

Ortsgemeinde Sembach



Bebauungsplan „Kaiserstraße“

gemäß § 13a BauGB

- Begründung -

Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	4
1.3	Wahl der Verfahrensart	4
2	Übergeordnete Planungen.....	4
2.1	Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3	Plangebiet.....	5
3.1	Umgebung des Plangebiets	5
3.2	Bestandssituation im Plangebiet	5
4	Umweltrelevante Belange	6
4.1	Artenschutz und Naturschutz	6
4.2	Altlasten.....	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Lärm und Lärmschutz	8
5	Planerische Festsetzungen	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise.....	12
5.5	Firstichtung.....	12
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	12
5.8	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
5.9	Verkehrsflächen.....	13
5.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	13
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
6.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen ..	14
7	Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan	14
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
8.1	Auswirkungen auf den Menschen	14
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung.....	15

8.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima	15
8.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	16
8.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	16
9	Planverwirklichung	17
9.1	Bodenordnung	17
9.2	Kostenschätzung	17
9.3	Flächenbilanz	17
9.4	Umweltbezogene Unterlagen zum Bebauungsplan	18

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Ortsgemeinde Sembach liegt nordwestlich der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Landkreis Kaiserslautern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserstraße“ mit einer Größe von ca. 1,04 ha liegt im Norden von Sembach. Er wird im Norden durch ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt begrenzt. Im Osten bilden Grün- und Ackerflächen die Grenze, während der Geltungsbereich im Westen durch die Kaiserstraße (L 401) sowie durch ein leerstehendes denkmalgeschütztes Gebäude begrenzt wird. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Kirchstraße sowie ebenfalls an einen Autohändler an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sembach, Flur 0: Nrn. 116/2, 118, 118/5, 118/6, 1028, 1029/11

Die folgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs:

