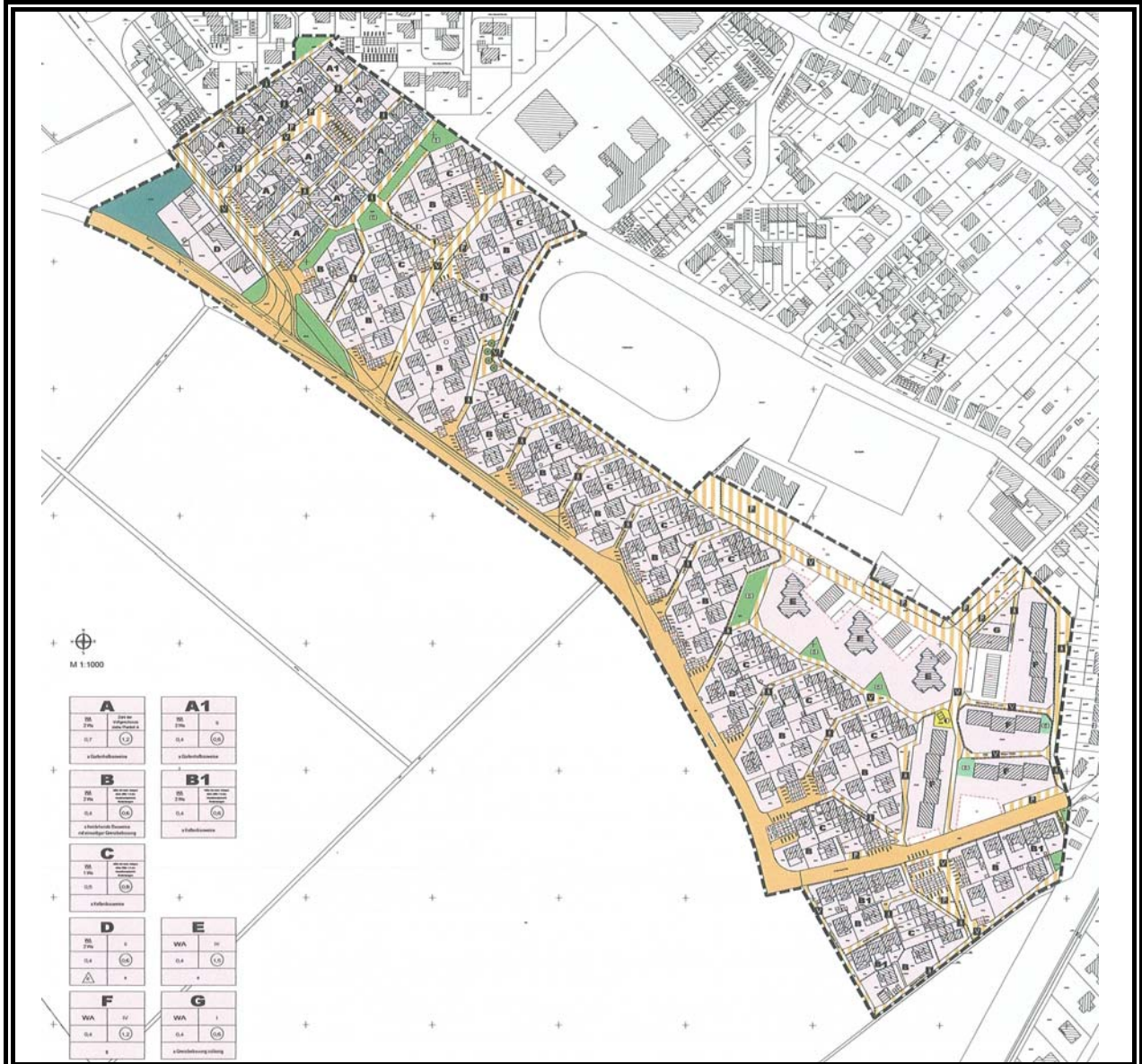


BEBAUUNGSPLAN

„Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Stand: 14. Februar 2007



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236-462675
Fax: 06236-462674
Architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin
Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-98160
Fax: 06371-981616
Info@Ingenieurbuero-Martin.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Niendorf

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A

- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 8
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 11

Teil C

- Begründung _____ Seite 12

Begründung - Anlage

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

- Begründung - Anlage -

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A
- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ -

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

- Begründung - Anlage -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind i.V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im Bereich G zulässig.
- Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 3 BauNVO in den Bereichen A, A1, B, B1, C, D, E und F unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche in den Bereichen B und B1 darf in begründeten Ausnahmefällen aus besonderen städtebaulichen Gründen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

1.2.2 Auf den Grundstücken in den Bereichen B, B1 und C auf denen Stellplätze und in den Bereichen A1 und D auf denen Stellplätze und Garagen zulässig sind, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

1.3 Bauweise

1.3.1 Bereich A; abweichende Bauweise: Gartenhofbauweise.

Zulässig sind Gartenhofhäuser mit Grenzbebauung. Gartenhofhäuser sind Wohngebäude mit umschlossenen Gartenhof. Dieser wird gebildet durch:

- eine fensterlose Grenzwand des Nachbarhauses mit Umfassungsmauern oder
- zwei fensterlose Grenzwände der Nachbarhäuser mit Umfassungsmauer oder
- winkelförmiges Gebäude mit Umfassungsmauern bzw. Grenzwand von Garagen oder
- rechteckiges Gebäude mit Umfassungsmauern.

1.3.2 Bereich A1; abweichende Bauweise: Gartenhofbauweise.

Zulässig ist ein Gartenhofhaus mit zweiseitiger Grenzbebauung, das winkelförmig einen Gartenhof mit Mauern umgrenzt.

1.3.3 Bereich B; abweichende Bauweise: freistehende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (sog. halboffene Bauweise).

Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung ohne Fenster in der Grenzwand. Zu den anderen Grenzen sind Abstände einzuhalten, mit Ausnahme zu grenzständigen Garagen.

1.3.4 Bereich B1; abweichende Bauweise: Kettenbauweise.

Zulässig sind Hauszeilen mit

- zueinander versetzt angebauten Häusern
- differenzierten First-/Wandhöhen der Hauptgebäude und Anbauten
- Zeilen mit über 50 m Länge

Die Endhäuser der Hauszeile halten einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundstücken ein.

1.3.5 Bereich C; abweichende Bauweise: Kettenbauweise.

Zulässig sind Hauszeilen mit

- zueinander versetzt angebauten Häusern
- differenzierten First-/Wandhöhen der Hauptgebäude und Anbauten

Die Endhäuser der Hauszeile halten einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundstücken ein.

1.3.6 Bereich G; abweichende Bauweise: Grenzbebauung zulässig.

Zulässig ist Grenzbebauung im Süden an der Grenze zu den Flächen für Stellplätze und Garagen, im Osten an der Grenze des Fußweges der Hans-Sachs-Straße und im Nordwesten an der Grenze der Hans-Sachs-Straße.

