



GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN
VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSMITTE ENKENBACH, 1. ÄNDERUNG – TEILBEREICH WOLFSTRASSE“

Textliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung

Begründung

Satzungsexemplar

Februar 2005

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
In der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2004, BGBl. I S. 1578.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. I S. 2785.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**
In der Fassung vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen vom 16.12. 2002, GVBl. 2002 S. 481 ff.
- **Gemeindeordnung (GemO)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994, GVBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 390.
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003, GVBl. S. 396.
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36. Zuletzt geändert am 12. Mai 2004, GVBl. S. 275.
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002, GVBl. S. 481.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Mischgebiet MI gemäß den Festsetzungen des § 6 BauNVO

Auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Betriebsgebäude zulässig, wenn die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Nicht zulässige Nutzungen

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² innerhalb gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Erneuerung, Änderung oder Ergänzung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe können Nebenanlagen ausnahmsweise in dem unter der Textfestsetzung 1.1.2 genannten Rahmen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Baugebieten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) gestaltete Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten nicht auf die GRZ angerechnet werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenoberkante in der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der vorderen Gebäudefassade.

Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Antennen, können diese Höhe ausnahmsweise um 2 m überschreiten. In den Baugebieten werden die Firsthöhen gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen

Bei Umbau und Umnutzung von bestehenden Gebäuden, die bereits die festgesetzten Höhen überschreiten, können die maximalen Firsthöhen auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise bis zur Bestandshöhe überschritten werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise Gemäß den Regelungen des § 22 BauNVO

1.3.2 Abweichende Bauweise

In den in der Planzeichnung mit a gekennzeichneten Bereichen gilt die nachfolgend definierte abweichende Bauweise. Die hier möglichen Bauweisen sind durch ihre bauliche Geschlossenheit gekennzeichnet. Folgende Bauweisen sind in diesen Bereichen zulässig:

Der Hauptbaukörper ist als einseitige Grenzbebauung zum Nachbarn zu errichten. Zusätzlich kann ein Nebenbaukörper (z.B. Garage) errichtet werden, der direkt an den Hauptbaukörper ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung anschließt (Kettenhäuser).

Zulässig sind Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Bei Doppelhäusern kann innerhalb dieses Grenzabstands zusätzlich ein Nebenkörper (z.B. Garage) errichtet werden, der direkt an den Hauptkörper ohne Grenzabstand zur Nachbarbebauung anschließt.

Hausgruppen bis 50 m Länge

1.3.3 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

1.3.4 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmen

Zur Verbesserung der Grundrißgestaltung kann die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden und zwar maximal auf der Hälfte der Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden. Ein Überschreiten der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

1.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind bei Haupt- und Nebengebäuden einzuhalten. Abweichungen von der Firstrichtung sind nur bei untergeordneten Nebenfirstrichen erlaubt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Garagen und Stellplätze sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig.

Ausnahmen

Wenn aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Bebauungssituation (insbesondere bei einseitiger Grenzbebauung) eine Errichtung der notwendigen Garagen und Stellplätzen nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Flächen möglich ist, sind diese baulichen Anlagen bis zu einer Tiefe von 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der zugeordneten Erschließungsstraße ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung mit **ÖG** gekennzeichnete Grünfläche ist parkartig anzulegen. Bei der Bepflanzung sind vorzugsweise Pflanzen aus den beigegebenen Pflanzlisten zu verwenden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Schutz des Mutterbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

1.7.2 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind regions- und standorttypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen.

1.7.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen.

1.7.4 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Doppelhäuser / Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

2.1.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. In einem Teilbereich (Nutzungsschablone 5) ist die Anlage eines zusätzlichen Stellplatzes zwischen Erschließungsstraße und vorderer Gebäudeflucht zulässig.

2.1.3 Einfriedungen

In einem Teilbereich (Nutzungsschablone 5) sind Einfriedungen zwischen vorderer Bauflucht und der herzustellenden privaten Erschließungsstraße nicht zulässig. An den übrigen Grenzen dieser Bereiche, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

2.1.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen..

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Immissionen

Bei bestehenden Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von **35 dB (A)** und bei Nacht ein solcher von **30 dB (A)** nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Immissionsbelastung Verkehr

Die verkehrlichen Hauptachsen im Ortskern von Enkenbach hatten bereits 1996 eine erhebliche durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (hochgerechnet aus VZ '90, SVA- KL):

Donnersbergstraße	DTV 1996 = 5791 Kfz/24 h
Hochspeyerer Straße	DTV 1996 = 7490 Kfz/24 h
Hauptstraße	DTV 1996 = 9326 Kfz/24 h
Neukircher Straße	DTV 1996 = 3964 Kfz/24 h

Im Bereich der ampelgesteuerten Kreuzung muß ein Zuschlag von max. 3 dB(A) erfolgen. Ansonsten gilt es bezüglich des Schallschutzes an Gebäuden die Regelungen der DIN 4109 zu beachten. Der ausreichende Schallschutz am Gebäude ist in den Bauunterlagen nachzuweisen.

Vorhandene und geplante Aufenthaltsräume sind durch geeignete technische (z.B. Schallschutzfenster) oder sonstige (z.B. Grundrißgestaltung) Vorkehrungen zu schützen.

Immissionsbelastung Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Geltungsbereich drei landwirtschaftliche Betriebe befinden (Luitpoldstraße 11, Marktstraße 18, Klosterstraße 12). Deren Bestand, Erneuerung oder Erweiterung sind durch den Bebauungsplan ausdrücklich zulässig, wenn die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Bei der Grundrißgestaltung von Wohnhäusern im Scheunenriegel sollte auf diese angrenzenden Nutzungen geachtet werden. Unabhängig davon gilt das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot.

Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kaiserslautern unverzüglich zu verständigen.

Schutz des Bodens

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Fassadenbegrünung

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sollen mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegruben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wänden auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Denkmalschutz

Bei Abriß und / oder Änderungen an Gebäuden sind insbesondere die §§ 13 und 14 des DSchPflG Rheinland Pfalz zu beachten.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage-kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmемöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte Enkenbach, 1.Änderung, Teilbereich Wolfstraße" der Gemeinde Enkenbach Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn , den

.....
Jürgen Wenzel, Ortsbürgermeister

GESTALTUNGSSATZUNG

SATZUNG

**der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn über die
Gestaltung und zum Schutz des Ortsbildes**

Zum Schutz des historischen Ortsbildes und zur Abwehr von Verunstaltungen und negativen Erscheinungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Enkenbach Alsenborn aufgrund § 88 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 und Abs. 4 Nr. 1 der LBauO für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (BGBl. I S. 365) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994, folgende Satzung beschlossen, die nach Genehmigung durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern vom hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Enkenbach Alsenborn im Ortsteil Enkenbach. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung gelten entsprechend der vorhandenen baulich gestalterischen Situation in einer unterschiedlichen Regelungstiefe. Die strengeren Gestaltungsvorschriften gelten für die Bebauung beiderseits der Hauptstraße zwischen der Welschgasse und der Bahnhofstraße sowie für die südlich davon liegenden Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbereich I). Für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Quartiere nördlich der Bebauung der Hauptstraße (Teilbereich II), gelten weniger stringente Regelungen. Die Unterschiede in der Regelungstiefe sind im Text gekennzeichnet.

