....	15
6.	Rechtsgrundlagen.....	16

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 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

1.1.2 Dorfgebiete (§5 BauNVO)

Innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Dorfgebiete 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 m – gemessen ab Straßengrenze bzw. festgesetzter Baulinie – unzulässig.

Erweiterung der Zulässigkeit von nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im rückwärtigen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.5.2) liegenden Bereichen: Rein landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude sind bis zu einer Bautiefe von 70 m, gemessen von der vorderer Straßengrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit für diese Flächen keine weitergehenden Baubeschränkungen festgesetzt sind. Von dieser Zulässigkeit ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisegastwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Art von Gewerbebetrieben ist in diesem Bereich 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 (2) und (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und zusätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl

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

1.2.2 Gebäudehöhen

Hinweis: Die Ortsbausatzung regelt für die als Dorfgebiet festgesetzten Bereiche, dass die absolute Gebäudehöhe von 11 m einzuhalten ist. Ausnahmen sind bei bestehenden (historischen) Gebäuden zulässig. Diese Regelung bildet die Grundlage für nachfolgende, ergänzende Festsetzungen.

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung einer max. 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 RLP 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 gesamte Plangebiet (WA, MD) wird gemäß Planzeichnung (Nutzungsschablonen) 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 gesamte Plangebiet (WA, MD) wird gemäß Planzeichnung (Nutzungsschablonen) eine Firsthöhe von **max. 11,0 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.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird (zur Klarstellung und Harmonisierung mit der Ausbaubeitragsatzung) als Maß der baulichen Nutzung zusätzlich zur Höhenfestsetzung die Anzahl der Vollgeschosse mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt (**VG = II**).

1.2.3 Maß der baulichen Nutzung für erweiterten Zulässigkeitsbereich

Gebäudehöhen:

Für Gebäude, die nach Art der Nutzung (vgl. Textfestsetzung Punkt 1.1.2) zulässigerweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. des Baugrundstücks (vgl. Textfestsetzung Punkt 1.5.2) errichtet werden dürfen, werden – bezogen auf den definierten unteren Bezugspunkt - folgende Gebäudehöhen festgesetzt: Die maximal zulässige Wand- bzw. Traufhöhe beträgt ebenfalls 7,5 m, die max. zulässige Firsthöhe wird auf 9,5 m festgesetzt.

Hinweis: Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird die **offene Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Dorfgebiete

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile mit weniger als 20 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile, die mindestens 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Für die **straßenseitigen Grundstücksbereiche** 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.

Ausnahmen von der abweichenden Bauweise und Stellung der Gebäude sind im straßenseitigen Bereich wie folgt zulässig: Bei Umbau oder Umnutzung von bestehenden Gebäuden, die traufständig und in geschlossener oder abweichender Bauweise zur Straße stehen. Bei einer Neubebauung von Grundstücken, die nur eine Grundstücksbreite von bis zu max. 10 m haben, dürfen die Gebäude auch in der geschlossenen Bauweise (beidseitige Grenzbebauung) und traufständig zur Straße errichtet werden.

Für die **rückwärtigen Grundstücksbereiche** 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 RLP einzuhalten.

1.4 Zeitliche 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.

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 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.

1.5.2 Gebäude außerhalb der rückwärtigen Baugrenze (vgl. auch Nr. 1.1.2)

Die Art von Gebäuden, für die gemäß der Festsetzung nach Nr. 1.1.2 eine erweiterte Zulässigkeit festgesetzt ist, dürfen die rückwärtige Baugrenze bzw. das Baugrundstück bis zu einer Bautiefe von max. 70 m ausnahmsweise gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO überschreiten, sofern keine Baubeschränkungen (= von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereiche) festgelegt sind. Die Tiefe von 70 m wird von der Straßengrenze gemessen, an die das Grundstück anschließt.

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 (Neben-)Anlagen gemäß LBauO RLP sind in den unter Punkt 1.1.1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten und sind somit in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:

1.7.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebietsbereiche sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7.2 Dorfgebiete

Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Baugebietsbereiche ist je angefangene, anrechenbare 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Hinweis: Als maßgebliches bzw. anrechenbares Baugrundstück ist das gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebiet heranzuziehen. Die anrechenbare Tiefe beträgt i.d.R. max. 40 m und ist identisch mit der zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche. Nicht als Bauland für die Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten anrechenbar sind die Flächen, die als private Grünflächen und die von Bebauung freizuhaltenden 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 und Landwirtschaftlichen Wegen (Feldwegen) sowie Parken (Bereich Kapelle) festgesetzt.