1.4 Gebäudehöhen

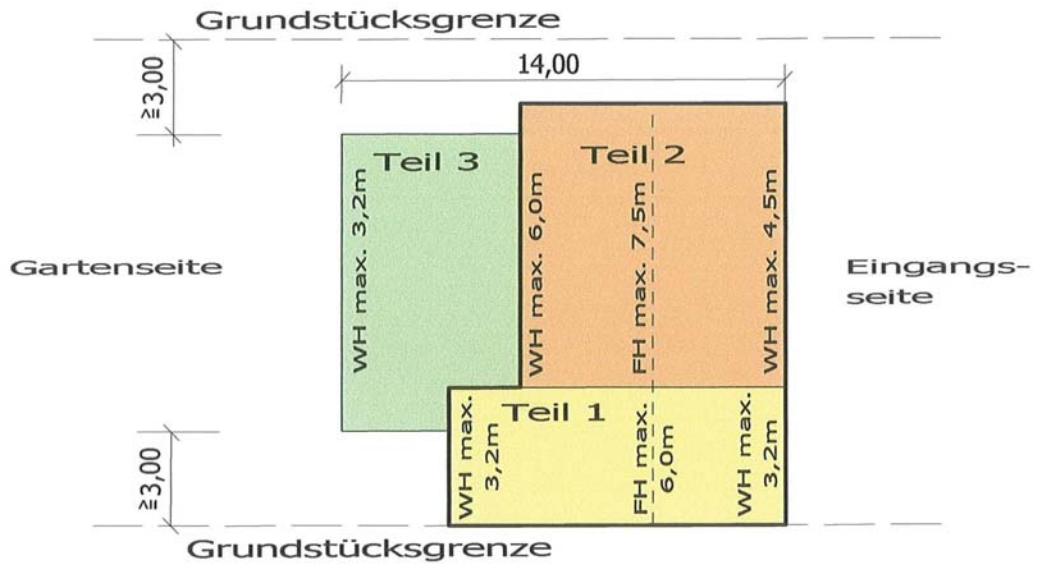
1.4.1 In den Bereichen B und B1 beziehen sich alle Höhenangaben für Gebäude auf die Oberkante des vorhandenen Erdgeschoss-Fußbodens.

1.4.2 Im Bereich C (versetzte Geschosse) beziehen sich alle Höhenangaben auf die Oberkante des vorhandenen tieferliegenden Fußbodens des Wohnbereiches (Gartenseite).

1.4.3 Wandhöhe ist das Maß von Oberkante festgelegtem Fußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

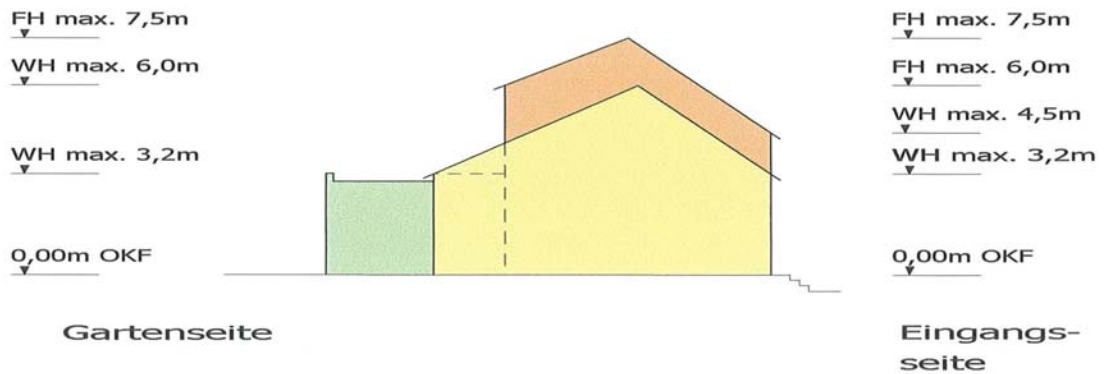
1.4.4 In den Bereichen B und B1 sind für die baulichen Anlagen Teil 1, Teil 2 und Teil 3 folgende maximale Wandhöhen (WH max.) und Firsthöhen (FH max.) zulässig:

siehe Schaubild 1, 2 und 3	Max. Firsthöhe (FH)	Max. Wandhöhe (WH)	Max. Wandhöhe (WH) Eingangsseite	Max. Wandhöhe (WH) Gartenseite
Bauliche Anlage Teil 1 unverändert gegenüber Bestand, eine Wand steht auf der Grundstücksgrenze	6,0 m	3,2 m	-	-
Bauliche Anlage Teil 2 Aufstockung zulässig	7,5 m	-	4,5 m	6,0 m
Bauliche Anlage Teil 3 Anbau zulässig	-	3,2 m	-	-



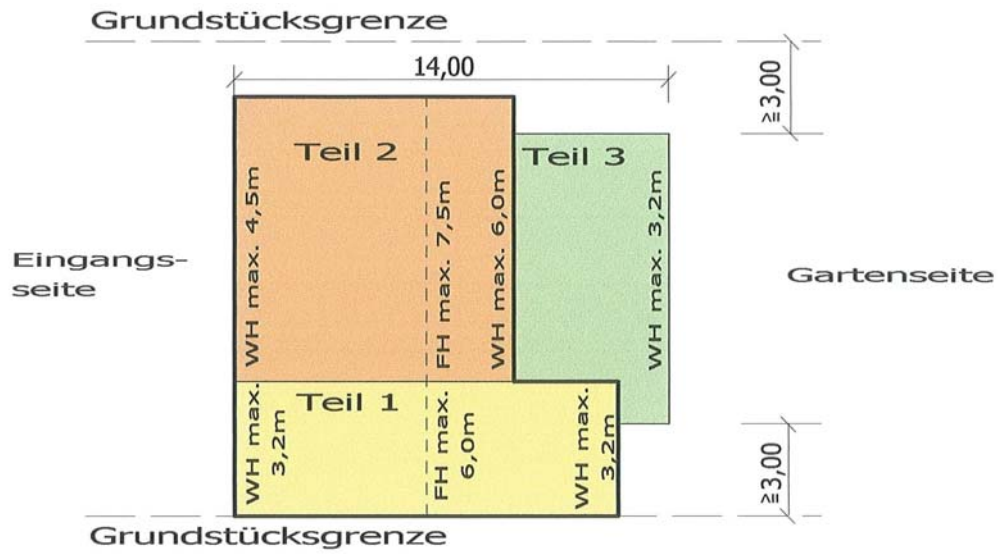
Seitenansicht

Hauptgebäude Dachneigung 20° bis 25° (SD)



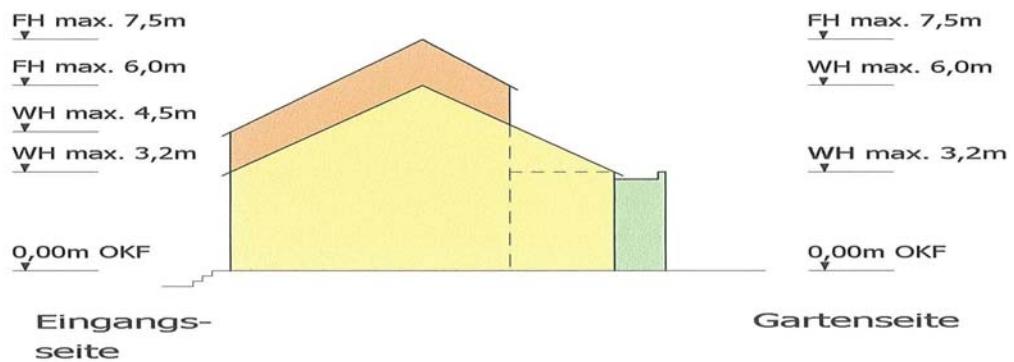
FH = Firsthöhe
 WH = Wandhöhe
 OKF = Oberkante vorhandener
 Erdgeschoss - Fußboden