Der Gesamtgeltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Bebauung der folgenden Straßenzüge:

Im Norden die Gebäude nördlich der Neukircher Straße (Hausnummern 1 - 11), die Anwesen Friedhofstraße 1, 2 und 4, die Gebäude westlich der Donnersbergstraße bis zur Hausnummer 9 und östlich der Donnersbergstraße bis zur Einmündung der Wolfstraße. Im weiteren die Gebäude südlich der Wolfstraße.

Im Westen umfaßt die Gestaltungssatzung die Gebäude östlich der Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße. Im weiteren Verlauf sämtliche Gebäude östlich der Klosterstraße bis zur Klosterkirche sowie die südlich der Klosterstraße gelegenen Anwesen.

Im Süden werden die Gebäude nördlich des Welcheswegs bis einschließlich dem derzeit unbebauten Grundstück, Flst.-Nr.423, erfaßt. Im Süden gilt die Gestaltungssatzung außerdem für die Anwesen Hochspeyerer Straße 38a und 38 sowie für die westlich der Hochspeyerer Straße ab der Einmündung Kindergartenstraße stehenden Gebäude.

Im Westen gilt die Gestaltungssatzung für alle Gebäude westlich der Hochspeyerer Straße und der Marktstraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße, für die Ludwigshohl 2 und 4 sowie für die Gebäude südlich der Hauptstraße bis zur Einmündung der Welschgasse (Hauptstraße 30). Die westliche Fortsetzung des Geltungsbereiches nach Norden umfaßt die Gebäude westlich der Welschgasse bis zur Turnerstraße.

Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung dient dem Schutze der historischen Bausubstanz gegen strukturfremde Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes.
- (2) Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubauten, Wiederaufbauten, Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen, Freiflächen und Einfriedungen.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung gelten für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör sowie Anlagen der Außenwerbung.

- (3) Gemäß § 86 Abs. 4 Nr. 1 LBauO wird zum Schutz des historischen Ortsbildes festgelegt, daß genehmigungsfreie Werbeanlagen und Automaten einer Genehmigung durch die Bauaufsicht bedürfen.
- (4) Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.
- (5) Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

§ 3 Allgemeine Anforderungen - Bewahrung der Eigenart des Ortsbildes

- (1) Baumaßnahmen sind so auszuführen, daß sie die positiv wirksamen Eigenarten des Ortsbildes nicht negativ verändern oder stören.

Positive Eigenarten sind die Elemente, die die typische historisch gewachsene Grundrißstruktur (Straßenräume und Platzräume, Stellung der Gebäude), die Proportionen, die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung der Gebäude zum unverkennbaren Ortsbild der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn gebildet haben.

- (2) Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandflächen einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederung sowie Konstruktionsbild, Material, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßen- und Ortsbild einfügen, ohne daß die gestalterische Individualität verlorengeht.
- (3) Gegen Absatz 2 wird insbesondere verstoßen,
 1. wenn z. B. Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen, Vorbauten oder Schaukästen in bezug auf Form und Größe, Maßverhältnis und Gliederung den Erfordernissen des Abs. 2 nicht entsprechen;
 2. wenn z. B. Öffnungen an der Vorderfront von Bauwerken, wie Schaufenster, Ladeneingänge oder Garagentore, an öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen werden und diese die Gliederung der Fassaden unterbrechen;
 3. bei Verwendung nicht ortsüblicher Werkstoffe, insbesondere synthetischer Materialien;
 4. bei der Wahl von Farben, die den Forderungen des Abs. 2 nicht entsprechen.

- (4) Bauteile von denkmalpflegerischer, wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie insbesondere gestaltete Gebäudefronten (Fassaden mit Sandsteinarbeiten, Fachwerkteile, Stufen und Außentreppen, Türrahmen, Torbögen, Türblätter und Tore), Erker, Gauben, Gewände, Konsolen und Gesimse, Wappen und Schlußsteine, Inschriften und ähnliches sind an Ort und Stelle sichtbar zu belassen und instandzuhalten. Auf die §§ 113 und 14 des DSchPflG) Rheinland Pfalz wird ausdrücklich verwiesen.

§ 4 Besondere Anforderungen - Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 4.1 Baukörper, Bauflucht, Bauweise, Gebäudeabstand und Bauwerkshöhe

- (1) Straßenräume bildende Baufluchten sind, insbesondere auch ihre detaillierte Führung (Vor- und Rücksprünge), zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- (2) Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, daß die Abstandsflächen des § 8 LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.
- (3) In allen bereits bebauten Gebieten sollen neue Gebäude nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abweichen. Als "vorhandene Bebauung" gilt dabei die durchschnittliche Höhe der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung, nicht jedoch einzelne Bauten.
- (4) Trauf- und Firsthöhe oder sonstige, für den Straßenraumquerschnitt wichtige Bezugshöhen bei Neubauten, sind beizubehalten.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Absätze 3 und 4 abgewichen werden, wenn z.B. zur Verbesserung der Wärmedämmung im Dachbereich größere Höhen erforderlich werden. Ortsgestalterisch relevante Sichtbeziehungen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei abweichenden Dachformen (z. B. in Innenhofbereichen) sollen Maßnahmen getroffen werden, die sich der gegebenen charakteristischen Gebäudestruktur weitgehend anpassen (z. B. in Verbindung mit Pflanzmaßnahmen und sorgfältiger Materialauswahl).

§ 4.2 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

- (1) Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdächer, an städtebaulich wichtigen Punkten (Straßeneinmündungen, Plätzen) auch Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.

Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, wobei die Dachneigung mindestens 40° betragen muß. Flachdächer sind nicht gestattet. Bei Nebengebäuden bilden Dachterrassen eine Ausnahme, die mindestens zu einem Viertel ihrer Fläche begrünt werden sollten und sofern sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

- (2) Giebel haben sich in Neigung, Breite und Höhe dem historischen Bereichsbildcharakter anzupassen.
- (3) Gebäude, die aufgrund ihrer großen Bautiefe aus dem Rahmen fallen, sind so zu gliedern, daß von allen Blickrichtungen aus die maßstäbliche Struktur der Dachlandschaft erhalten bleibt.
- (4) Zur Belichtung der Dachräume sind Satteldach-; Walmdach- oder Schleppgauben auszuführen. Sie sind vertikal auszurichten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 1,5 m zugelassen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Gauben sind im Material des Daches einzudecken. Eine Eindeckung mit nicht reflektierendem Zink- oder Kupferblech ist ebenfalls zulässig. Die Gauben sind auf die darunter liegenden vertikalen Fensterachsen abzustimmen. Ausnahmsweise sind auch Satteldach-Doppelgauben zulässig, wenn die harmonische Gliederung der Dachfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dachgauben, die mit der Fassade abschließen (Zwerchhäuser) sind bis zu einer Breite von 30 % der Trauflänge zulässig. Auf die Symmetrie der Fassade ist Rücksicht zu nehmen.
- (5) Dachvorsprünge am Giebel sind bis ca. 25 cm zulässig. Bei den klassizistischen Gebäuden sind die Dachvorsprünge ausnahmsweise größer. Gesimse sind den aus dem Putzbau entwickelten Formen anzupassen.
- (6) Es sind naturrote bis rotbraune oder lehmgelbe Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien zu verwenden. An historisch besonderen Gebäuden ist auch Schiefer zur Dacheindeckung zulässig. Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Zink- oder Kupferblechdeckungen zugelassen werden, wenn diese nicht reflektieren. Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern nicht zulässig.
- (7) Für landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude an den historischen Straßenzügen ist die Dachneigung gem. Abs. 1 zu erhalten. Landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil oder in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen dürfen eine flachere Dachneigung aufweisen. Für landwirtschaftliche Nebengebäude in nicht einsehbaren Bereichen sind rote Dacheindeckungen aus Platten oder Trapezblechen ausnahmsweise zulässig.
- (8) Geltungsbereich I:
Sofern liegende Dachfenster zur Belichtung des Dachraumes vorgesehen sind, sollen diese die darunterliegende Fassadengliederung aufnehmen. Wünschenswert

ist, soweit von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar, eine Belichtung des Dachraumes mit Gauben.

Geltungsbereich II:

Liegende Dachfenster sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind, nicht zulässig. Sie dürfen nur ausnahmsweise und nur dann verwendet werden, wenn sie kleinteilig ausgeführt werden und auf die darunterliegenden vertikalen Fensterachsen ausgerichtet sind. Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrechtrechteckiges Format aufweisen. Die Breite der Dachflächenfenster darf die Breite der in der Fassade befindlichen Fenster nicht überschreiten.

Dachflächenausschnitte sind zur Anlage von Loggien und Dachgärten bis 1/3 der Dachbreite zulässig, wenn sie sich in Proportionen und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

- (9) Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.
- (10) Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind über oder in die Dachhaut einzubauen. Ausnahmsweise können Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auch auf der Dachhaut zugelassen werden, wenn sie klar von dieser getrennt und gut ablesbar als technisches Element gestaltet werden. Die Gesamtfläche dieser Elemente soll nicht mehr als 50 % der Dachfläche überdecken. Von Traufe, First oder Ortgang muß mindestens ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.
- (11) Technisch notwendige Aufbauten sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

§ 4.3 Fassadenstil, Struktur und Proportionen

- (1) Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (2) Für Neu- bzw. Erneuerungsbauten gilt, daß das Breiten- und Höhenmaß der Baukörper dem der umgebenden Bebauung anzupassen ist.

Soweit Baukörper im Einzelfall aufgrund ihrer besonderen Funktion die gegebene Dimension nicht einhalten können, ist ihre Baumasse durch Vor- und Rücksprünge oder ähnliche gestalterische Mittel zu gliedern.

- (3) Werden Gebäude geändert oder erneuert, sollen die bisherigen Firstrichtungen und Dachneigungen weitgehend beibehalten werden.
- (4) Vordächer oder andere, den Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und Untergeschoß stark unterbrechende sonstige unproportionierte Gestaltelemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Vordächer bis zu 1,50 m Breite über Haustüren. Die Vorschriften des § 4.2 Abs. 1, 4 und 6 sind entsprechend anzuwenden.

- (5) Die Anbringung von Gemälden (z. B. als Hinweis auf Metzgerei, Bäcker, Gasthaus etc.) auf Fassaden ist mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

§ 4.3.1 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

- (1) Beim Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren ist folgendes zu beachten:

1. Fenster, Türen und Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster und Fenstertüren in Größe, Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern angepaßt werden.
2. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und müssen sich dieser unterordnen. Dies gilt für die Wahl von Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farben.

Schaufensterteilungen sollen stehende, höchstens aber quadratische Proportionen haben. Ausnahmsweise sind breitere Schaufenster zulässig, wenn sie nicht zu umgehen sind und hinter Arkaden mit z. B. Mauerpfeilern liegen. Im Geltungsbereich I (insbesondere im Klosterviertel) sind nur stehende Fensterformate zulässig.

Schaufenster müssen durch Mauerpfeiler oder Stützen eingefast sein. Die Fensterfläche muß mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Die Ausführung von Glasfronten mit dahinterliegenden Stützen ist unzulässig. Die gestalterische Zusammenfassung der Schaufenster mehrerer Gebäude ist untersagt.

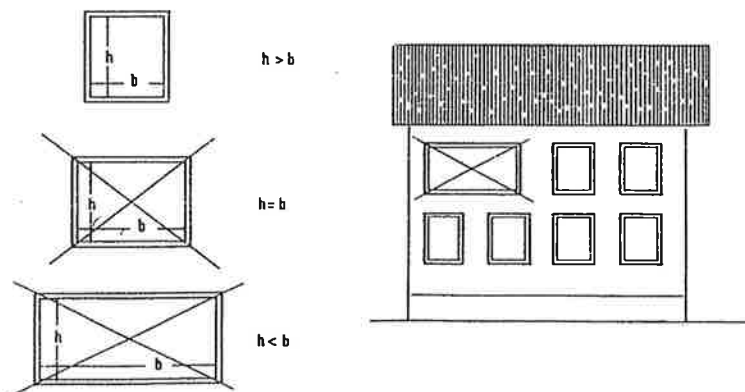
Ladeneingänge und Schaufenster sind jeweils als eigenständige, durch Pfeiler voneinander getrennte Öffnungen auszubilden, es sei denn, sie bilden eine gestalterische Einheit in einer einzigen sockellosen Maueröffnung.

