BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 8 BauGB)
"MARKTSTRASSE"
ORTSGEMEINDE SEMBACH

1.0 Allgemeines
Das Baugebiet "Marktstraße" liegt inmitten der Ortslage von Sembach, südlich der Hauptstraße (Landesstraße L 333).
Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderliche Maßnahmen.

1.1 Aufstellungsbeschluß
Der Ortsgemeinderat von Sembach hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 15.08.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Marktstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 27.08.1986 öffentlich bekanntgemacht.

1.2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marktstraße" umfaßt eine früher überwiegend als Gartenland bzw. Wiese genutzte Fläche. Zwischenzeitlich wurde auf einem Teil dieser Fläche der kommunale Kindergarten errichtet, sowie der Dorf- und Kerweplatz angelegt.
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

2.0 Einfügung in die Gesamtplanung
Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Marktstraße" ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im mittleren Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz und in den angrenzenden Flächen als Mischbaufläche dargestellt. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind für das Plangebiet dargestellt: ein Dorfplatz, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindergarten), sowie im nördlichen und im südlichen Bereich Mischbauflächen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in allen wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Absichten.

3.0 Planungsziele und Grundsätze

3.1 Planungsziele
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Ortsmitte der Gemeinde Sembach zu regeln.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des bestehenden Dorf- und Kerweplatzes und seiner Erweiterungsmöglichkeit, des gemeindlichen Kindergartens sowie die Ermöglichung einer weiteren baulichen Entwicklung in der Ortsmitte von Sembach.

3.2 Planungsgrundsätze
Kernpunkt der Ausweisungen ist die Sicherung des "Dorf- und Kerweplatzes" durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und des "kommunalen Kindergartens" durch die Festsetzung als sozialen Zwecken dienende Einrichtung auf einer Fläche für den Gemeinbedarf.
Gleichzeitig sollen die vorhandenen Grünelemente erhalten bleiben. Die Zuwegung soll von zwei Seiten erfolgen, eine fußläufige Verbindung aus östlicher Richtung von der Eckstraße her und von Westen von der Marktstraße her. Die westliche Anbindung ist zugleich auch die Zufahrt auf den Dorfplatz und die Zuwegung zu den Parkständen am Kindergarten.
Außer den Fußwegen und der Zuwegung zu den Parkständen soll die Fläche mit einem möglichst geringen Grad der Versiegelung versehen werden.
Da das Wohngebäude Eckstraße 8 eine gering dimensionierte Freifläche aufweist, wurde eine schmaler Grundstücksstreifen dem Flurstück 51 zugemessen.
Die auf den Flächen des Dorf- und Kerweplatzes vorhandenen Bäume sollen möglichst erhalten oder ersetzt werden.
Zur wirtschaftlichen Ausnutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen wird, angrenzend an die Marktstraße, in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur ein Dorfgebiet ausgewiesen.
Weiterhin wird im Süden des Plangebietes durch die Festsetzung eines Dorfgebietes die Möglichkeit von zusätzlichen Bauplätzen geboten; die Aufteilung und Zuwegung ist privatrechtlich zu regeln.
Dieser Bereich ist durch eine schmale private Zuwegung an die Gartenstraße angebunden.
Generell wird aus ortsgestalterischen Gründen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der Zahl der Vollgeschoße die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen zu regeln.

Ebenfalls aus ortsbildgestalterischen Gründen wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
Die Festsetzungen bezüglich der Zahl sowie der Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen sind aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich.
Zur Sicherstellung einer gestalterischen Einfügung in das Ortsbild werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dächer, Fassaden, Einfriedungen sowie der max. zulässigen Geländeveränderungen getroffen.
Aufgrund der anzunehmenden Lärmbelastung durch die angrenzende Straße (bisher Privatstraße des Bundes / zukünftig L 393) und der südlich gelegenen beabsichtigten gewerblichen Nutzung im "Gewerbepark Sembach" (Konversionsflächen) sind im gesamten Plangebiet geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, da Ansprüche aufgrund von Lärmbelastungen nicht anerkannt werden.
Neben den zur Pflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Bäumen sollen auch sonstige vorhandene Bäume und Sträucher weitgehend erhalten werden.
Aus landespflegerischen und ortsgestalterischen Gründen wird weiterhin festgesetzt, daß bei Pflanzmaßnahmen ausschließlich Laubgehölze zu verwenden sind.