- Schaubild 1 -



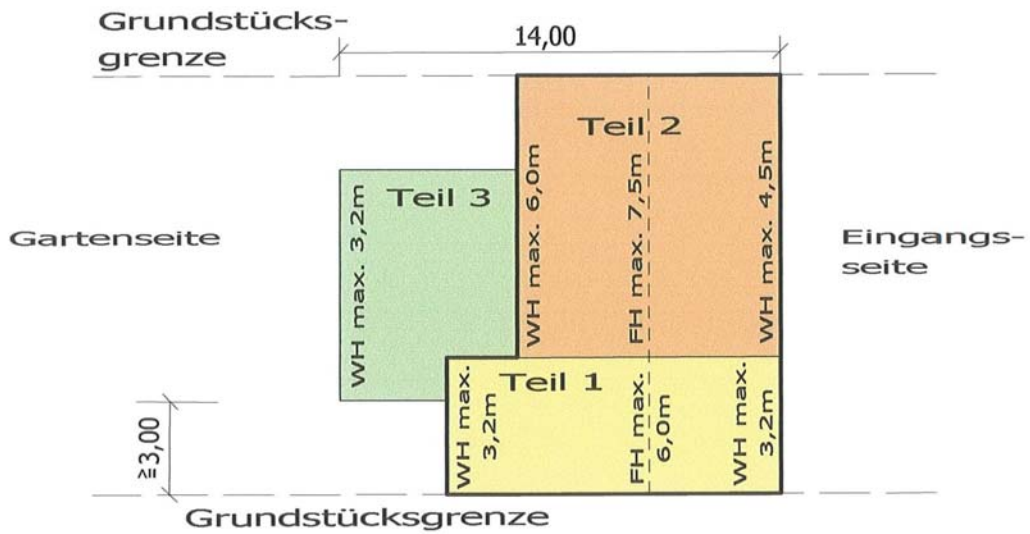
Seitenansicht

Hauptgebäude Dachneigung 20° bis 25° (SD)



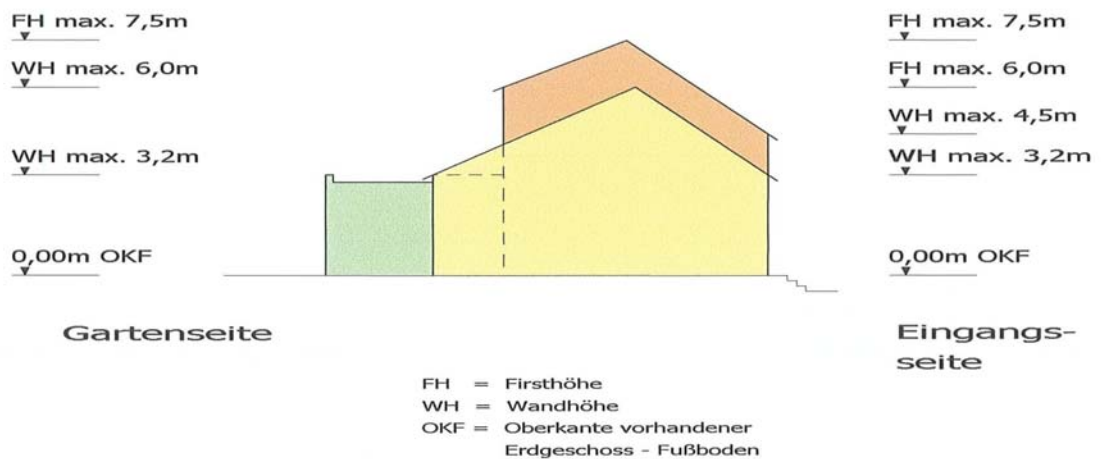
- FH = Firsthöhe
- WH = Wandhöhe
- OKF = Oberkante vorhandener Erdgeschoss - Fußboden

- Schaubild 2 -



Seitenansicht

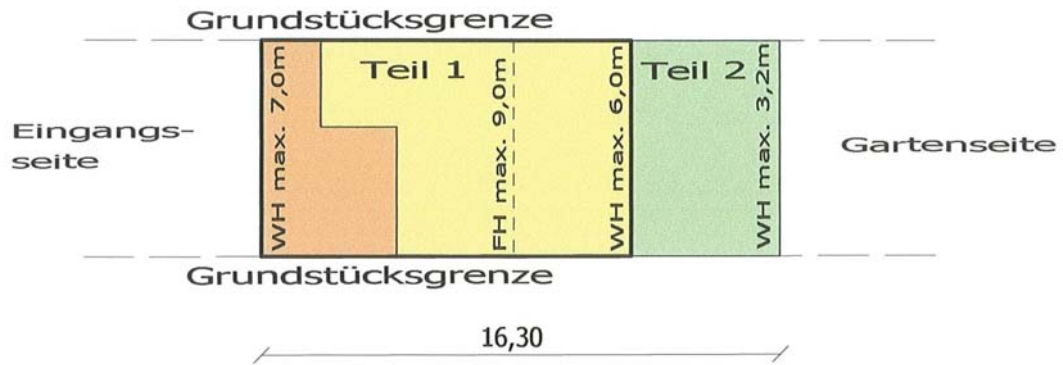
Hauptgebäude Dachneigung 20° bis 25° (SD)



- Schaubild 3 -

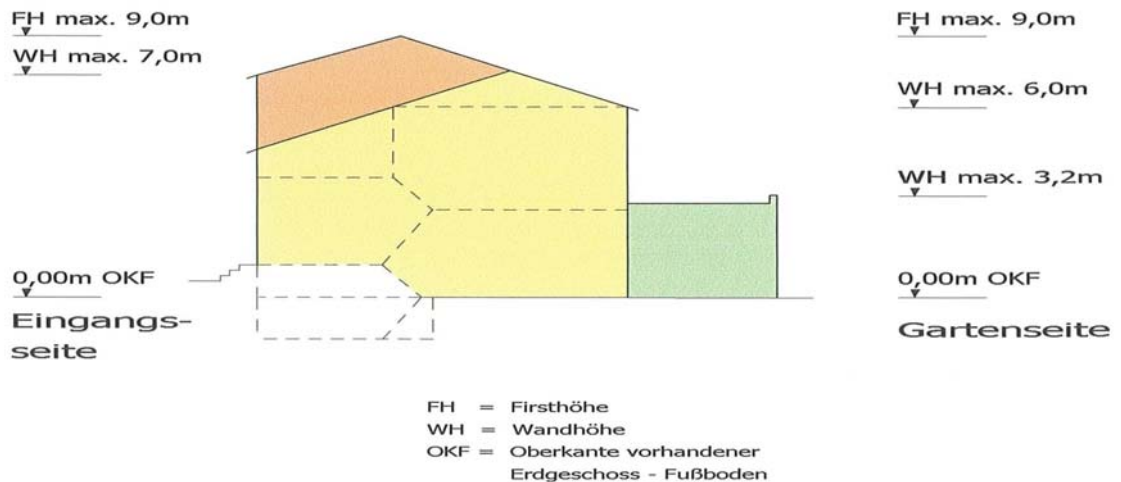
1.4.5 Im Bereich C sind für die baulichen Anlagen Teil 1 und Teil 2 folgende maximale Wandhöhen (WH max.) und Firsthöhen (FH max.) zulässig.