Schaufenster können in Holz, gestrichen bzw. in beschichtetem Material oder in weißem Kunststoff ausgeführt werden. Sie dürfen nicht in Gold- oder Silbereloxal oder mit glänzender Oberfläche ausgeführt werden.

Fenster und Türen sind Bestandteil der Gliederung der Fassaden. Die Form, Größe der Fenster und die Wahl des Materials sind in die Gesamtgestalt der Fassade einzuordnen.

Markisen sind nur zulässig, wenn sie nicht in grellen Farben sowie ohne Aufschriften ausgeführt werden und sich unter Berücksichtigung von Anordnung und Größe der Öffnungen harmonisch in die Fassade einfügen. Sie sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen und dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Die Markisen dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen; die Jalousetten und Rolläden dürfen nicht über den Putz vorstehen und im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sein.

3. Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form zulässig. Es sind stehende Formate zu verwenden (z. B. 1,00 m Breite und 1,40 m Höhe bis 1,80 m). Die Fensterfläche soll mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster von einer Breite ab 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zwei-flügeliges Fenster herzustellen.



Die Rahmen der Fenster sind in Holz auszuführen: hierbei sollen vorzugsweise einheimische Hölzer verwendet werden. Holzrahmen können entweder in weiß gestrichen oder im Naturton belassen werden. Bei einer farbigen Lasur ist die Farbe auf die der Fassade abzustimmen. Ausnahmsweise zulässig ist auch eine Ausführung in weißem Kunststoff. Flache und strukturlose Glasscheiben sind allen anderen Glasarten vorzuziehen. Fenster und Türen sind nicht in eloxiertem Material zulässig.

4. Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen. Fenster und Türen sind ausschließlich in Holz auszuführen.
5. Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
6. Klappläden sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen. Bei Erneuerungsmaßnahmen sind grundsätzlich Klappläden aus Holz den Rolläden vorzuziehen. Rolladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rolladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.
7. Originale historische Türen und Tore sind soweit wie möglich zu erhalten.
8. Neue Türen und Tore müssen in Größe, Form und Farbe nach den historischen Vorbildern gestaltet werden.
9. Türen und Tore sollen in der Regel aus Holz hergestellt werden. Zulässig sind auch gestrichenes oder beschichtetes Metall.

Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff sowie blanke und eloxierte Leichtmetallkonstruktionen.

10. Historische Außentreppen sind zu erhalten.

§ 4.3.2 Material und Farbgebung

- (1) Die sichtbaren Bauteile sind generell in traditionellem Material oder solchem auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht. Fassaden aus Sandsteinmauerwerk sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- (2) Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen, es sei denn, daß Wände oder Sockel regelmäßiges Sandsteinsichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberfläche oder Sichtmauerwerk aus Tonziegeln aufweisen.
- (3) Sockel dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen. Sie dürfen nur in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüberliegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.
- (4) Der Außenputz ist glatt oder von Hand verrieben anzubringen. Es ist mit einer Silikat- oder Mineralfarbe zu streichen. Rauh- und Grobputze mit größerer Körnung als max. 3 mm sind nicht gestattet.
- (5) Sandsteingewände an Fenstern sind zu erhalten. Bei Neubau- und Wiederaufbau-maßnahmen sind Fensteröffnungen zu gliedern, z. B. mit Putzfaschen oder mit gestrichenen Betonelementen für Fenstersturz und -bank.
- (6) Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbest-(Faser)zement- und Metallplatten.
- (7) Sonnenkollektoren an Fassadenwänden, die vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- (8) Regenrinnen und Fallrohre sind in Kupfer- oder Zinkblechen auszuführen. Ein Farbanstrich ist zulässig, sofern er auf die Farbgebung der Fassade abgestimmt ist

§ 5 Balkone, Loggien und Galerien

- (1) Die Brüstungen sollen eine vertikale Gliederung aus Holz, Stahl oder Schmiedeeisen in einfachen und klar gegliederten Formen erhalten. Sie können auch in geputztem Mauerwerk ausgeführt werden. Platten und Verkleidungen aus glänzendem Metall, aus Kunststoff oder Asbestzement sind unzulässig.
- (2) Historische hölzerne Galerien auf den Hofseiten der Gebäude sind zu erhalten.

§ 6 Freileitungen und Antennen

- (1) Freileitungen, Masten, Beleuchtungseinrichtungen u. ä. sind so anzubringen, daß sie das Straßen- und Platzbild nicht nachteilig beeinflussen.
- (2) Fernseh- und Rundfunk-Antennen sind, soweit ein normaler Empfang es erlaubt, unter dem Dach anzubringen. Im übrigen müssen sie bei traufständigen Gebäuden

mindestens 2 m hinter dem First, bei giebelständigen mindestens 5 m hinter der Straßenfassade angebracht werden.

Antennenanlagen auf Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können gewährt werden, wenn ein normaler Empfang auf keine andere Weise hergestellt werden kann.

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden.

Die Zuleitungen sind nicht über die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassade zu führen.

- (3) Parabolantennen auf Dächern und an Fassaden sind nicht zugelassen, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Übrige Antennenanlagen unterliegen § 61 Abs. 13 und 14 LBauO.

Die Farbgebung der Antennenanlage ist dem Gebäude in Dach- oder Fassadenfarbe anzupassen. Grelle Farben sind zu vermeiden, ebenfalls die Verwendung von bildlichen Darstellungen und die Verwendung als Werbeträger.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude oder an der Einfriedung der der Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Sie sollen im Regelfall im Erdgeschoß angebracht werden. Auslegerschilder können auch an der Brüstung des ersten Obergeschosses genehmigt werden.

Falls andere Erfordernisse, z. B. Erfordernisse des Verkehrs (Freiraumprofil), dies erfordern, können Auslegerschilder ausnahmsweise oberhalb der Brüstung des 1. OG genehmigt werden.