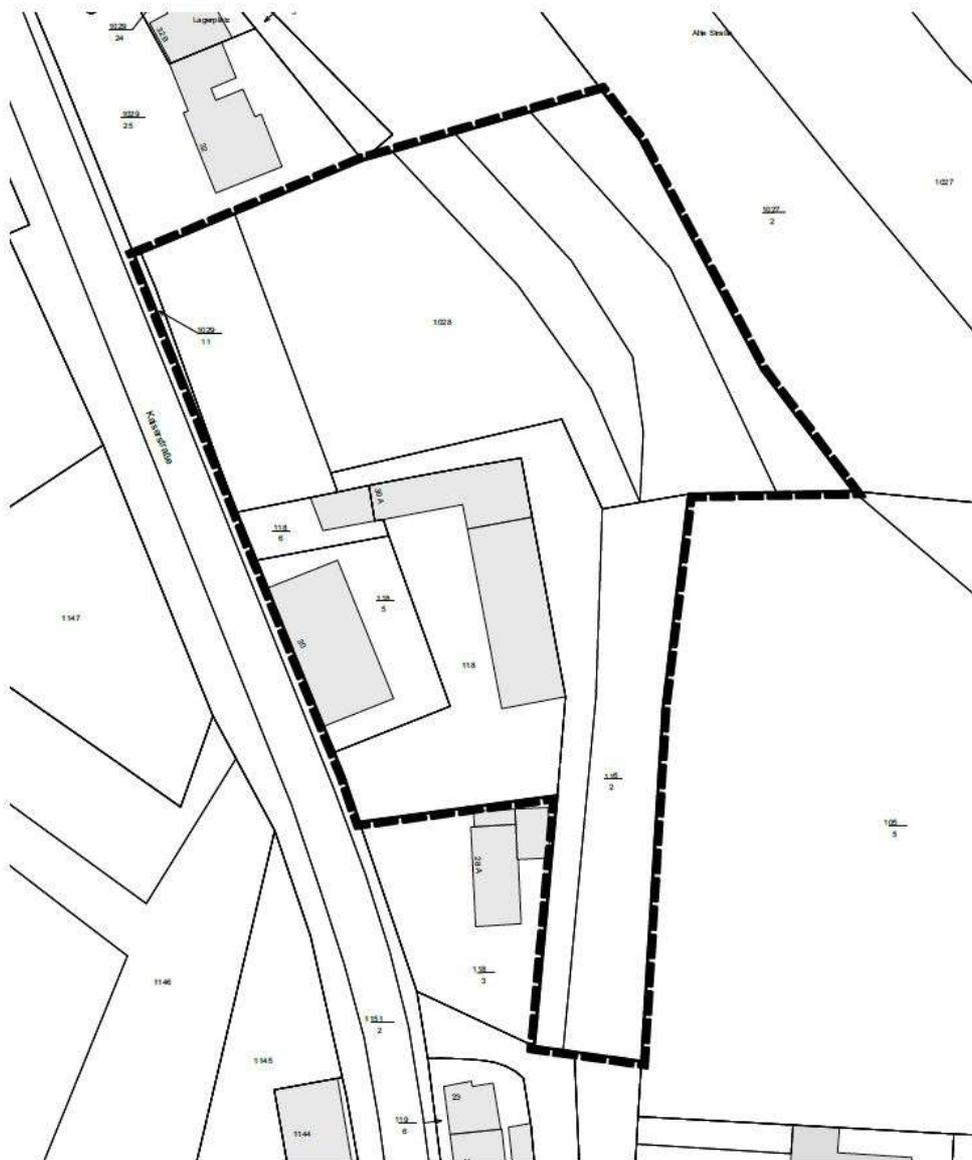


Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Kaiserstraße“ ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden, da der Geltungsbereich ein innerörtliches Baulandpotenzial darstellt, welches zur Deckung der Nachfrage nach innerörtlichen Wohnbauflächen genutzt werden soll.

Zudem soll die Erschließung der genannten Baulandpotenzialflächen gesichert werden. Darüber hinaus entspricht die Planung dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“.

Als Teilziele des Bebauungsplans sind zu nennen:

- Nachverdichtung bisher unbebauter Innenbereiche,
- eine höhenmäßig und gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung angrenzender Bereiche,
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange

1.3 Wahl der Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Ziel die Nachverdichtung eines bisher nicht bebauten Bereichs innerhalb des Siedlungsbereichs ist.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB ergibt sich i. V. m. § 13 BauGB, dass von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden kann und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen. Ergänzend findet gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m², sodass das Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem geplanten Bauvorhaben ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassungen an die Ziele der Regionalplanung

In der dritten Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans Westpfalz von 2018 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans am nordwestlichen Rand der als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesenen Fläche der Gemeinde Sembach.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Einheitlichen Regionalplan Westpfalz

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem Jahr 1997 ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3 Plangebiet

3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der L 401 (Kaiserstraße) im Norden von Sembach. In nördlicher Richtung führt die L 401 nach Wartenberg-Rohrbach. In südlicher Richtung gelangt man in den Ortskern von Sembach sowie auf die L 393, die auf die Autobahn 63 in Richtung Mainz bzw. Kaiserslautern führt.

Direkt nördlich des Plangebiets liegt ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt. Im Osten bilden Grün- und Ackerflächen die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden schließt die Kirchstraße, die einerseits auf die L 401 und andererseits in die Ortsmitte von Sembach führt, sowie ein weiterer Kfz-Händler an das Plangebiet an.

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Aktuell ist der überwiegende Teil des Plangebiets unbebaut und stellt eine ungenutzte, teilweise geschotterte Brachfläche dar. Im Südosten an die Landesstraße angrenzend, bildet das Kulturdenkmal „Ritterbau“ mit seinen dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden das Herzstück des Geltungsbereiches.

Bei dem Kulturdenkmal „Ritterbau“ handelt es sich um einen spätklassizistischen Krüppelwalmdachbau, der um 1860 errichtet worden ist. Der überdurchschnittlich großvolumige Walmdachbau mit Kniestock-Oculi repräsentiert einen für die Region charakteristischen Haustyp des Spätklassizismus.

Bei den Nebengebäuden des denkmalgeschützten Ensembles handelt es sich um ehemalige Wirtschafts- und Betriebsgebäude in Massivbauweise mit zugehörigen Hof- und Arbeits-/ Betriebsflächen. Der Hofbereich zwischen den Nebengebäuden und dem „Ritterbau“ ist versiegelt.

Das Umfeld der Gebäude und ein schmaler, vermutlich als rückwärtige Zufahrt genutzter Streifen im Südosten weisen einen niedrigen Gras-/ Krautbewuchs auf. Die Flächen sind eingeebnet, erkennbar verdichtet und zumindest teilweise mit Schotter befestigt. Es finden sich Arten wie Kleines Habichtskraut und niedrige Bestände der Schafgarbe, die typisch für magere, trockene häufig gemähte und rasenartige Ruderalflächen und Trittrassen sind.

Im Nordosten wurde ein Teil des Grundstücks offenbar terrassiert. Die auf der Böschung wachsenden Bergahorne sind noch relativ jung und strauchartig. Auch die terrassierte Fläche zeigt deutliche Spuren von Verdichtung und zumindest teilweiser Befestigung durch Auftrag von bspw. Splitt. Der Bewuchs ist hier etwas dichter. Das hier wachsende Kriechende Fingerkraut weist auf einen etwas feuchteren, eventuell auch durch Verdichtung oberflächlich staunassen Untergrund hin.