3.3 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten und erschlossenen Bereich ohne besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile.
Nennenswerte Gehölzbestände, die aus Gründen des Naturschutzes einer Erhaltung bedürften, bestehen zwar nicht, dennoch sollen aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen vorhandene großvolumige Bäume erhalten bleiben und an hierfür geeigneten Stellen durch Pflanzung standortgerechter Laubbäume zusätzliche Akzente gesetzt werden. Hierzu sind im Bebauungsplan (Planteil) entsprechende Festsetzungen enthalten.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche und nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes soweit möglich vermieden werden und eine landschaftsgerechte Integration des Gebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

4.0 Durchführung und Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlage durchgeführt. Hierzu lag der Bebauungsplan "Marktstraße" mit Begründung in der Zeit vom 15.01.1988 bis einschließlich 15.02.1988 bei der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich aus. Anregungen und Bedenken wurden im Auslegungszeitraum nicht vorgebracht.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB erstmals mit Schreiben vom 16.08.1989 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahmen zu den Planungsabsichten abgeben konnten.
Die von 4 Beteiligten vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3 Auslegung (Offenlage)
Der Gemeinderat hat am 30.08.1989 die Annahme und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.11.1989 bis einschließlich 06.12.1989 erstmals ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.1989 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4.4 Auswertung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen
Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

4.5 1. Satzungsbeschluß (1990)
Der Gemeinderat hat am 03.01.1990 den Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen (i.d.F. vom 25.10.1989) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes wurde nicht abgeschlossen, der Anzeigeantrag vom 18.03.1991 wurde zurückgezogen.

4.6 Erneute Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Der neuaufgestellte, geänderte und ergänzte Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung (i.d.F. vom 21.01.1995) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 3. Juli 1995 bis einschließlich 3. August 1995 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Offenlage informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist zugebilligt, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zu den geänderten Planungsabsichten abgeben konnten.

4.7 Auswertung der im Rahmen der zweiten Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen
Während der Auslegung gingen insgesamt 19 Anregungen und Bedenken ein. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 4.9.1996 geprüft, beraten und nach Abwägung beschlossen. Gemäß dem Beschluß erfolgte die Einarbeitung in den Bebauungsplan.

4.8 2. Satzungsbeschluß (1996)
Der Gemeinderat hat am 04.09.1996 den Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen (i.d.F. vom 04.09.1996) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

5.0 Abwägung
Bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange wurden die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.
Bei den Festsetzungen wurden insbesondere berücksichtigt:
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
• durch die Ausweisung von Grundstücksflächen als Dorfgebiet in Verbindung mit der Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen.
- Die Wohnbedürfnisse
• sollen durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Bauweisen erfüllt werden.
- Die Erholung
• durch die Ausweisung eines Dorf- und Kerweplatzes.
- Die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes
• durch die Berücksichtigung der umgebenden baulichen Anlagen bei den Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung, insbesondere auch in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen.
• durch ortsbildrelevante bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.
- Die Belange der Landschaftspflege
• durch die teilweise Erhaltung der innerörtlichen Wiesenflächen mit dem dort vorhandenen Baumbestand sowie durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubgehölzen und
• durch die Minimierung der Flächenversiegelung im Bereich des Dorf- und Kerweplatzes.
- Die Belange des Verkehrs
• durch die Festsetzungen bezüglich Garagen und Stellplätze, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- Schonender Umgang mit Grund und Boden
• durch die Ausweisungen innerhalb der Ortslage, knapp bemessener Ausnutzungswerten und Sicherung von Freiflächen.

Die angesprochenen Punkte waren Grundlage für die Abwägung für die nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander.

6.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches eine früher extensiv genutzte Fläche zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit als Dorf- und Kerweplatz festgesetzt, einschließlich der Sicherung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse
Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Ortsgemeinde Sembach sind nicht zu erwarten.
Die sozialen Verhältnisse werden mit den öffentlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergarten / Mehrzweckhalle) positiv beeinflusst, durch die Anlage des Dorf- und Kerweplatzes sowie der Erstellung des Kindergarten mit Spielplatz werden die Forderungen der Bevölkerung nach ausreichender Versorgung erfüllt.
Mit der Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum in Form von eigenständigen Wohnhäusern sowie der Schaffung von Mietwohnungen wird die Nachfrage nach Wohnungen befriedigt.

7.0 Planverwirklichung
Die weitere Realisierung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend erfolgen. Soweit die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht durch anderweitige Regelungen erreicht werden kann, ist eine Bodenordnung (Umlegung) gemäß den Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des BauGB durchzuführen.