- (2) Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken.
- (3) Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind zu bevorzugen:

1. auf den Putz aufgemalte Schriften
 2. aufgesetzte Schriften aus Metall oder
 3. schmiedeeiserne Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen
 4. hinterleuchtete Einzelbuchstaben
- (4) Bei Schriften und Einzelbuchstaben nach Abs. 3 Nr.1 und 2 ist eine maximale Höhe von 0,5 m zugelassen.
- (5) Tafeln, Schilder und ähnliche Werbeanlagen, die flächig auf oder vor der Außenwand angebracht werden, dürfen die Höhe von 0,4 m und die Länge von 1,2 m nicht überschreiten. Leuchtkästen sind nicht gestattet.
- (6) Auslegerschilder und ähnliche Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht werden, sind bis zu einer Höhe von 0,6 m, einer Ausladung von 0,8 m und einer Breite von 0,2 m zugelassen. Schmiedeeiserne Ausleger nach Abs. 3 Nr. 3 dürfen diese Maße übersteigen.
- (7) Die Errichtung und Häufung von Werbeanlagen ist nur insofern gestattet, als die Ansichtsflächen der Werbeanlagen bei jedem einzelnen Gebäude nicht mehr als 10 % der betreffenden Außenwand der Fläche des Gebäudes bedecken. Ferner darf keine Außenwandfläche mit Werbeanlagen von mehr als insgesamt 5 m² versehen sein.
- (8) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefronten hinaus darf nicht mehr als 1,0 m betragen.
- (9) Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen mit überwiegend vertikaler Ausdehnung müssen so gestaltet sein, daß sie wesentliche Teile der Gebäudefront auch in der Schrägansicht nicht verdecken. Ihre Ausladung darf 0,80 m nicht überschreiten. Ihre Größe und Form muß auf die Architektur des Gebäudes und die Nachbarschaft abgestimmt sein.
- (10) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen müssen mindestens 2,50 m über Bürgersteigoberkante und sollen höchstens bis Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Ausladung darf höchstens 0,25 m betragen, es sei denn, daß eine Kragplatte ein größeres Ausmaß zuläßt.
- (11) Schaufenster dürfen nicht vollflächig plakatiert werden. Sie müssen ihren Charakter als Fenster behalten.
- (12) Unzulässig sind:
1. mehr als zwei Werbeanlagen für einen Gewerbebetrieb
 2. die senkrechte Anordnung von Werbeschriften
 3. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
 4. Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
 5. Werbeanlagen auf Dächern
- (13) Das Überspannen von Straßen mit Transparenten, Fähnchen oder dergleichen kann aufgrund einer besonderen Genehmigung durch die Verbandsgemeinde ausschließlich begrenzt gestattet werden.

Bei Werbeanlagen wie auch Warenautomaten (§ 8) können aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen von den Festsetzungen gem. den Bestimmungen des § 67 LBauO erfolgen. Die Genehmigung für eine Befreiung in diesem Sinne ist vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen.

- (14) Werbung ist nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmsweise kann eine Integration von Werbung in das gemeindeeigene "Fremdenverkehrsleitsystem" gestattet werden.

§ 8 Automaten

- (1) Automaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.
- (2) Automaten dürfen Gesimse und Gliederungen der Gebäude sowie historische Bauteile, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Mehr als zwei Automaten an einem Gebäude sind unzulässig.
- (3) Folgende Höchstgrößen von Automaten dürfen nicht überschritten werden:
Ausladung max. 20 cm, Ansichtsfläche max. 0,6 m²

§ 9 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude sind so zu gestalten, daß das Gesamterscheinungsbild des landwirtschaftlichen Anwesens mit seiner unmittelbaren Umgebung als auch die Eigenart der Landschaft nicht gestört werden.

§ 10 Stellplätze, Lager und Ausstellungsplätze

Zum Schutze des historischen Straßen- und Ortsbildes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Lagerplätze und Ausstellungsplätze in ihrer Anlage und Ausgestaltung mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie keine Störung für benachbarte bauliche Anlagen, das Straßen- und Ortsbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung sowie Bau- und Kulturdenkmäler hervorrufen.

§ 11 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Höfe, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Höfe, Zufahrten und Zugänge dürfen nur im unbedingt erforderlichen Umfang versiegelt werden.
- (2) Befestigte Flächen in Höfen und Einfahrten sollen bei einer Umgestaltung gepflastert werden (rechteckige oder quadratische Steinformate).

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind, wenn sie nicht in einer anderen orts- bzw. gestalterisch typischen Form bestehen, mit einer Höhe von max. 1,5 m zu errichten.
Einfriedungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum her sichtbar sind, sind als Bruchsteinmauern, verputzte Wände aus Mauerwerk und Beton auszuführen. Holzwände oder Holzstaketenzäune können auf Mauersockeln stehen. Einfriedungen aus Metall in Form von Rohr- oder Stabkonstruktionen sind zulässig, sofern sie eine deutlich vertikale Ausrichtung aufweisen. Einfriedungen in Form von Hecken, mit Ausnahme von Koniferen, sind ausdrücklich zulässig.
- (2) Zwischen Gärten und öffentlichen Verkehrsflächen sind, wie unter Abs. 1 beschrieben, Einfriedungen anzulegen.
- (3) Traufgassen bis zu einer Breite von 1,00 m sind entsprechend dem Gebäudecharakter zu verschließen. Traufgassen können offen bleiben, wenn sichergestellt ist, daß sie z.B. als Fußwegverbindung durchgängig begehbar sind.

§ 13 Genehmigung- und Anzeigepflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen Abbruch, Umbau oder Änderungen von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung.
- (2) Alle nicht gemäß § 61 der LBauO genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen am Äußeren der Bauwerke sind der Verbandsgemeindeverwaltung spätestens 4 Wochen vor Inangriffnahme der Arbeiten anzuzeigen. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Skizzen und Beschreibungen hinzuzufügen, aus denen auch Material und Farbwahl sowie die derzeitige Gestaltung der Nachbargrundstücke zu ersehen ist. Die Gemeinde prüft von Fall zu Fall im Einvernehmen mit den Denkmalpflegebehörden, ob die geplante Maßnahme den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.
- (3) Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen auch dann innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung der Genehmigung, wenn sie nach § 62 der LBauO genehmigungsfrei sind.

§ 14 Unterhaltungspflicht

- (1) Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere und Innere der auf ihren Grundstücken bestehenden Bauwerke in einem Zustand zu erhalten, der das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde kann die Beseitigung von Mißständen durch Modernisierungsgebote und die Behebung von Mängeln durch Instandsetzungsgebote anordnen (§ 177 BauGB).
- (2) Wird nach dem Abbruch eines Gebäudes nicht innerhalb eines Monats mit dem Wiederaufbau begonnen, ist die entstandene Baulücke bis zum Baubeginn mit einem undurchsichtigen 2,0 m hohen Bretterverschlag zu schließen.