Der Gehölzstreifen entlang der Ostgrenze steht ebenfalls auf einer Böschung. Teilweise zeigen sich kleine Hangabschnitte mit verwittertem Gestein und Sand. Die Bäume sind in weiten Teilen sogenannte „Stockausschläge“, d.h. sie wurden vor längerer Zeit offenbar gefällt, trieben dann aber wieder neu aus. Es finden sich v.a. Arten, die solche Ausschläge leicht ausbilden wie Stieleichen, Hasel, aber auch weitere Arten wie Bergahorn, Esche, Robinie, Birke und im Unterwuchs auch Brombeere. Im mittleren Abschnitt findet sich an einem flacheren Hangabschnitt eine Auflichtung, die einen Durchgang zu dem östlich des Gebiets liegenden Grünland bietet.

4 Umweltrelevante Belange

4.1 Artenschutz und Naturschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Damit entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichts und auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Hierzu wurde von der L.A.U.B.-GmbH in Kaiserslautern eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt, um sicherzustellen, dass dem Bauvorhaben keine Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen.

Dazu werden folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen, um Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden:

- Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Durch diese Maßnahmen werden auch die geringen Restrisiken für Fledermäuse in kleinen Tagesverstecken in den Gehölzen vermieden.
- Abbruch- und Umbauarbeiten sollen so weit wie möglich ebenfalls im o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit begonnen und möglichst ohne längere Unterbrechung fortgeführt werden. Im Fall erkennbarer Nutzungsspuren (alten Nestern u. ä.) kann es sinnvoll sein, die Zugänge außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung zu verhindern und das Risiko einer Tötung zu vermeiden.
- Bei Beginn von Baumfällungen außerhalb dieser Zeit ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob zum gegebenen Zeitpunkt besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere bzw. zur Vermeidung

einer Tötung zu ergreifen. Dies kann auch eine zeitweilige Verschiebung von Arbeiten bzw. Teilarbeiten bedeuten.

- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt für den Rückbau und ggf. auch für Umbau und Sanierung von Gebäuden § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen können Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden.

Dies betrifft insbesondere eine zeitliche Begrenzung von Gehölzrodungen und Nachkontrollen in den Gebäuden. Dabei ist anzumerken, dass die Nachkontrollen in den Gebäuden auch unabhängig von einem Bebauungsplan auf Grundlage des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz vorgegeben sind, der Bebauungsplan hier also nicht der eigentliche „Verursacher“ ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

Zum Bebauungsplan wurde zusätzlich ein Gutachten zur Bestockung und zur Verkehrssicherheit der Bestockung von Bäumen im Plangebiet vom Gutachterbüro Dieter Falke in Kaiserslautern, erstellt. Hierzu wurde die Art und Stabilität der Bestockung auf den im Plangebiet befindlichen Waldstreifen festgestellt sowie die Standfestigkeit und Verkehrssicherheit überprüft.

Es wurde festgestellt, dass ist der vorhandene Baumbestand generell erhaltenswert und wichtig ist, um die Böschungstreifen zu stabilisieren und eine Erosion zu verhindern. Es sollte jedoch unbedingt eine Auslichtung des Bestandes vorgenommen werden, um eine gesunde, stabile Entwicklung der Solitäräume zu ermöglichen. Hierzu sind etwa 50 % der Jungbäume bis zu einem BHD von 15 cm zu entnehmen. Weiterhin müssen unbedingt die Bäume, welche aus Stockausschlag entstanden sind, ausgelichtet werden.

Die Ergebnisse wurden in einem Kontrollbericht zu jedem einzelnen Baum sowie in einem Pflegeplan dokumentiert.

4.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets u.a. mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Um die potenzielle Entwässerung des Gebiets zu untersuchen, wurde durch das Büro werk-plan ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurde die Schmutzwasserentsorgung sowie der Umgang mit Niederschlagswasser untersucht. Die Ergebnisse zum Umgang mit Niederschlagswasser stützen sich u.a. auf das Geotechnische Gutachten des Büros ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden.

Allgemeines

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Es werden grundsätzlich alle anfallenden Abwassermengen im Freispiegelgefälle abgeleitet. Das Abwasser wird entsprechend seiner Herkunft in die bestehende Mischwasserkanalisation der L 401 verbracht bzw. in den Lohnsbach gedrosselt eingeleitet.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Freispiegelleitungen der Dimension DN250 zur am westlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Mischwasserkanalisation geleitet. Hier erfolgt der Anschluss an das Mischwassernetz.

Niederschlagswasser

Das geotechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden im Plangebiet nur als schwach durchlässig zu bezeichnen und somit nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Freispiegelleitungen

Das anfallende Oberflächenwasser wird mittels Freispiegelleitungen der Dimension DN300 zum westlichen Rand des Plangebiets abgeleitet. Hier erfolgt ein Anschluss an den Vorfluter des Lohnsbachs durch Einleitung und Nutzung des bestehenden Durchlasses DN400.