8.0 Flächenangaben
Der Bebauungsplan "Marktstraße" setzt sich zusammen aus den Einzelflächen:

- Dorfgebiet (MD)	0,33 ha	36,3 %
- Gemeinbedarfsfläche		
- Kindergarten und Mehrzweckhalle	0,15 ha	16,5 %
- Verkehrsflächen	0,01 ha	1,1 %
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
- Dorfplatz	0,24 ha	26,3 %
- Fußweg, Zufahrt, Parkplatz	0,12 ha	13,2 %
- Grünflächen		
- privates Gartenland	0,06 ha	6,6 %
Gesamtfläche des Plangebietes	0,91 ha	100,0 %

9.0 Kostenschätzung
Der Ortsgemeinde Sembach und der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von Planungs- und Vermessungskosten sowie von Kosten für die bestehende Anlage des Dorf- und Kerweplatzes mit Nebenanlagen voraussichtlich keine Kosten entstehen.
Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbandsgemeinde bzw. der Ortsgemeinde bereitgestellt.

Sembach, den   Ortsgemeinde Sembach

Ortsbürgermeister

Aufgestellt:	30.05.1989
Überarbeitet und neuaufgestellt:	10.01.1995
Geändert und ergänzt:	24.01.1995
	20.10.1995
	04.09.1996
	04.10.1996

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch die
Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Brahmsstraße 11 - 67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631-31645-0 / Fax: 0631-3164550

OG Sembach, BP "Marktstraße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766, Jhg. 1994)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 1. April 1995 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19, Jhg. 1995)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
3 Wo / Wg 800 m² — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. 3 Wohnungen (Wo) je Wohngebäude (Wg) bei einer Mindestgrundstücksgröße von z.B. 800 m²

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(0,6) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. 0,6 als Höchstgrenze
GF 600 m² — Geschoßfläche (§ 20 Abs. BauNVO) z.B. 600 m² als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. 0,4 als Höchstgrenze
GR 350 m² — Grundfläche (§ 20 BauNVO) z.B. 350 m² als Höchstmaß
TH 6,0 m — max. Traufhöhe über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO), z.B. maximal 6,0 m
THr 4,5 m — max. Traufhöhe des Rückgebäudes (Anbau)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o — offenene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
KG — Kindergarten
DGH — Dorfgemeinschaftshaus / Mehrzweckhalle

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegen- und untereinander
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg
Z — Zufahrt
Z+ — Zufahrt + Fußweg
P — Parkstände
DP — Dorf- und Kerweplatz, mit integriertem Grillplatz, Brunnenanlage, Sitzplätzen und Grünanlagen

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdische Leitung, mit Schutzbereich und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Leitung
Art der Leitung:
Aw — Haupt-Abwasserleitung ("Wehrmachtskanal")

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünflächen
Zweckbestimmung:
HGL — Gartenland

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6)
Anzupflanzende Bäume
Zu erhaltende Bäume

1.9 Sonstige Planzeichen
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
15° - 35° — Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 15° - 35° (§ 9 Abs. 6 BauGB)
5,0 — Vermaßung, z.B. 5,0 m
Nutzungsschablone mit Angabe von:
1 - Gebietsart / Einrichtung
max. zul. Zahl an Wohnungen / Mindestgrundstücksgröße
2 - Zahl der Vollgeschoße / Höhe baulicher Anlagen
3 - Grundflächenzahl / Grundfläche
4 - Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche
5 - Bauweise
6 - Dachneigung

3.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
Flurstücksgrenzen
31 32 — Flurstücksnummern
Hauptgebäude
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

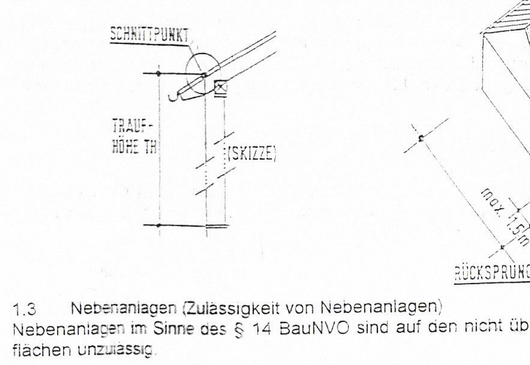
4.0 HINWEISE
4.1 Vorschlag — Vorschlag zur Grundstücksteilung
4.2 Vermaßung — Alle Maße sind in Meter angegeben.
4.3 Kartengrundlage — Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Sembach.
- Freigabe durch das Katasteramt Kaiserslautern.-