Siehe Schaubild 4	Max. Firsthöhe (FH)	Max. Wandhöhe (WH)	Max. Wandhöhe (WH) Eingangsseite	Max. Wandhöhe (WH) Gartenseite
Bauliche Anlage Teil 1 Aufstockung zulässig	9,0 m	-	7,0 m	6,0 m
Bauliche Anlage Teil 2 Anbau zulässig	-	3,2 m	-	-



Seitenansicht

Hauptgebäude Dachneigung 20° bis 25° (SD)



- Schaubild 4 -

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.5.1 In den Bereichen E und F sind Balkone/Wintergärten, die bis 2,5 m vor die Außenfläche der Wand vortreten und max. 4,0 m breit sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.2 In den Bereichen E, F und G sind Fahrradstellplätze -auch abschließbar und überdacht- auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.3 In den Bereichen A1, B, B1, C und D sind nicht überdachte ebenerdige Terrassen und Nebengebäude bis zu 10 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.4 In den Bereichen A, A1, B, B1, C, D, E, F und G sind Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen einschl. Zufahrten sind ausschließlich auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hiervon sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen A1 und D auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ein Stellplatz je Wohngebäude ist zulässig:
 - a) auf den unmittelbar an die „Stettiner Straße“ angrenzenden Grundstücken,
 - b) auf den unmittelbar an den „Ostpreußenring“ angrenzenden Grundstücken der „Sprottauer Straße“, der „Oppelner Straße“, der „Liegnitzer Straße“, der „Landsberger Straße“, der „Kolberger Straße“, der „Kösliner Straße“, der „Königsberger Straße“, der „Grünberger Straße“,
 - c) auf den unmittelbar an den Garagenhof der „Grünberger Straße“ angrenzenden Grundstücken der „Insterburger Straße“,
 - d) auf den Reihenhauseingangsgrundstücken der „Schlesier Straße“ und der „Görlitzer Straße“,
 - e) auf den Reihenhauseingangsgrundstücken der „Schlesier Straße“ und der „Görlitzer Straße“ jeweils gemeinschaftlich angelegt, parallel zur „Schlesier Straße“ bzw. „Görlitzer Straße“,
 - f) auf den Grundstücken, die an das Teilstück der „Sprottauer Straße“ zwischen „Schlesier Straße“ und „Herrmann-Löns-Weg“ unmittelbar angrenzen und
 - g) auf den unmittelbar an die „Allensteiner Straße“ angrenzenden Grundstücke mit Ausnahme des Teilstücks, das als Fußweg festgesetzt ist.

1.7 Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot

- 1.7.1** Flachdächer eingeschossiger baulicher Anlagen (von Anbauten an Wohngebäude) sind zu begrünen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Ausgenommen hiervon sind Überdachungen ebenerdiger Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

- 1.7.2** Die im Plan festgelegten Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in Pflanzinseln, Größe mindestens 4 m² zu pflanzen und mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung, Laubbaum-Hochstämme, Mind.-Qualität STU 12/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A
- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

- Begründung - Anlage -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachformen

Folgende Dachformen, Dachneigungen und farbliche Gestaltung geeigneter Dächer sind zulässig, wobei begrünte Dächer und Solardächer sowie Fotovoltaikanlagen stets zulässig sind

2.1.1 Bereich A

- Gebäude: Flachdach (FD)

2.1.2 Bereich A1

- Hauptgebäude: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD)
Dachneigung Hauptgebäude: 25° bis 40°
- Garage: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Satteldach (SD)
Dachneigung Garage: 0° bis 25°
- Farbliche Gestaltung der geeigneten Dächer: dunkelrot, rotbraun, braun

2.1.3 Bereich B und B1

- Hauptgebäude: Satteldach (SD)
Dachneigung Hauptgebäude: 20° bis 25°
Farbliche Gestaltung der geeigneten Dächer: dunkelrot, rotbraun, braun
- erdgeschossiger Anbau an Hauptgebäude (siehe Festsetzung 1.4.4 -Bereich B, bauliche Anlage Teil 3-): Flachdach (FD) i.V.m. Festsetzung 1.8.1.
Ausgenommen hiervon sind: verglaste Dächer der Anbauten sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.
- Nebengebäude und Überdachungen ebenerdiger Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.
Farbliche Gestaltung des geeigneten Daches wie Dach des Hauptgebäudes bzw. Glasdach/ transparente Stegplatten.

2.1.4 Bereich C

- Hauptgebäude: Satteldach (SD)
Dachneigung Hauptgebäude: 20° bis 25°
Farbliche Gestaltung der geeigneten Dächer: dunkelrot, rotbraun, braun
- erdgeschossiger Anbau an Hauptgebäude (siehe Festsetzung 1.4.5 -Bereich C, bauliche Anlage Teil 2-): Flachdach (FD) i.V.m. Festsetzung 1.8.1.
Ausgenommen hiervon sind: verglaste Dächer der Anbauten sind zulässig mit einem an das Hauptgebäude angelehnte Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 12°.
- Nebengebäude und Überdachungen ebenerdiger Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Dachneigung 0° bis 12° zulässig.
Farbliche Gestaltung des geeigneten Daches wie Dach des Hauptgebäudes bzw. Glasdach/ transparente Stegplatten.

2.1.5 Bereich D

- Hauptgebäude: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Dachneigung Hauptgebäude: 20° bis 45°
farbliche Gestaltung des geneigten Daches: dunkelrot, rotbraun, braun, schwarz
- Nebengebäude und Garage: Flachdach (FD) und geneigte Dächer (d)
Dachneigung Nebengebäude und Garage: 0° - 25°
Farbliche Gestaltung des geneigten Daches wie Dach des Hauptgebäudes bzw. Glasdach/ transparente Stegplatten.

2.1.6 Bereich E

- Gebäude: Flachdach (FD)

2.1.7 Bereich F

- Gebäude: Flachdach (FD)

2.1.8 Bereich G

- Gebäude: Flachdach (FD)
- Garagen in den dafür eigens festgesetzten Flächen: Flachdach (FD)

2.1.9 Dachgauben sind nur im Bereich D zulässig bei einer Dachneigung größer/gleich 30°.

2.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind zulässig: heller Verputz, heller Anstrich, helle Verkleidung, Sichtmauerwerk und Holz, jedoch nicht als Naturstamm- und Blockbohlenhaus-Konstruktion.

2.3 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen

2.4 Werbeanlagen

Mit Ausnahme von Bereich G sind Werbeanlagen nur innerhalb der Fassadenbereiche der Erdgeschosse bzw. als Einheit mit Briefkasten, Zugangsanlage und Beleuchtungsanlage an der Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind grundsätzlich nur für die auf dem Grundstück ausgeübte Nutzung zulässig. Für die Größe gelten die Vorschriften der LBauO. Für die im Bereich G zulässigen und ausgeübten Nutzungen sind Werbeanlagen in Form von max. 3 Fahnenmasten mit Fahnen oder Fassadenwerbung oder Werbesäule oder Werbetafel zulässig.