Das anfallende Niederschlagswasser resultiert aus dem Abfluss aus den Grundstücken sowie der Straßenentwässerung.

Als Grund für die Einleitung in den Vorfluter ist die im geotechnischen Gutachten ermittelte, mangelnde Versickerungseignung der anstehenden Böden im Plangebiet anzuführen.

Retentionszisternen

Zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers kommen so genannte Retentionszisternen zum Einsatz. Diese bieten neben einem zu definierendem Nenninhalt, welcher zur Regenwassernutzung dient, ein zusätzliches Rückhaltevolumen, welches im Regenwetterfall gefüllt wird. Die Menge des abgeleiteten Niederschlagswassers wird über eine innenliegende Schwimmerdrossel gesteuert.

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich nach dem Entwässerungskonzept ein erforderliches Rückhaltevolumen von 77,2 m³. Bei 24 vorgesehenen Grundstücken ergibt sich je Retentionszisterne ein erforderliches Rückhaltevolumen von 3,217 m³. Das vorhandene Rückhaltevolumen je Retentionszisterne wird mit 3,5 m³ festgesetzt, so dass das bereitgestellte Rückhaltevolumen ausreichend ist.

Außengebietsabfluss

Östlich an das Plangebiet grenzt ein 5,35 ha großes Außengebiet, welches die anfallenden Oberflächenwässer in Richtung Westen zum Plangebiet hin abführt. Bislang erfolgte die Einleitung der abfließenden Oberflächengewässer in die bestehende Mischkanalisation an diversen Einleitungspunkten. Naturgemäß erfolgt die Ableitung für das Außengebiet zeitlich nach den Abflüssen des Plangebiets selbst.

Bei der Betrachtung von Außengebietsabflüssen sind die Aspekte der Abflussbildung und der Abflusskonzentration entscheidend für den eigentlichen Abflussvorgang.

Hierbei muss unter Zuhilfenahme allgemein anerkannter Übertragungsfunktionen eine Nachbildung des Abflussvorgangs unter den Gesichtspunkten der Abflusshöhe sowie des zeitlichen Versatzes der Abflusswelle erreicht werden.

4.4 Lärm und Lärmschutz

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse muss in der Bauleitplanung auch der Schallschutz ausreichend berücksichtigt werden. Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde das Planungsbüro WSW & Partner GmbH mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Belastung durch Straßenverkehrslärm, der durch die Kaiserstraße (L 401) auf das Plangebiet einwirkt sowie der Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe, untersucht und schalltechnisch bewertet. Die Lärmbelastung durch die untergeordneten Verkehrsflächen innerhalb

des Plangebiets ist aus schalltechnischer Sicht aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht untersuchungsrelevant.

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass an den überwiegenden Gebäudefassaden der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten wird. An den der Kaiserstraße nächstgelegenen geplanten Gebäuden wird an den Seitfassaden der Orientierungswert zwar noch um bis zu 3 dB überschritten, jedoch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) an den Seitenfassaden eingehalten, so dass unter Berücksichtigung der geplanten Garagen an allen Gebäuden Außenwohnbereiche möglich sind, an denen als Mindeststandard der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird.

Lediglich an den der Kaiserstraße zugewandten Gebäudefassaden im nördlichen Teil des Plangebiets treten deutlichere Überschreitungen des Orientierungswerts um bis 7 dB auf. Daher bleiben Außenwohnbereiche an dieser Fassade (bis zu einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte der Kaiserstraße) weiterhin ausgeschlossen. Die mit diesem Entwurf erreichte, gute Qualität auf den Außenwohnbereichen, insbesondere auch auf den ebenerdigen Freiflächen ist von der Errichtung der Garagen an der Kaiserstraße abhängig. Wenn diese nicht errichtet werden, ergeben sich höhere Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen.

An den von Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswerts von 45 dB(A) in der Nacht betroffenen Fassaden wird für Schlafräume weiterhin der Einbau schallgedämmter Lüftungen erforderlich.

Aufgrund der Nähe des dem Denkmalschutz unterliegenden Bestandsgebäudes „Ritterbau“ zur Kaiserstraße treten am Tag an der Westfassade sehr hohe Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) auf. Der für ein Allgemeines Wohngebiet maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 12 dB überschritten. Nur an der abgewandten Ostfassade wird der Orientierungswert eingehalten. In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation noch kritischer dar. Der Beurteilungspegel erreicht knapp 60 dB(A), der für die Beurteilung maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird um knapp 15 dB überschritten.