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO):
• Zulässigkeit / Ausschluß allgemeiner Zulässigkeit
Im festgesetzten Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO.
Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 benannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen.
• Ausnahmsweise Zulässigkeit
Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Satzung).
• Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Aus besonderen städtebaulichen Gründen erfolgt in den Dorfgebieten (MD) eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Wo). Festgesetzt wird jeweils die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Wg) bei einer bestimmten Mindestgröße des zugehörigen Baugrundstücks.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
• Geschoßfläche
Die Summe der gemäß Landesbauordnung anzurechnenden Geschoßflächen und die Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen dürfen die jeweils festgesetzte Geschoßfläche nicht überschreiten.
• Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf max. bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.
• Traufhöhen
Anstelle der Vollgeschoße wird die Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt (Meßpunkt) gilt der Schnittpunkt von Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Die festgesetzten Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
Rücksprünge im Grundriß, die geometrisch bedingt höhere Traufen als festgesetzt erfordern, sind bis zu einem 1/3 der Frontlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.



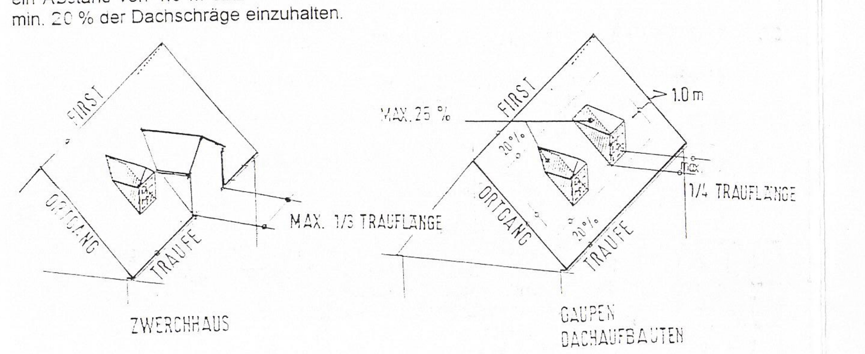
1.3 Nebenanlagen (Zulässigkeit von Nebenanlagen)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen
Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage und 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,5 m betragen (gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze) und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
• Wege- und Platzbefestigungen
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Dorf- und Kerweplatz dürfen Wege und Plätze nur mit offenem Pflaster oder mit wassergebundener Decke angelegt werden. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten bzw. anzulegen.
• Erhaltung von Bäumen
Die innerhalb der privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gartenland) und auf dem Dorf- und Kerweplatz vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
• Pflanzmaterial
Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
• Dachform
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude auf den Flurstücken 56/6, 247/1, 248/2, 249 und 245/5 sind als Sattel- bzw. gegeneinandergestellte Pultdächer auszuführen. Krüppelwalmdächer als Sonderform von Satteldächer sind zulässig.
Das Dach des Hauptgebäudes (Ersatzgebäude) auf dem Flurstück 56/9 ist als Mansarddach auszuführen, das Rückgebäude darf mit einem Pultdach ausgeführt werden.
• Dachneigung
Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt (symetrisch) auszuführen und haben die festgesetzten Neigungen einzuhalten.
• Dacheindeckung
Die Dacheindeckung hat in natur- oder ziegelroter Farbgebung zu erfolgen, zu verwenden sind Dachziegel und Dachsteine, andere Materialien sind unzulässig.
• Dachaufbauten
Dachaufbauten sind auf 25 % der Dachfläche zu beschränken; sie dürfen einzeln in ihrer Länge 1/4 der Trauflänge nicht überschreiten. Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer addierten Länge 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
Zwerchhäuser sind nur bis 1/3 der Trauflänge (Ansichtsbreite) zulässig. Von den Ortgängen ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, ebenso ist zwischen den Gauben ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Zum First und zur Traufe ist jeweils ein Abstand von min. 20 % der Dachschräge einzuhalten.



2.2 Fassaden
Für die Außenwände sind ausschließlich Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker / Kalksandsteine) und Holz (Verbretterungen) zulässig.
Verkleidungen der Außenwände mit reflektierenden oder glasiertem Material und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.
Die Farbgebung der Fassaden hat in abgetönten Farben zu erfolgen.

2.3 Einfriedungen
Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin sind Einfriedungen nur zulässig bis max. 0,9 m Höhe, davon max. 0,3 m als massiver Sockel.

2.4 Gelände und Geländeveränderungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geländeveränderungen durch Aufträge (Aufschüttungen) und Abträge (Abgrabungen) zulässig.
Auffüllungen der Baugrundstücke sind bis auf 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig; hierzu ist der anfallende Erdaushub der Baugruben zu verwenden (im Sinne der Minimierung anfallender Abfälle).