2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Stellplätze und ihre Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen

Werden Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-

Empfehlungen und Hinweise

Teil C

- Begründung -

- Begründung - Anlage -

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

3. Empfehlungen und Hinweise

- 3.1 Die festgesetzten Kinderspielplätze sollten neu gestaltet werden; ebenso die Kinderspielplätze auf den Privatgrundstücken des Bereiches F.
- 3.2 Die Eingangssituation des Kindergartens sollte neu gestaltet werden.
- 3.3 Der Parkplatz an der „Schlesier Straße“ sollte neu geordnet und mit zusätzlichen Bäumen überstellt werden.
- 3.4 Die Außenbereiche der Bereiche E, F und G sollten in ihrem äußeren Erscheinungsbild verbessert werden.
- 3.5 Im Bereich der Stellplätze für die mehrgeschossige Bebauung der Bereiche E und F sollten zusätzliche Bäume gepflanzt werden.
- 3.6 Vorhandene Garagen-Flachdächer sollten bei einer Sanierung extensiv begrünt werden.
- 3.7 Bei Neueinbau bzw. Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren sollte das Schalldämmmaß R_w größer/gleich 35 dB betragen.
- 3.8 Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- 3.9 Rückstauenebene ist OK Straße.
- 3.10 Um Nässeschäden vorzubeugen, werden vor der Durchführung von Gründungsarbeiten sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.
- 3.11 Bei Bauerweiterungsmaßnahmen soll bei geeignetem Untergrund das Niederschlagswasser zusätzlicher Dachflächen vor Ort durch eine breitflächige Versickerung verwendet werden.
- 3.12 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Hinweise und Empfehlungen -

Teil C Begründung

- Begründung - Anlage -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Teil C

4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

4.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ soll an die Stelle des Bebauungsplanes „Domholz“ vom 12.04.1966 treten, der einen Ausfertigungsmangel hat. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes soll der alte ersetzt werden. Der Bebauungsplan „Domholz – Neuaufstellung“ umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes und zusätzlich die Grundstücke am Ostpreußenring mit den Flurstücken 1052/12, 1052/13, 1052/26, 1052/27, 1052/28.

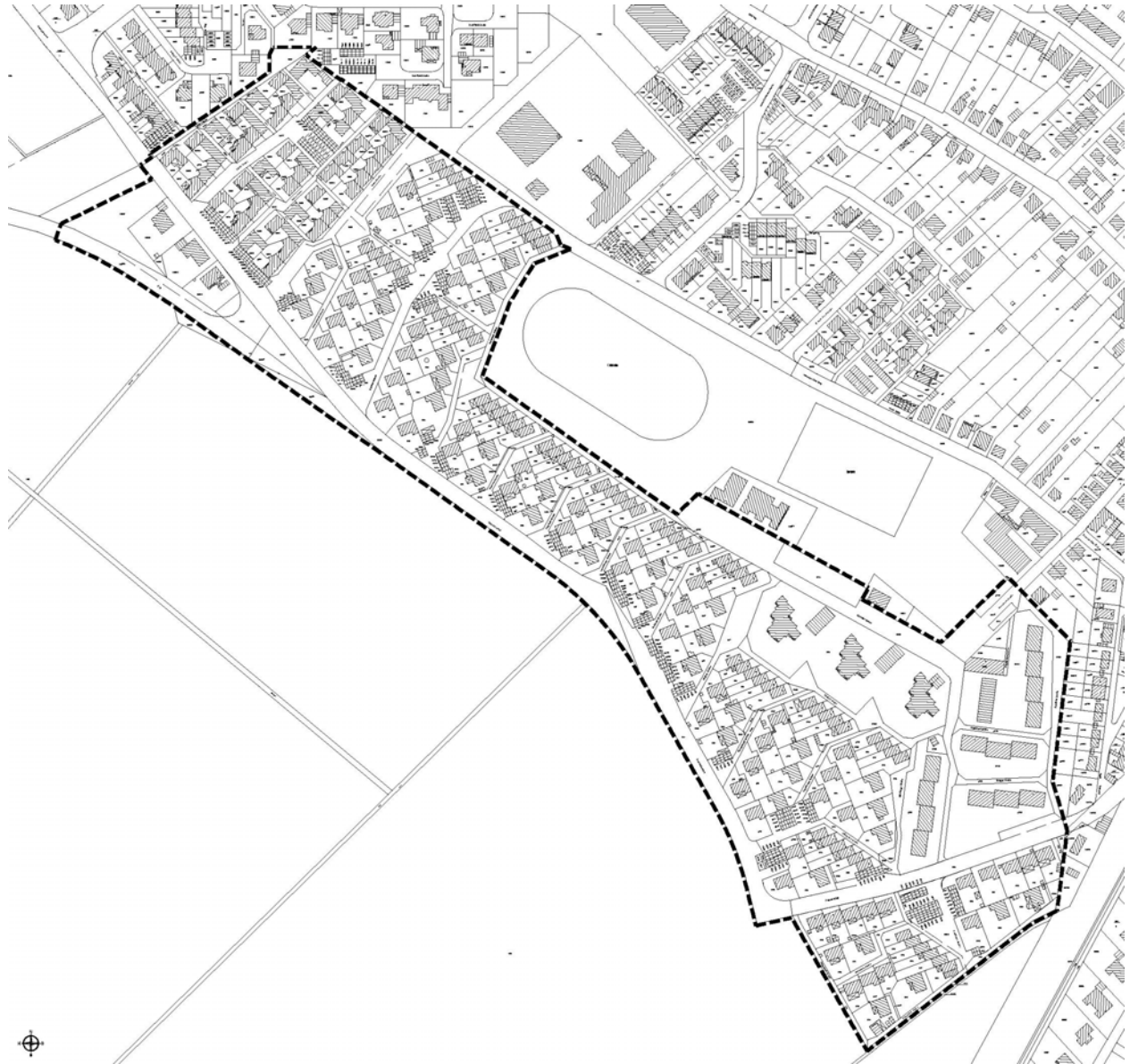
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	15.03.2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	07.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	13.10.2006 bis 13.11.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	05.10.2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	13.10.2006 bis 13.11.2006
Offenlagebeschluss am	13.12.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	21.12.2006
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	29.12.2006 bis 29.01.2007
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	13.02.2007

4.2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Domholz - Neuaufstellung“ hat eine Größe von ca. 16,5 ha und wird begrenzt durch:

- Den Weg Tilsiter Straße Flur Nr. 1060/1
- Den Weg Tilsiter Straße Flur Nr. 1205/1 (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Den Hermann-Löns-Weg Flur Nrn. 1231/1, 1231/2 (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Die Sprottauer Straße Flur Nr. 3883 entlang Waldstadion
- Schlesier Straße Flur Nrn. 3825/2, 3845/5, 3710
- Hans-Sachs-Straße Flur Nr. 3711/2 bis zum Ende des Tennisplatzes
- Breslauer Straße Flur Nr. 3713/1
- Teile des Pommernrings Flur Nr. 3720
- Östliche Grenze der Flur Nrn. 3721, 3722, 3723 und 3724/1
- Allensteiner Straße Flur Nrn. 3724 und 3749 von der Brücke bis zum Pommernring
- Ostpreußenring Flur Nrn. 3831, 3832/2
- Kreisstraße 28 Flur Nr. 1052/20
- Waldfläche Flur Nr. 1052/27 (bis zum Tennisplatz)

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. in nachfolgender Grafik zu entnehmen.



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Domholz - Neuaufstellung“ -

4.3 Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Domholz“ aus 1966 erfolgten zeitnah im Rahmen eines Demonstrativbauvorhabens Erschließung, Bebauung, Anlage von Kinderspielplätzen und Begrünung sowie Herstellung von Garagen und Stellplätzen. Auf der Grundlage von § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfolgte die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf der Westseite des Ostpreußenrings sowie einem Einfamilienhaus im äußersten Nordosten des Gebietes.

Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Der seitherige Bebauungsplan „Domholz“ ist mit seinen Festsetzungen vor allem hinsichtlich Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Vollgeschosse nahezu völlig auf die seinerzeit realisierten Gebäudetypen zugeschnitten. Gebäudeumrisse sind gleichzeitig Baugrenzen. Außerhalb derer dürfen nach dem seitherigen Bebauungsplan „keine Bauwerke jeglicher Art errichtet werden“. Das begrenzt in hohem Maße vor allem eine Weiterentwicklung

der Einfamilienhausbebauung im Bestand. Die Wohnflächen betragen je nach Gebäudetyp in den Bereichen der Kettenbauweise und der freistehenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zwischen 99 m² und 112 m².

Über die Zeit sind aber Anbauten – vor allem Wintergärten – Überdachungen, Nebenanlagen und Stellplätze entstanden.

Der Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ dient der städtebaulichen Fortentwicklung und Ordnung des Gebietes. Zusätzlichen Wohnraum im Bestand herstellen zu können und die Stellplatzsituation zu verbessern, die durch das gestiegene KFZ-Aufkommen angespannt ist, sind die wesentlichen Anlässe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet. Für das Plangebiet hat der Gemeinderat Limburgerhof am 15.03.2005 eine Veränderungssperre erlassen, die am 30.03.2005 bekannt gemacht wurde.

Nicht zuletzt wegen der außergewöhnlichen Grundstückszuschnitte mit einer „passgenauen“ Bebauung ist sich die Gemeinde bewusst, dass planungsrechtliche Änderungen sich schwierig gestalten.

Die Bebauung eines jeden Grundstücks wurde im September/Oktober 2005 vermessungstechnisch und kartographisch erfasst und liegt als Lageplan vor. Außerdem wurden der Grünbestand und die Kinderspielplätze aufgenommen und die Anzahl der Garagen und Stellplätze ermittelt.

4.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Wohngebiet „Domholz“ bildet den westlichen Abschluss der Bebauung Limburgerhofs. Es ist vollständig bebaut mit 204 Einfamilienhäusern und 220 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, durchgrünt und hat eine prägende Siedlungsstruktur. Ebenso sind Erschließung und technische Infrastruktur komplett vorhanden.

Im Südwesten grenzt es, getrennt durch den Ostpreußenring, an das Landschaftsschutzgebiet „Mutterstadter Wald-Eichelgarten“, im Nordwesten an Tennisplätze und Einfamilienhausbebauung, im Nordosten an das Waldstation (Ballspielflächen, Anlagen für leichtathletische Disziplinen, Tennisplätze) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule Domholz mit Turnhalle, Jugendzentrum mit Kinderhaus und Sporthalle, Kindergarten) sowie Einfamilienhausbebauung und im Südosten an den Böhlgärten mit Gehölzstreifen und dahinterliegender Bahnlinie Ludwigshafen – Neustadt/Speyer mit Schallschutzmauer, die nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 errichtet worden ist.

Die Straßenerschließung des Wohngebietes erfolgt i. W. von außen über den Ostpreußenring, Pommernring, die Hans-Sachs-Straße, die Schlesier Straße, den Hermann-Löns-Weg, die Stettiner Straße und die Beuthener Straße; die innere Erschließung i.W. über Fuß- und Radwege.

An den Knotenpunkten der Straßen mit den Fuß- und Radwegen sind Garagen-/Stellplatzhöfe angeordnet. Weiterhin befinden sich im angrenzenden Wohngebiet „Nordwest“ 28 Garagen für das Domholz-Gebiet.

Für die 204 Einfamilienhäuser sind rd. 265 Garagen/Stellplätze vorhanden, was 1,3 Garagen/Stellplätze pro Einfamilienhaus entspricht.

Für die 220 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 330 Garagen/Stellplätze vorhanden, was 1,5 Garagen/Stellplätze pro Wohneinheit und damit der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof, die am

16.06.2000 in Kraft getreten ist, entspricht. Diese sind als Garagen-/Stellplatzhöfe an der Schlesierstraße, Gleiwitzer Straße sowie am Pommernring angeordnet.

Im Einfamilienhausbereich besteht ein Defizit (die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 09.06.2000 sieht für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser 2 Stellplätze je Wohnung vor) während im Geschosswohnungsbau die Anzahl ausreicht.

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Schlesier Straße und Hans-Sachs-Straße (für Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen), am Pommernring, an der Beuthener Straße, an der Tilsiter Straße, an der Stettiner Straße sowie am Ostpreußenring. Insgesamt sind rd. 160 Parkplätze vorhanden, davon im Bereich Schlesier Straße/Hans-Sachs-Straße rd. 90. Außerhalb des Plangebietes befinden sich am Hermann-Löns-Weg entlang des Waldstadions und auf dort ausgewiesenen Parkplätzen rd. 80 Parkplätze und ca. 20 auf dem Marktplatz an dieser Straße. Im Regelfall reichen sie aus. Bei besonderen Veranstaltungen im Waldstadion stehen dann auf dem Marktplatz weitere 40 Parkplätze zur Verfügung und im Waldstadion wird der Hartplatz für zusätzliches Parken zur Verfügung gestellt.

Ein durchgehender öffentlicher Grünstreifen in Nordost-Südwest-Richtung erstreckt sich parallel zum Fuß- und Radweg „Tilsiter Straße“ in den 2 Kinderspielplätze integriert sind. Entlang der Görlitzer Straße befinden sich 3 Kinderspielplätze, ein weiterer an der Sprottauer Straße/Schlesier Straße sowie an der Brieger Straße/Schlesier Straße und einer an der Breslauer Straße. Die beiden letztgenannten liegen auf Privatgrundstücken des Geschosswohnungsbaus.

Die Kinderspielplätze und Freiflächen sind nach Lage und Größe ausreichend, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes Spiel- und Freiflächen sowie Sportflächen auch für größere Kinder und Jugendliche bestehen. Die Kinderspielplätze sind allerdings „in die Jahre gekommen“ und sollten neu gestaltet werden.

An der Schlesier Straße befindet sich ein Einkaufsmarkt, der allerdings z. Zt. nur sehr bedingt der Versorgung des Gebietes dient. Erweiterungsmöglichkeiten sieht der vorliegende Bebauungsplan vor.

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen außerhalb des Wohngebietes bestehen im Ortsteil „Nord“ am Mühlweg und im Bereich Goethestraße, im Ortsteil „Süd“, im Bereich Speyerer Straße/Rheinstraße und am Kalmitweg sowie in der „Fohlenweide“, Mutterstadt.

Die Geschosswohnungsbauten, 3 neugeschossige Gebäude mit je 36 Wohneinheiten und 14 viergeschossige Gebäude mit je 8 Wohneinheiten stehen im Südosten des Wohngebietes zwischen Schlesier Straße, Görlitzer Straße, Grünberger Straße und Pommernring.

Den Geschosswohnungsbauten im Südwesten vorgelagert sind in Kettenbauweise (ein-/zweigeschossig mit versetzten Ebenen) Einfamilienhäuser, die sich auch entlang der Schlesier Straße, des Hermann-Löns-Weges, der Stargarder Straße, der Görlitzer Straße, der Grünberger Straße und der Beuthener Straße erstrecken mit insgesamt 66 Häusern. Der Gartenbereich liegt jeweils im Südwesten. Die Dachneigung beträgt einheitlich 25 Grad.