Da es sich bei dem betroffenen Gebäude um ein Bestandsgebäude handelt, das dem Denkmalschutz unterliegt, ist ein Abrücken von der Schallquelle oder auch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Ebenso scheidet die Vorgabe einer Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume aus. Somit verbleiben als Maßnahmen für das Bestandsgebäude die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von schalldämmenden Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern). Aufgrund der Höhe der Geräuscheinwirkungen am Tag sind Außenwohnbereiche an dem Bestandsgebäude nur an der von der Kaiserstraße abgewandten Fassade zulässig.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet einschließlich des Bestandsgebäudes, das dem Denkmalschutz unterliegt, sind in der Planzeichnung dargestellt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms war nur der Beurteilungszeitraum Tag (06:00-22:00 Uhr) untersuchungsrelevant. Die TA Lärm nennt für Allgemeine Wohngebiete ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung einer 3 m hohen und 15 m langen Schallschutzwand an allen geplanten Nutzungen und auch an dem vorhandenen Bestandsgebäude der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird.

5 Planerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend ist hierbei der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan.

5.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, eigene Darstellung 2019

Bebauungskonzept

Auf der rund 1,04 ha großen Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet mit verdichteter Reihenhausbebauung entwickelt werden, welches die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Sembach decken soll. Somit entstehen insgesamt 24 Reihenhäuser.

Durch die Stellung der beiden südlichen Reihenhausriegel, die an der derzeitigen Ausrichtung der beiden Nebengebäude des „Ritterbaus“ orientiert sind, wird der schützenswerte Wirkungsraum des Kulturdenkmals weiter erhalten. Der somit weiter bestehende Hofbereich wird als öffentlicher Quartiersplatz gestaltet und steht somit der Allgemeinheit, insbesondere jedoch den Bewohnern des Quartiers, zur Verfügung.

Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Dachform und Dachneigung wird eine städtebauliche Ordnung erreicht sowie die Einbindung der Neubauten in das nähere Umfeld garantiert.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die L 401 (Kaiserstraße) sowie die Kirchstraße erschlossen.

Von der L 401 führt eine Stichstraße in das Gebiet, über die ein Teil der geplanten Wohnbauflächen erschlossen wird. Weiterhin sind direkt von der L 401 zwei Parkflächen zu erreichen, die ausschließlich den Bewohnern als Stellplätze zur Verfügung stehen. Von der Kirchstraße am südlichen Rand des Geltungsbereichs führt eine Straße in das Plangebiet, durch die die restlichen Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereichs erschlossen werden und eine weitere Parkfläche für die Bewohner zu erreichen ist.

Unmittelbar südlich des „Ritterbaus“ ist von der L 401 aus auch der Quartiersplatz zu erreichen.

Grünflächenkonzept

Die bestehenden Gehölzstreifen und Waldflächen im östlichen Teil bleiben erhalten und sollen teilweise durch weitere standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Bepflanzungen aufgewertet werden. Zusätzlich wird im Osten ein öffentlicher naturnaher Kinderspielplatz angelegt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme bzw. der störenden Emissionen, die unter anderem durch das höhere Verkehrsaufkommen entstehen, ausgeschlossen.

Die Festsetzung nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO der ausschließlichen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes „Ritterbau“ setzt nach § 1 Abs. 7 BauNVO besondere städtebauliche Gründe voraus. Diese besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier im Denkmalschutz sowie der Denkmalpflege begründet.

Der vorliegende Bebauungsplan soll nicht nur die städtebauliche Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum ermöglichen, sondern auch eine denkmalfachlich wünschenswerte wie auch notwendige Einbeziehung des Kulturdenkmals „Ritterbau“ in das Quartier sichern.

Da historisch betrachtet der Ritterbau mit dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stand, sollte diese Beziehung auch zukünftig gegeben sein und städtebaulich gesichert werden.

Exakt in dieser historischen Verflechtung des Bestandsgebäudes mit seiner Umgebung begründet sich die Festsetzung, dass im Erdgeschoss des Ritterbaus nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Vorstellbar sind hier Räumlichkeiten, die ausschließlich den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen und durch diese auch selbstständig verwaltet werden.

Durch diese das Wohnen ergänzende Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss des Ritterbaus in Zusammenhang mit der angrenzenden Freifläche auf der straßenabgewandten Seite des Ritterbaus, welche

als Gemeinschaftsfläche festgesetzt ist, eröffnen sich den Bewohnern des Gebiets vielfältige Nutzungspotenziale, die die Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort potenziell steigern können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird mit 1,2 festgesetzt.