Hinweis: Landwirtschaftliche Wege sind gemäß §1 (5) LStrG RLP (Landesstraßengesetz) keine öffentlichen Straßen. Die Regelungen über die Benutzung bzw. das (zulässige) Befahren der landwirtschaftlichen Wege insbesondere zum Zwecke einer zusätzlichen rückwärtigen Grundstückeerschließung sind zu beachten und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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 Bereichen sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche, in dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 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 mind. 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.

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

2.1 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Alsterweiler Hauptstraße, der Mandelbergstraße und der Mühlstraße gelten folgenden 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.
- 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.

2.1.2 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 Zwerchhäuser werden die 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 Ortsgang 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

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,2 m nicht überschreiten.

Als Art der Einfriedungen sind Hecken/ Sträucher, Mauern oder Stabzäune zulässig. Die Mauern müssen verputzt oder mit Naturstein verkleidet sein. Stabzäune dürfen nur in Holz oder Metall mit senkrechten Elementen 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.

2.1.4 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 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.

2.2 Dorfgebiete (§5 BauNVO)

2.2.1 Geltungsbereich der Ortsbausatzung

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) entlang der Alsterweiler Hauptstraße, der Friedhofstraße, der Mühlstraße und der Turmstraße sind die Regelungen der gültigen Ortsbausatzung der Gemeinde Maikammer maßgeblich.

2.2.2 Abweichende Regelungen für erweiterten Zulässigkeitsbereich (landwirtschaftliche und eingeschränkt gewerbliche Gebäude)

Dächer

Für die Gebäudearten, die gemäß der erweiterten Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (vgl. Punkte 1.1.2, 1.2.2 und 1.5.2) sind ausdrücklich auch begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer geringeren Dachneigung und einer Dacheindeckung mit Blech in den Farbtönen Grau, Anthrazit, Rot oder Rotbraun zulässig. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind auf diesen Gebäudearten keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Fassaden und Öffnungen

Von den Festsetzungen der Ortsbausatzung können über die dort vorgesehenen Ausnahmen weitere Ausnahmen insbesondere aus nutzungsbedingten und baukonstruktiven Gründen bei (weitgehend) fensterlosen, nach außen geschlossenen Hallen oder Wirtschaftsgebäuden zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in diesem rückwärtigen, erweiterten Zulässigkeitsbereich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Regelungen über die Anzahl und Beschaffenheit von Stellplätzen pro Wohneinheit sind der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Maikammer zu entnehmen.

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

3.1 Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Südliche Weinstraße¹

Denkmalzone

- Alsterweiler Hauptstraße 2–62 (gerade Nummern.), 5–63 (ungerade Nummern.), Turmstraße 1–15 (ungerade Nummern.), 2–8 (gerade Nummern.), Friedhofstraße 101, 103, 110–122 (gerade Nummern.)

Ortskern Alsterweiler, historischer Kernbereich mit einer typisch vorderpfälzischen Straßendorfbebauung aus Winzerhofanlagen des 16.–19. Jahrhunderts einschließlich der angrenzenden Hausgärten.

Einzeldenkmäler (Gesamtgebäude und Gebäudeteile)

- Alsterweiler Hauptstraße 5
Kath. Kapelle Mariä-Schmerzen, klassizistischer Saalbau, 1845 Missionskreuz, Sandstein, bez. 1852
- Alsterweiler Hauptstraße 6
massiver Walmdachbau, im Kern wohl 16. Jahrhundert, barock erweitert, rückwärtig barocker Saal mit Stuckausstattung
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 7
Renaissance-Torbogen, bez. 1603
- Alsterweiler Hauptstraße 25
ehem. Gerichtsgebäude, bez. 1595, reicher Renaissance-Torbogen, Scheune, teilweise Fachwerk
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 26/ 28
Torbogen, bez. 1639; Volutenstein, bez. 1774
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 32
Renaissance-Torbogen, bez. 1590
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 35
Renaissance-Torbogen, bez. 1604
- Alsterweiler Hauptstraße 39
Fachwerkhaus, teilweise massiv, im Kern wohl 16. Jahrhundert
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 51
Renaissance-Torbogen der Scheune, bez. 1590
- Alsterweiler Hauptstraße 58
Hofanlage; eingeschossiger hochgesockelter Putzbau, bez. 1601, Fassadenveränderung 1. Hälfte 19. Jahrhundert, zweigeschossiges Altenteil, Walmdach, Scheune, teilweise Fachwerk, 18./ 19. Jahrhundert
- (an) Alsterweiler Hauptstraße 59
Architekturteile, Renaissance-Portal, bez. 1597, Fenster mit Eselsrücken, dreiteiliges Fenster; Renaissance-Spolien an der Scheune
- (an) Turmstraße 4
Kellerbogen, bez. 1582 und 1866 (?)
- (an) Turmstraße 6/ 8
spätgotisches Portal, bez. 1597; Renaissance-Torbogen, um 1600
- (an) Turmstraße 9
Torbogen, Portal, Renaissance-Treppenturm, bez. 1592

¹ Quelle: RLP, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis SÜW, Seite 40

4. Hinweise

4.1 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest, Kaiserslautern

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt/ Weinstraße

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

4.2 Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In der Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Planbereich keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- Die Punkte 1–4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

4.3 Pfalzgas GmbH, Frankenthal

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH.