§ 15 Wiederherstellung eines früheren Zustandes

Sind Bauwerke oder Bauteile unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung nach deren Inkrafttreten errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

§ 16 Einzureichende Beurteilungsunterlagen

Um eine umfassende Beurteilung der städtebaulichen Gesichtspunkte, insbesondere der harmonischen Übereinstimmung eines Neubauvorhabens mit seiner Umgebung zu ermöglichen, kann verlangt werden, daß mit dem Bauantrag zusätzlich zu den übrigen Bauvorlagen eine zeichnerische, schriftliche oder fotografische Darstellung der Merkmale der umgebenden Bebauung zu erbringen ist.

Der Umfang und Maßstab der Darstellung richtet sich nach den jeweiligen konkreten Erfordernissen.

§ 17 Ausnahmen und Befreiungen

Aus städtebaulichen Gründen können Ausnahmen von diesen Festsetzungen gemacht und Befreiungen erteilt werden. Als Voraussetzungen einer Befreiung dient die LBauO § 69. Die Genehmigung für eine Befreiung im Sinne der Gestaltungssatzung ist vor Beginn einer Maßnahme bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen.

Die Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege ist entsprechend § 88 Abs. 7 LBauO durchzuführen.

§ 18 Zusammentreffen von Vorschriften dieser Satzung und Festsetzungen in Bebauungsplänen

Festsetzungen in Bebauungsplänen gehen den Festsetzungen dieser Satzung vor.

§ 19 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten der §§ 2 bis 18 dieser Satzung oder einer aufgrund der Satzung ergangenen Anordnung zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung.
- (2) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (GVBl. I S. 602).

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Ortsmitte Enkenbach, 1. Änderung – Teilbereich Wolfstraße“, Enkenbach Alsenborn

1	Anlass für die 1. Planänderung	2
2	Beschreibung der Planänderungen	3
2.1	1. Teiländerung	3
3	Auswirkungen der Planänderungen	5

Vorbemerkung:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen des bisherigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Enkenbach“ gelten unverändert weiter.

1 ANLASS FÜR DIE 1. PLANÄNDERUNG

Auf Grundlage des Bebauungsplanes „Ortsmitte Enkenbach“ wurden für den Teilbereich „Wolfstraße“ Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen vorgenommen. Der bezeichnete Teilbereich wird von folgenden Straßenzügen räumlich begrenzt:

- Im Norden: Wolfstraße,
- Im Osten: Bahnhofstraße
- Im Süden: Hauptstraße (L 395)
- Im Westen: Luitpoldstraße und Donnersbergstraße (B 48)

Von der Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch nur der Teil des Areals betroffen, der von der Wolfstraße her erschlossen, südlich und östlich an das Anwesen Wolfstraße 3 angrenzt, bzw. zu diesem gehört. Es handelt sich dabei um die Grundstücke der hier ursprünglich ansässigen Fa. „Baumgarten“.

Anlaß waren geänderte Planungsüberlegungen der betreffenden Grundstückseigentümer hinsichtlich einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit ihrer Grundstücke und daraus resultierend eine Anpassung der Verkehrsflächen an die neue Planungssituation. Die Anpassung der Verkehrsflächen war insbesondere deshalb geboten, da die erforderlichen Stellplätze nach dem Willen der Gemeinde grundsätzlich innerhalb des von der Planänderung betroffenen Gebietes nachgewiesen werden sollen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Wolfstraße zum Abstellen von Fahrzeugen zukünftiger Anwohner soll vermieden werden.

Im Rahmen einer freiwilligen Bodenordnung wurden mit den Eigentümern die Baugrundstücke festgelegt.

Da die Änderungen die grundsätzliche Zielrichtung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Enkenbach“, die insbesondere in der Sicherung, Verbesserung und Entwicklung der innerörtlichen Wohnfunktion, der Erhaltung und Verbesserung der innerörtlichen Freiraumsituation und der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes liegt, nicht in Frage stellt, beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Ortsmitte Enkenbach“ im Teilbereich „Wolfstraße“ zu ändern.

2 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

2.1 1. Teiländerung

Zur Verdeutlichung der Planänderung werden nachfolgend der Stand des Bebauungsplanes „Ortsmitte Enkenbach“ und die im Rahmen der 1. Änderung im Teilbereich „Wolfstraße“ vorgenommenen Änderungen gegenübergestellt. Die Planänderungen beziehen sich auf eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit südlich des Gebäudes „Wolfstraße 3“ durch Drehung des Baufensters um ca. 90° und Ergänzung eines 2. Baufensters mit einer Anpassung der erforderlichen Erschließung durch Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Damit einhergehend wurde das durch Baugrenzen umfasste Baufenster auf den Grundstücken Bahnhofstraße 7 und 9 auf einen Grenzabstand von 3,0 m (nach Landesbauordnung) zurückgesetzt.