Diesen Häusern in Kettenbauweise wiederum im Südwesten vorgelagert sind 93 eingeschossige Einfamilienhäuser mit einseitiger Grenzbebauung. Die Dachneigung beträgt ebenfalls einheitlich 25 Grad. Die Gärten sind nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet. Südlich des Pommernrings sind diese Häuser z.T. aneinandergelagert mit Gartenausrichtung nach Süden, während bei denen mit einseitiger Grenzbebauung die Gärten entweder nach Süden oder nach Westen ausgerichtet sind.

Im Bereich Tilsiter Straße stehen 41 ein- bis zweigeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdächern. Neun jeweils zusammenhängende „Blöcke“ gebildet durch Häuser und Mauern schaffen im Inneren private Gärten und bilden zu den umgebenden Straßen und Wegen eine geschlossene Einheit. Gebäude- und Höhenabwicklungen sind kleinteilig; letztere differiert zwischen ein und zwei Vollgeschossen. Im äußersten Nordosten des Gebietes steht ein Haus mit geneigtem Dach, das der angrenzenden Bebauung des Gebietes „Nordwest“ entspricht.

In den 70-er Jahren wurden 3 freistehende Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen auf der Westseite des Ostpreußenrings gebaut.

Häuser und Gärten sind durchweg gepflegt.

Die Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser einschl. Kinderspielplätzen sowie die Garagen- und Stellplatzhöfe sind „in die Jahre gekommen“. Wohnumfeldmaßnahmen wären angezeigt.

Dies gilt auch für die Parkplätze und – wie bereits ausgeführt – für die öffentlichen Kinderspielplätze.

4.5 Städtebauliche Konzeption

4.5.1 Bebauung

Die vorhandene Bebauung mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypen hat Bestand, woran sich bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten orientieren. Für die verschiedenen Baubereiche gelten jeweils einheitliche Vorschriften (s. Ziffer 4.6 der Begründung).

Sie berücksichtigen die vorhandenen Grundstückszuschnitte und –grenzen. Erweiterungen von Gebäuden bzw. Neubauten sind so konzipiert, dass sie mit den Gebäuden im Bestand das städtebauliche Bild wahren, mit der Nachbarbebauung verträglich sind und gegenseitige Einsichtnahmen in die Gärten so gering wie möglich halten.

Vorhandene prägende Elemente werden aufgenommen:

Flachdächer in den Bereichen A, E, F und G

Einheitliche Dachneigung von 20 bis 25 Grad und

generell keine Dachgauben – auch bei Aufstockung – in den Bereichen A1, B, B1 und C.

Ebenerdige Anbauten mit begrünten Flachdächern ordnen sich dem prägenden Ortsbild unter. Anstelle dieser Anbauten sind auch Wintergärten zulässig. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung sind vorgestellte Balkone/Wintergärten auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

4.5.2 Erschließung, Garagen, Stellplätze, Parkplätze

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten mit Ausnahme verlängerter Schlesier Straße/Sprottauener Straße (Teilstück zwischen Schlesier Straße/Hermann-Löns-Weg) und Görlitzer Straße/Kösliner Straße (Teilstück zwischen Schlesier Straße und Görlitzer Straße). Diese sind bisher für Müllfahrzeuge und zum Be- und Entladen für Anlieger freigegeben. Stellplätze sind bisher dort nicht zulässig, z.T. aber angelegt.

Künftig werden diese Wege zum Befahren für Anlieger freigegeben (Verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßenverkehr) und Stellplätze (1 Stellplatz je Wohngebäude) werden erlaubt (s. Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.7)

Der bisherige Spielplatz im Bereich Schlesier Straße/Sprottauer Straße wird zu Gunsten einer befestigten Wegefläche aufgegeben, die wiederum im Kurvenbereich durch neu zu pflanzende Bäume und Abspermaßnahmen von dem befahrbaren Weg abgegrenzt wird. Dieser Bereich eignet sich z.B. für Rollschuhfahren, Ballspiele.

Die Spielplätze an der Görlitzer Straße und Kösliner Straße sollen so gestaltet werden, dass Kinder von dem Anliegerverkehr nicht gefährdet werden.

Die vorhandenen Garagen-/Stellplatzhöfe und Parkplätze bleiben erhalten. Erneuerungsmaßnahmen/Wohnumfeldmaßnahmen in Teilbereichen werden empfohlen.

Weiterhin sind Stellplätze (1 Stellplatz je Wohngebäude) zulässig auf den Grundstücken an der Stettiner Straße und auf den Wohngrundstücken, die im Bereich der Erschließungswege an den Ostpreußenring grenzen sowie an der Altensteiner Straße sowie auf den Grundstücken an der Insterburger Straße, die an den Garagenhof unmittelbar angrenzen (s. Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.6)

Die Lage der neuen Stellplätze wird nicht exakt räumlich festgelegt, um auch gemeinsames Anlegen der Grundstücksnachbarn zu ermöglichen. Durch diese Zulässigkeitsvoraussetzungen können 86 neue Stellplätze entstehen. Der folgende Lageplan zeigt die Grundstücke auf denen neue Stellplätze zulässig sind. Damit kann eine Stellplatzzahl je Wohngebäude von 1,7 erreicht werden. Die Stellplatzzahl von 2,0 gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 09.06.2000 wird aber nicht erreicht.



Für den Geschosswohnungsbau reichen die vorhandenen Garagen/Stellplätze aus.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über Bestand und Planung von Garagen/Stellplätzen.

Lage	Wohngeb./WE	Ga/St vorhanden	St zusätzlich	Ga/St vorhanden zu Wohngeb./WE	Ga/St vorhanden und zusätzlich zu Wohngeb./WE
An der Tilsiter Straße	41	76	-		
Im Nordosten des Plangebietes	1	2	-		
Am Ostpreußenring	3	10	-		
Zwischen Grünfläche (Tilsiter Straße) und Sprottauer Str.	B=29 C=20	56	22		
Zwischen Sprottauer Straße und Kösliner Straße	B=22 C=25	54	35		
Zwischen Kösliner Straße und Pommernring	B=22 C=15	38	22		
Zwischen Pommernring und Allensteiner Straße	B=9 B1=11 C=6	31	7		
An der Schlesier Straße, Brieger Straße und Breslauer Straße	E=108 F=112 G=0	330	-		
EFH gesamt	204	265	86	1,3	1,7
Geschosswohnungen gesamt	220	330	-	1,5	1,5

4.5.3 Empfehlungen und Hinweise

In den Empfehlungen und Hinweisen (s. Teil B, Ziffer 3) wird auf Mängel hingewiesen und es werden Empfehlungen gegeben, diese zu beheben (z.B. Neugestaltung der Kinderspielflächen, Stellplatz- und Parkplatzgestaltung an der Schlesier Straße). Weiterhin wird empfohlen, dass wegen der Nähe zu den Sportanlagen bei der Erneuerung bzw. bei dem Neubau von Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren das Schalldämm-Maß $R'W$ größer/gleich 35 dB betragen sollte, was der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 entspricht. Weiter wird darauf hingewiesen, was bei Baumpflanzungen und Bauarbeiten zu beachten ist.

4.6 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA), wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur im Bereich G zulässig sind. Damit wird der vorhandenen Bebauung und Wohnnutzung des Domholz-Gebietes Rechnung getragen.