- Folgende Abstände zu den Gasleitungen sind einzuhalten:
- Flachwurzelnde Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.
- Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse 1,0 m
- Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse 2,0m
- Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand 0,2m
- Bei einer Parallelführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens 0,4m

Weitere Maßnahmen:

- Die genaue Lage der Gasleitung muss vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.
- In Leitungsnähe ist nur Handsehachtung erlaubt.
- Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.
- Schäden an der Gasleitung oder an der Isolierung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.
- Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen.
- Bei PE-HD-Gasleitungen muss über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.

4.4 Artenlisten

4.4.1 Obstbäume

Äpfel	Birnen
Baumanns Renette	Alexander Lucas
Blenheim	Boscs Flaschenbirne
Bohnapfel	Clapps Liebling
Boskoop	Frühe aus Trevoux
Croncels	Gellerts Butterbirne
Freiherr von Berlepsch	Gräfin von Paris
Gelber Edelapfel	Gute Luise
Goldparmäne	Jules Guyot
Graue Herbstrenette	Köstliche aus Charneux
Große Französische Renette	Neue Poiteau
Jakob Lebel	Philippsbirne
Kaiser Wilhelm	Tongern
Nordhausen	Williams Christbirne
Oldenburg	
Ontarioapfel	
Rote Sternrenette	
Roter Bellefleur	
Weißer Klarapfel	
Winterrambur	

Tabelle 1: Sortenliste Kernobst Saar-Pfalz, Empfohlene Kernobstsorten für den Erwerbsobstanbau in Deutschland | Quelle: Landesbauernschaft Saar-Pfalz

4.4.2 Sonstige Laubbäume und heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere

5. Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB i.V.m. §13a BauGB durchgeführt.

5.1 Änderungsbeschluss – Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **09.09.2014** die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ beschlossen (§2 (1) Satz 1 i.V.m. §1 (8) BauGB).

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am **09.10.2014** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§2 (1) Satz 2 BauGB).

5.2 Veränderungssperre – Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **09.09.2014** eine Veränderungssperre im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ beschlossen (§16 (1) BauGB i.V.m. §14 BauGB).

Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde am **09.10.2014** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§16 (2) BauGB).

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

Hinweis: Es wurde fakultativ eine vorgezogene Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Dies ist im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB i.V.m. §13a BauGB **nicht** notwendig.

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **15.04.2015** den Entwurf von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§3 (1) und §4 (1) i.V.m. §4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **29.04.2015** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 (1) BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **11.05.2015** bis einschließlich **10.06.2015** öffentlich ausgelegen (§3 (1) Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **07.05.2015** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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 (1) Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§13 (3) BauGB).

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

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **16.07.2015** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§3 (1) Satz 4 BauGB).

5.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **16.07.2015** den geänderten und ergänzten Entwurf von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ 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 **08.12.2015** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 (2) BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **14.12.2015** bis einschließlich **13.01.2016** öffentlich ausgelegen (§3 (2) Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **11.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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).

5.6 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **17.02.2016** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§3 (2) Satz 4 BauGB).

5.7 Erneute Beteiligung von (betroffenen) Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **17.02.2016** den geänderten und ergänzten Entwurf von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alsterweiler Hauptstraße“ angenommen und die erneute 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 **24.02.2016** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 (2) BauGB).

Der geänderte und ergänzte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **04.03.2016** bis einschließlich **18.03.2016** öffentlich ausgelegen (§3 (2) Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **26.02.2016** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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).

5.8 Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **12.04.2016** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§3 (2) Satz 4 BauGB).

5.9 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **12.04.2016** die der 2. Änderung des Bebauungsplans „*Alsterweiler Hauptstraße*“, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen inkl. Begründung als Satzung beschlossen (§10 (1) BauGB).

Maikammer, den __.__.2016

Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

5.10 Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt dieser Satzung (2. Änderung) 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 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, den __.__.2016

Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

5.11 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans „*Alsterweiler Hauptstraße*“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 (3) BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 2. Änderung in Kraft.

Maikammer, den __.__.2016

Karl Schäfer, Bürgermeister

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 V. v. 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt (mehrfach) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, (GVBl. S. 77), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. Seite 402), in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I, S. 1724), in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 319), in der derzeit gültigen Fassung