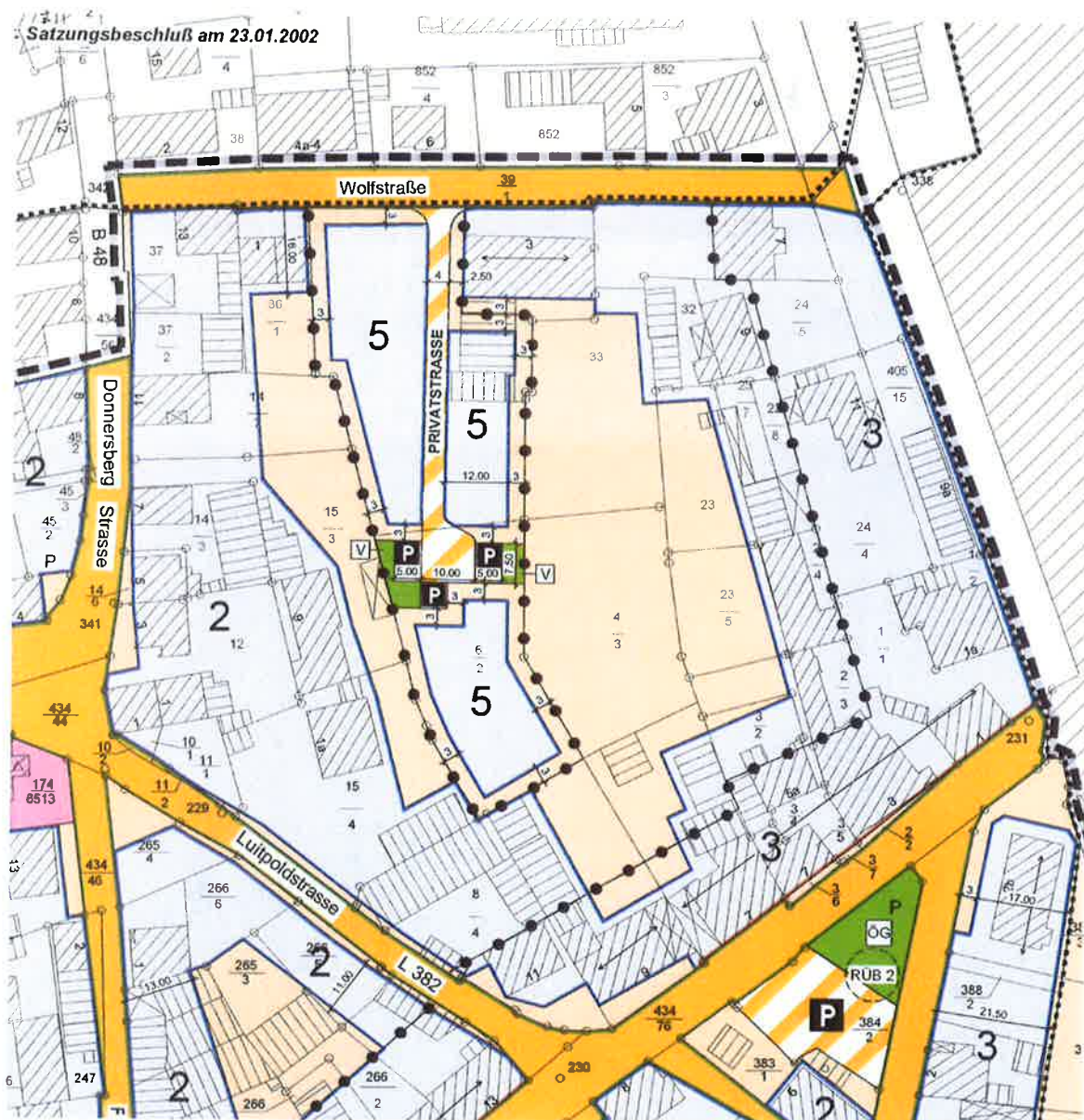


Abb. 1: Bebauungsplan „Ortsmitte Enkenbach“

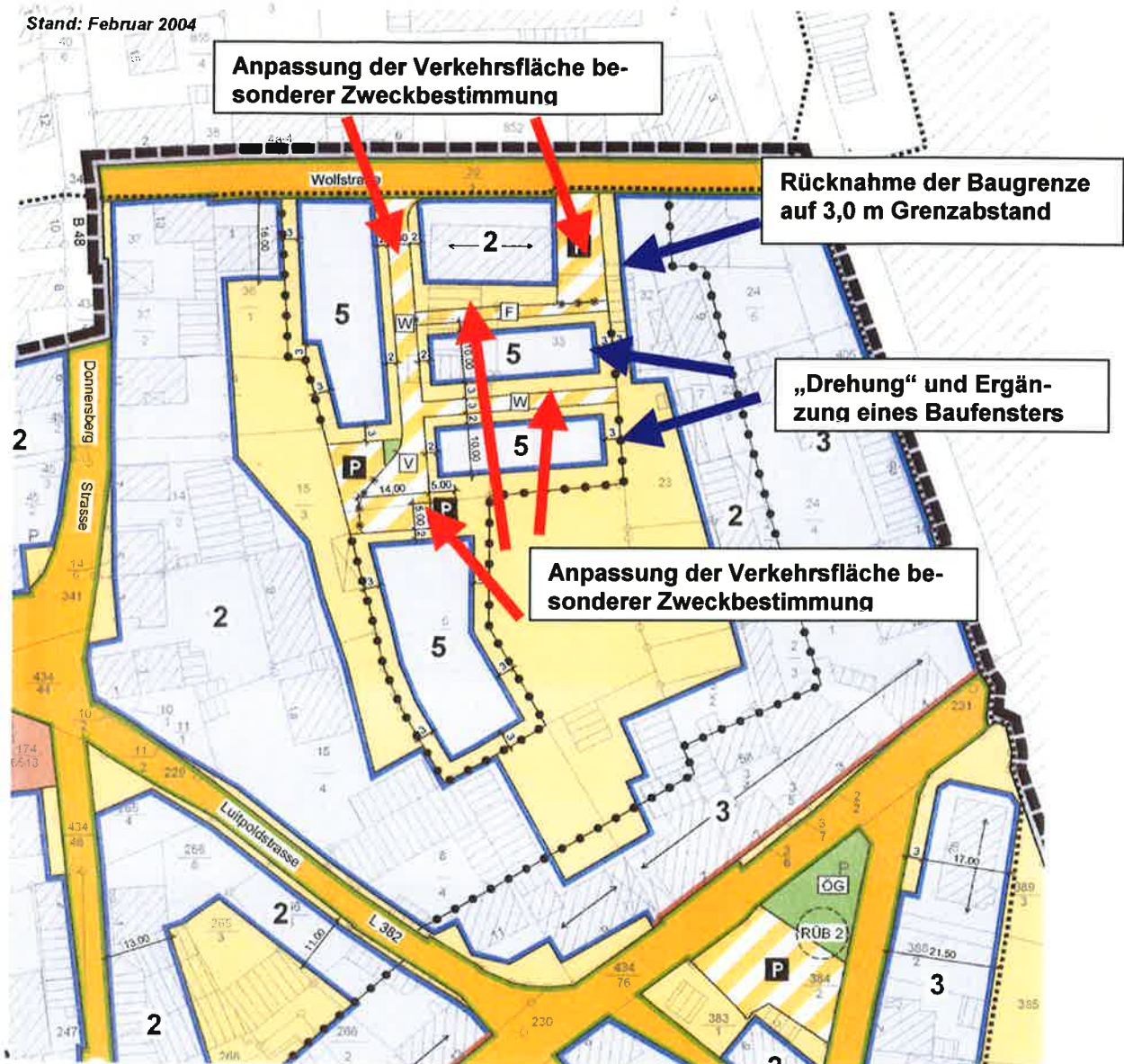


Abb. 2: Bebauungsplan „Ortsmitte Enkenbach, 1. Änderung, Teilbereich Wolfstraße“, Stand: Februar 2004

Durch die vorgenommenen Änderungen werden im Änderungsbereich ca. zwei zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung jeweils eines Reihen- oder Kettenhauses geschaffen.

Durch die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kann sichergestellt werden, dass ein zusätzlicher Parkdruck insbesondere in der Wolfstraße vermieden wird.