Diese beiden Festsetzungen ermöglichen bei voller Ausnutzung eine zweigeschossige Bebauung. Eine ausreichende Bebaubarkeit, auch mit den aufgeführten Nebenanlagen wie Garagen, Einfahrten und Terrassen, ist durch diese beiden Festsetzungen gegeben. Dadurch soll das Plangebiet auch den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen und zudem gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die maximale Wandhöhe (WH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt. Dadurch sollen sich das Wohnbaugebiet mit einer einheitlichen Höhenlandschaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

5.4 Bauweise

Dem Planungskonzept entsprechend wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen in Form von Reihenhausbebauung zulässig. Zur Unterstützung junger Familien soll in diesem Bereich eine dichtere Bebauung ermöglicht werden.

5.5 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Baukörper wird festgelegt.

Hierbei werden sowohl energetischen Gesichtspunkten sowie einer optimalen Besonnung und Belichtung der Grundstücke Rechnung getragen.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt.

Durch die Festsetzung von Baulinien mit unterschiedlichen Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Gliederung der Bebauung und gleichzeitig des Straßenraumes erreicht. Zudem wird eine lineare und monoton wirkende Bebauung vermieden.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es wird festgesetzt, dass je Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Bebauung dem Charakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ entspricht.

Ausgenommen von dieser Festsetzungen ist der unter Denkmalschutz stehende „Ritterbau“. Hier sind mehrere Wohneinheiten möglich.

5.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster soll zum Schutz der Freibereiche eingeschränkt werden.

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zulässig.

5.9 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche, die die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs erschließt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßen werden als „Mischflächen“ gestaltet, so dass es keine Trennung zwischen Fußgängerbereich und Fahrbahn gibt. Die Verkehrsteilnehmer sind hier gleichberechtigt. Die Straßen werden niveaugleich ausgebaut.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Für die privaten Grundstücke im Bereich WA ist jeweils die Pflanzung eines ortstypischen Laubbaumes festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der vorhandenen Bäume sowie Sträucher und somit der Durchgrünung des Gebiets. Durch die Durchgrünung wird auch eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des Plangebiets erreicht. Zudem wird hierdurch dem Arten- und Klimaschutz Rechnung getragen.

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die im schalltechnischen Gutachten geplanten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind in Kapitel 4.4 ausführlich begründet sowie vorgeschlagene Festsetzungen und die ermittelten Pegelbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die übernommenen textlichen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude und Grundstücke werden unter Bezug auf die ortstypischen Merkmale in der näheren Umgebung Festlegungen zu der Dach- und Fassadengestaltung sowie ergänzend auch Reglementierungen zu Einfriedungen und der Freiflächengestaltung getroffen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild in Sembach hinzuwirken.

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestaltung. Die Dächer auf den Hauptkörpern sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Die ausschließliche Zulassung von Satteldächern führt zu einem harmonischen Gesamtbild des Plangebiets. Zudem wird durch die Spanne der zulässigen Dachneigung genügend Spielraum für die individuelle Ausführung eingeräumt.

Dacheindeckungen der Dächer sind mit Ausnahmen von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, in roten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Somit wird ein einheitliches Bild der Dachgestaltung im Plangebiet erreicht. Darüber hinaus fügt sich das Gebiet in die Farbgebung der Dächer der umliegenden Bestandsbebauung ein.

Flachdächer untergeordneter Bauten und Bauteile sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen um eine gewisse Regenwasser-Rückhaltung zu erzielen.

Bei der Fassadengestaltung werden glänzende Materialien ausgeschlossen. Dadurch soll ein, der umliegenden Bebauung angepasstes, harmonisches Ortsbild gewahrt werden.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

Im Plangebiet ist eine weitestgehend offene Grundstücksgestaltung im Bereich der Vorgärten vorgesehen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Schotter- bzw. Steinflächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

7 Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, wird auf einen umweltschonenden Umgang mit Niederschlagswasser hingewiesen. Zudem werden Anregungen zur Gestaltung befestigter Flächen ausgesprochen und auf der Grundlage einschlägiger DIN-Normen auf den Umgang mit dem Baugrund aufmerksam gemacht. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische oder solche Bodenfunde auftreten, die in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Abfallwirtschaft fallen, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen. Ebenfalls werden bezüglich Pflanzungen und Einfriedungen Hinweise auf das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz gegeben. Abschließend werden Vorschläge für Pflanzungen und Einsaaten im Gebiet mitgeteilt.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Sembach durch die Planung zu erwarten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in Sembach weiter gestärkt werden. Eine wichtige städtebauliche Aufgabe der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend attraktiven Wohnraum. Der Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion für den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Gebiet teilweise bereits bebaut ist bzw. die unbebauten Flächen keiner besonderen Nutzung zugeführt sind und durch die Öffentlichkeit nicht genutzt werden.