2.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
An den Gebäuden sind geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und -türen) zu treffen. Ansprüche aufgrund von Lärmbelästigungen werden nicht anerkannt.

C. HINWEISE UND AUFLAGEN - Nicht Bestandteil der Satzung -
Bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen und sonstiger Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marktstraße", einschließlich Bepflanzungsmaßnahmen sind die Hinweise und Auflagen der nachfolgend benannten Träger öffentlicher Belange zu beachten bzw. einzuhalten:
- Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern
- Kreisverwaltung Kaiserslautern
- Deutsche Telekom Karlsruhe

1.1 Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern, Kaiserslautern
• Dränagewasser
Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
Zum Schutz vor Vernässung ist ggf. die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen vorzusehen.
• Schmutzwasser
Anfallende Schmutzwässer des Baugebietes sind der kommunalen Kläranlage durch Einleitung in die Abwasserkanalisation zuzuleiten.
• Niederschlagswasser (Regenwasser)
Innerhalb der als Baugebiete festgesetzten Flächen sind die auf den Dachflächen anfallenden nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich des belebten Oberboden durch breitflächige Versickerung dem natürlichen Kreislauf zuzuführen, eine Schädigung Dritter ist auszuschließen.
Zulässig ist die Sammlung in Zisternen, Sickerschachtanlagen und Versickerungsmulden o.ä. Anlagen; zulässig ist die Sammlung zur Verwendung als Brauchwasser.
Zusätzlich sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden den Grad der Versiegelung zu minimieren; z.B. sind die Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und die Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
• Erdaushub
Anfallender Erdaushub kann zur Auffüllung auf Verkehrsflächenniveau und im Rahmen der Freiflächengestaltung auf dem eigenen Grundstück verwendet werden.

1.2 Kreisverwaltung Kaiserslautern, Kaiserslautern
• Brandschutz
Von jeder überbaubaren Grundstücksfläche (Bauplatz) muß ein Unterflurhydrant (nach DIN 3221 Ausführung A) nach höchstens 120 m über öffentliche Verkehrsflächen erreichbar sein. Die Hydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Als erforderliche Löschwassermenge werden 800 l/min (48 m³/h) angesehen, diese sind sicherzustellen.

1.3 Deutsche Telekom, Direktion Karlsruhe
• Bauhöhenbeschränkung
Bedingt durch die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung darf die Bauhöhe 470 m über NN nicht übersteigen; das vorh. Gelände weist Höhen von 292 m bis 296 m ü. NN auf.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — 15.08.1986
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — 27.08.1986
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB — vom 15.01.1988 bis 15.02.1988
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB — am von- 16.06.1995 bis-
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 04.09.1996
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 24.01.1995
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 21.06.1995
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 16.06.1995
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung / 2. Auslegung — von: 06.11.1989 / 03.07.1995 — bis: 06.12.1989 / 03.08.1995
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung — / 2. Auslegung —
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — 1. Auslegung — / 2. Auslegung —
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Sembach am 04.09.1996 als Satzung beschlossen.

Sembach, 06.11.1996
Gemeinde Sembach – Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn
Ortsbürgermeister

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB — 06.11.1996
14. Erklärung der Kreisverwaltung

I. Fertigung
Vorlage gemäß § 11 Abs. 3 BauGB.
Es bestehen keine Rechtsbedenken.
AZ: 61/610-13/OG Sembach
Kaiserslautern, den 14.11.1996
Kreisverwaltung
i. A.
gez.
Conrad
Baudirektor

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Sembach, den 22.12.1997
Gemeinde Sembach – Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn
~~Bürgermeister~~ Ortsbürgermeister

16. Ausfertigungsvermerk
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische (planerische) Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde überein.
Sembach, den 29.09.1997
Gemeinde Sembach – Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn
Ortsbürgermeister

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

ORTSGEMEINDE SEMBACH
BP "MARKTSTRASSE"

3

Stand:	
aufgestellt:	28.10.1987
geändert / ergänzt:	03.08.1988 / 30.05.1989
1. Satzungsbeschluß:	30.01.1990
neuaufgestellt:	28.02.1994
überarbeitet:	20.05.1994
geändert / ergänzt:	29.09.1994 / 10.01.1994
	21.01.1995 / 20.10.1995
2. Satzungsbeschluß:	04.09.1996
Dipl.-Ing. Volker Neumann	04.10.1996

Architekten- und Ingenieurgesellschaft
BRAHMSSTRASSE 11
67655 KAISERSLAUTERN
TEL. 0631-31645-0
FAX 0631-3164550