Die in Abb. 2 dargestellten Änderungen waren Gegenstand einer öffentlichen Auslegung vom im Zeitraum 26.04. 2004 – 10.05.2004. Danach wurden durch die Grundstückseigentümer im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nochmals geringfügige Änderungen, die sich ausschließlich auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bezogen, angeregt und durch den Gemeinderat beschlossen (vgl. Abb. 3).

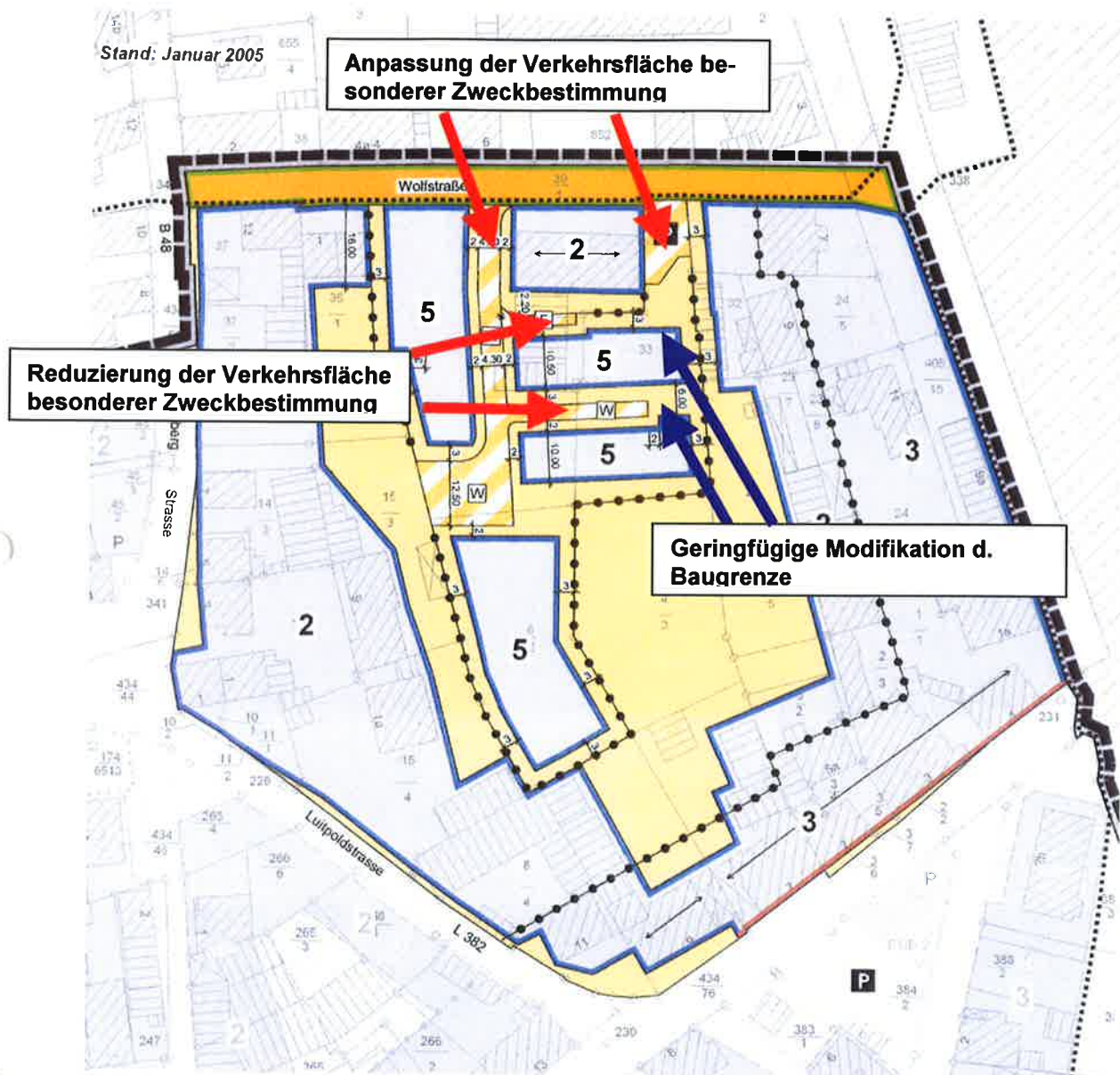


Abb. 3: Bebauungsplan „Ortsmitte Enkenbach, 1. Änderung,– Teilbereich Wolfstraße“ Stand: Januar 2005

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorgenommenen Planänderungen sind überwiegend marginaler Natur. Vorgaben aus übergeordneten Planungen oder das städtebauliche Gesamtkonzept werden durch die Änderungen nicht in relevanter Weise berührt.

Nachbarschützende Regelungen werden durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht tangiert. Durch die Rücknahme der Baugrenze im Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 7 und 9 erfolgt keine unangemessene Beschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke über das derzeit vorhandene Maß hinaus. Grenzständig vorhandene Nebengebäude genießen Bestandsschutz innerhalb dessen erforderliche Renovierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Erhaltung der Funktion zulässig sind.

Durch die Planänderungen werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in relevanter Form tangiert. Die Modifikationen betreffen im wesentlichen die Verschiebung bzw. partielle Vergrößerung von Baufenstern und die Ergänzung zugehöriger Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Da das Gesamtmaß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl nicht durch die Planänderungen tangiert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Da negative Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die ökologischen Schutzgüter nicht zu erwarten sind und eine Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke gem. § 34 BauGB auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre, Baurecht also bereits bestand, wurde wie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Enkenbach“ in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde auf die Erstellung eines eigenständigen Landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich „Wolfstraße“ waren durch verschiedene angrenzende Grundstückseigentümer Anregungen vorgebracht worden, die sich jedoch nicht auf die eigentlichen Planänderungen bezogen.

Die geäußerten Betroffenheiten hätten insofern formal bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ im Zeitraum 1999 – 2002 vorgebracht werden müssen, damit diese im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt werden konnten. Die Anregung (Emmer, Willibald) bezieht sich auf eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Wolfstraße zum Stand Feb. 2004, für die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 26.04. 2004 – 10.05.2004 ebenfalls keine Anregungen vorgebracht wurden und diese insofern durch den Gemeinderat auch nicht berücksichtigt werden konnten.

Von Seiten des Planungsbüros wurde vorgeschlagen, die vorgenannten Anregungen in den gemeindlichen Gremien zu beraten und ggf. die betroffenen Anlieger zu konkreten Änderungswünschen bzw. -erfordernissen zu befragen, damit diese dann entweder im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes oder durch die Gewährung von Befreiungen im Einzelfall zu entschieden werden können.