Das Plangebiet liegt direkt an der L 401 (Kaiserstraße), so dass Lärmemissionen für die zukünftigen Bewohner wahrscheinlich sind. Ein Lärmgutachten wurde erstellt.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die zu erwartende Bauaktivität sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen wegen der nur unwesentlichen Zunahme für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung

Durch die Realisierung der Planung wird es im zukünftigen Wohngebiet zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich lediglich auf den Anliegerverkehr beschränken wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund des Verkehrs auf den Straßen des Plangebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm oder durch aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffen kommt. Auch die umliegenden Straßen werden durch das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen nur geringfügig stärker belastet.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird auf den dafür festgesetzten Stellplatzflächen vollständig innerhalb des Plangebiets geordnet.

Durch die neu zu errichtende, innere Erschließung des Plangebiets kommt es zu einer neuen Einmündung auf die Kirchstraße sowie zu zwei neuen Einmündungen auf die Kaiserstraße (L 401).

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planungsverlauf bei der Erschließung des Gebiets in einem Entwässerungskonzept konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

8.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima

Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, das Grundwasser wird aufgenommen und angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung. Durch die geplante Vollversiegelung entsteht ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Bodenverlust, der Boden steht als Speicherkapazität für Niederschlagswasser und als potenzieller Standort für Vegetation nicht mehr zur Verfügung und das Bodenleben wird unterbunden. Durch die Berücksichtigung der Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Eigenschaften des Bodens durch Pflanzgebote und Erhaltung bestehender Wald- und Gehölzstreifen

wird dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung erreicht.

Wasserhaushalt

Die geplanten Vollversiegelungen wirken sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus, da anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle zur Versickerung kommt. Das Wasser muss abgeleitet werden und kann somit im Bereich der Eingriffsflächen nicht mehr zur Stabilisierung des Grund- und Bodenwasserhaushaltes beitragen.

Der Ausgleich wird zum Teil im Rahmen der Neubebauung durch Maßnahmen zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken oder durch die Festsetzung von Dachbegrünung erreicht. Der Grad der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Empfehlungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien reduziert.

Vegetation und Tierwelt

Die bestehenden Gehölzstreifen und Waldflächen bleiben weitgehend erhalten. Dadurch werden Auswirkungen auf dort vorkommende Vogelarten als Folge direkter Verluste von Lebensraumstrukturen weitgehend vermieden.

Die bereits bestehenden Störungen entlang der Gehölzränder werden sich tendenziell verstärken. Allerdings wird das Grundstück auch heute bereits baulich genutzt und auch angrenzend finden sich Nutzungen, die sogar einen gewissen Publikumsverkehr beinhalten. Nach Osten hin bleiben zum dortigen Grünland ungestörtere Bereiche, die nicht tangiert werden. Es ist davon auszugehen, dass Vogelvorkommen entlang der Westseite auch heute auf wenig störungsempfindliche Arten begrenzt sind und sich nach Osten hin keine wesentlichen Veränderungen bzw. Störungen ergeben.

Eine Nutzung der ehemaligen Lagerflächen als Brutplatz ist sicher auszuschließen. Mit seinem niedrigen, rasenartigen Bewuchs und der im Untergrund vorhandenen Verdichtung und Teilversiegelung ist er auch als Nahrungsfläche im Vergleich zum Grünland, Säumen und Brachen der Umgebung als nicht sehr „ergiebig“ einzustufen.

Entlang der Böschungen im Osten finden sich Strukturen, die potenziell als Versteck für Mauer- oder Zauneidechsen geeignet sind. Auch für diese Arten bieten die ehemaligen Lagerflächen aber nur sehr eingeschränkt Nahrung und vor allem keinen Schutz vor Fressfeinden. Da die Böschungen erhalten bleiben, ist selbst im Fall von dortigen Eidechsenvorkommen eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Brutvorkommen von Vögeln in den Gebäuden sind wahrscheinlich und zumindest sporadische Quartiersnutzungen durch Fledermäuse nicht auszuschließen. Bei Abriss und Umbau kann es daher zu Verlusten von Brutplätzen bzw. Quartieren kommen, abhängig von der Jahreszeit auch zu Tötungen.

Durch die Beachtung der Festsetzungen in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (vgl. Kapitel 4.1) stehen keine Restriktionen des besonderen Artenschutzes bei der Entwicklung eines Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans „Kaiserstraße“ entgegen.

Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, auch wenn es zu neuen Flächenversiegelungen kommt, können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Aus energetischer Sicht sind bei einem Neubau die heutigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten (aktuelle Fassung EnEV).

8.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite auf das Orts- und Landschaftsbild wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Mit der Erhaltung Landschaftsbild wirksamer Gehölzstrukturen in den Randbereichen einerseits sowie der Festsetzung privater Pflanzgebote andererseits werden die Veränderungen am Landschaftsbild in einem verträglichen Rahmen gehalten. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Kulturdenkmal „Ritterbau“ wird, wie auch der angrenzende Wirkungsbereich, durch die Lage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie durch die Festsetzungen unmittelbar betroffen.

Von Seiten der Fachbehörde GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe) wird der Denkmalwert wie folgt bestätigt:

„Der Denkmalwert des bereits in die Liste eingetragenen Hauptgebäudes ist zu bestätigen. Der überdurchschnittlich großvolumige Walmdachbau mit Kniestock-Oculi, um 1860 errichtet, repräsentiert in beispielhafter Weise einen für die Region charakteristischen Haustyp des Spätklassizismus. Seine anspruchsvolle Gestaltung erklärt sich aus der Funktion als wichtiger Gasthof und Posthalterei an der im frühen 19. Jh. durch Napoleon ausgebauten Kaiserstraße, als Fernstraße Mainz-Paris eine überregional bedeutende Verkehrsachse.“

Auch zu den Nebengebäuden bezieht die GDKE Stellung:

„Die Wirtschaftsgebäude im Norden und Osten bilden den Wirkungsraum des Kulturdenkmals; Sie definieren räumlich die Grenze des umgebenden Wirtschaftshofes, wie er zu einer Gastwirtschaft in dieser Lage und Entstehungszeit gehört. Dieser Wirkungsraum ist Teil des Denkmals und somit schützenswert.“

Für die vom Umgebungsschutz mithin ebenfalls erfassten Wirtschaftsgebäude als Teil der Gesamtanlage (städtebaulich, baukörperlich und auch wirtschaftlich) wird der Denkmalwert von der GDKE allerdings nicht mehr bestätigt:

„Wegen der umfassenden Überformungen (mehrfach umgebaut, nach Brandschaden Einbau von Betondecken und Erneuerung des Dachwerks im Ostflügel, neue Durchfensterung des Nordflügels) kann bei der zweiteiligen Ökonomie im Kern der zweiten Hälfte des 19. Jh. angesichts des geringen historischen Zeugniswertes keine Denkmaleigenschaft begründet werden.“

Aufgrund dieser Beurteilung durch die Fachbehörde GDKE ist im Rahmen des Bebauungsplans der Abriss der Nebengebäude und ein entsprechender Ersatz durch eine am ursprünglichen Grundriss orientierten Wohnbebauung geplant. Somit bleibt auch durch die neue Bebauung der ursprüngliche Wirkungsraum des Ensembles weiterhin bestehen. Ein Teil dieses Wirkungsraumes ist der ehemalige Wirtschaftshof, der zukünftig als Quartiersplatz öffentlich genutzt werden wird. Dieser Platz kann einerseits als Park- bzw. Anlieferungsfläche für den „Ritterbau“ dienen, andererseits jedoch auch ein Platz der Begegnung, insbesondere für die Quartiersbewohner, darstellen.

Die Festsetzungen zu den zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO setzen einen Rahmen für die Nachnutzung des derzeitigen Leerstandes „Ritterbau“ und lassen gleichzeitig einen großzügigen Gestaltungsspielraum für die zukünftige Entwicklung offen.

9 Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird privat durchgeführt. Ein Großteil der neu zu bebauenden Grundstücke befindet sich bereits im Eigentum des Grundstücksentwicklers.

9.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die verkehrstechnische Erschließung des Bereichs mit Wasserversorgung und Abwasser betragen geschätzt ca. 400.000 € (Brutto).

Die Fläche wird durch einen privaten Grundstücksentwickler erschlossen.

9.3 Flächenbilanz

Durch die Überplanung des Gebiets ergeben sich folgende Flächennutzungen:

Planung	Fläche in m ²	Anteil	Summe	Anteil
Öffentliche Grünflächen	1.727 m ²	16,6 %	5.893 m ²	56,8 %

Waldflächen	1.747 m ²	16,8 %		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke	2.419 m ²	23,3 %		
Überbaubare Grundstücksflächen	3.629 m ²	35 %	4.485 m ²	43,2 %
Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege)	856 m ²	8,3 %		
Summe	10.378 m²	100 %	10.378 m²	100 %

9.4 Umweltbezogene Unterlagen zum Bebauungsplan

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan „Kaiserstraße“ in der Ortsgemeinde Sembach; L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern, 26.09.2019
- Gutachten zur Bestockung und zur Verkehrssicherheit der Bestockung im Bereich der Flurstücke des Bebauungsplanes Kaiserstraße / Sembach mit Kontrollbericht und Pflegeplan; Gutachterbüro Dieter Falke, Kaiserslautern, 12.11.2019
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan; WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, 15.11.2019 + ergänzende Stellungnahme zur Entwurfsplanung vom 27.02.2020, 18.03.2020
- Geotechnischer Kurzbericht, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 18.11.2019
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Kaiserstraße“; werk-plan, Kaiserslautern, November 2019