4.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die verschiedenen Bereiche werden unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den Bereich A werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dieser Bereich ist in Gartenhofbauweise sehr differenziert bebaut. Die nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1962 mögliche max. GRZ durfte 0,6 betragen. Nur geringfügige bauliche Veränderungen sind gegenüber der vorhandenen Bebauung dort zulässig, die bereits z.T. in den letzten Jahren in Form von Wintergärten, Überdachungen realisiert wurden.

Ausgefallene Grundstückszuschnitte sichern – trotz der dichten Bebauung – gesunde Wohnverhältnisse. Um den Bestand zu sichern, sind die hohen Nutzungswerte städtebaulich zu vertreten. Bei der Zahl der Vollgeschosse soll es zu keinen Änderungen gegenüber dem Bestand kommen.

Die weiteren Nutzungswerte für die Bereiche A1, B, B1, C, D, E, F und G berücksichtigen den Bestand und die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich C wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl um 0,1 überschritten, um Erweiterungen nach einheitlichen Maßstäben bei verschiedenen großen Grundstücken zu ermöglichen. Im Bereich E wird die Geschossflächenzahl um 0,3 überschritten, um die vorhandene Bebauung zu sichern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben und sonstige öffentliche Belange stehen hier nicht entgegen.

Um einheitliche Festsetzungen für die Bereiche B und B1 zu ermöglichen, darf in begründeten Ausnahmefällen die zulässige Grundflächenzahl bis 0,5 überschritten werden. Auf den Grundstücken der Bereiche B, B1, C und D auf denen Stellplätze oder Garagen/Stellplätze mit ihren Zufahrten planungsrechtlich zulässig sind, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche dieser Anlagen bis 0,6 und darüber hinaus auch ausnahmsweise geringfügig überschritten werden, um die gewollte Anlage zusätzlicher Stellplätze zu erreichen.

4.6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um in den Bereichen mit Einfamilienhaus- und Reihenhausbauweise die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur zu sichern und um im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die angespannte Situation nicht zu verschärfen, sind in den Bereichen A, A1, B, B1 und D pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Im Bereich C wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 1 pro Wohngebäude beschränkt.

4.6.4 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Bauweise, Stellung der Gebäude

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die Bereiche A, A1, D, E, F und G entspricht der seitherigen Bestandsnutzung. Dies gilt auch dort für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Für die Bereiche A und A1 wird Gartenhofbauweise, für den Bereich D eine Bebauung festgesetzt, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind, für den Bereich E gilt offene Bauweise, für den Bereich F geschlossene Bauweise und für den Bereich G ist mit der abweichenden Bauweise Grenzbebauung zulässig, was auch der jeweiligen Bebauung im Bestand entspricht. In den Bereichen der mehrgeschossigen Bebauung E und F sind Balkone/Wintergärten, Mülltonnenstandplätze und Fahrradstellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Bereichen A, A1, B, B1, C und D sind nicht überdachte Terrassen und Nebengebäude bis zu 10 m³ umbauter Raum sowie Mülltonnenstandplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Für die Bereiche B, B1 und C werden max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt (s. Schaubilder 1, 2, 3 und 4).

In den Bereichen B und B1 gibt es zwei Gebäudetypen mit 99 m² Wohnfläche und 112 m² Wohnfläche im Bestand (s. Schaubilder 1, 2 und 3), die sich allerdings in der Kubatur nur geringfügig unterscheiden und demzufolge einheitlich betrachtet werden. Zusammen mit der Definition der Baufenster durch Baugrenzen, der Festlegung der Hauptfirstrichtung sowie der abweichenden Bauweise und der einheitlichen Dachneigung von 20 bis 25 Grad wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht, der sich in das vorhandene städtebauliche Bild einfügt.

Im Bereich B ist ein ebenerdiger Anbau bzw. Wintergarten auf der Gartenseite zulässig (Teil 3) mit min. 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. zu einer Grundstücksgrenze im Bereich B1. Im Bereich B und B1 ist eine Aufstockung im Teil 2 mit Drempel auf der Eingangsseite und voller Geschosshöhe auf der Gartenseite zulässig. Der an der Grundstücksgrenze stehende Baukörper (Teil 1) bleibt unverändert. Im Falle einer Aufstockung kann er im Obergeschoss in eine Nutzung einbezogen werden. Da er zum Garten hin vorspringt, schirmt er den aufgestockten Teil ab. Eine Aufstockung bewirkt nur eine geringe Verschattung, da der an der Nachbargrenze stehende Gebäudekörper (Teil 1) nicht aufgestockt werden darf. Im Rahmen dieser Festsetzungen kann auch eine Neubebauung erfolgen.

Im Bereich C (s. Schaubild 4) ist auf der Gartenseite eine Erweiterung in Flachbauweise oder als Wintergarten zulässig. Durch die versetzte Bauweise (Kettenbauweise) sind Sicht- und Schattenbeeinträchtigungen geringfügig. Auf der Eingangsseite ist eine Aufstockung möglich mit der zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Auch hierbei sind die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hinsichtlich Sicht- und Schattenbeeinträchtigung geringfügig; am Hermann-Löns-Weg, an der Schlesier Straße und an der Beuthener Straße gibt es keine gegenüberliegende Wohnbebauung. Auch hier kann im Rahmen dieser Festsetzungen eine Neubebauung erfolgen.

4.6.5 Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot

In dem bebauten Domholz-Gebiet ist festgesetzt, Flachdächer eingeschossiger baulicher Anlagen zu begrünen. Aufstockungen von Gebäuden lösen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus.

Empfohlen wird Stell- und Parkplätze an der Schlesier Straße neu zu ordnen und mit zusätzlichen Bäumen zu überstellen, vorhandene Garagenflachdächer bei einer Sanierung/Erneuerung zu begrünen und die Außenbereiche des Geschosswohnungshauses in ihrem Erscheinungsbild zu verbessern.

4.6.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz

Zum Schutz gegen den Lärm der angrenzenden Sportanlagen wird empfohlen, bei Neueinbau bzw. Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren das bewertete Schalldämm-Maß R_w größer/gleich 35 dB einzuhalten. Das R_w größer/gleich 35 dB entspricht der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719.

4.6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften haben zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ziel, eine einheitliche Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung in den einzelnen Bereichen sicherzustellen und auf den vorhandenen Bestand Rücksicht zu nehmen. Für die Bereiche A, E, F und G wird Flachdach vorgeschrieben; für die Bereiche B, B1 und C einheitlich Satteldach mit einer Dachneigung – wie bisher vorhanden – von 20 bis 25 Grad, wobei Dachgauben unzulässig sind.

Neue Stellplätze und ihre Zufahrten sowie neu herzustellende Hauszugänge und Terrassen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird vorgeschrieben, um weiterhin eine gärtnerische Gestaltung sicherzustellen. Mülltonnenstandplätze sollen durch Bepflanzung abgeschirmt werden.

4.7 Öffentliche Aufwendungen

Öffentliche Aufwendungen fallen an, um die Kurven im Bereich Schlesier Straße/Sprottauer Straße und im Bereich Görlitzer Straße für Müllfahrzeuge geeignet auszurunden und den Wegebereich zu befestigen. Ebenso sind die Spielplätze gegenüber den Straßen abzusichern und die festgesetzten Bäume zu pflanzen.

Die Kosten hierfür betragen ca. 80.000 EURO.

Empfohlen wird, die Spiel- und Parkplätze und den Zugang zu dem Kindergarten an der Schlesier Straße neu zu gestalten.

4.8 Abwägungsmaterial

4.8.1 Abwägungsbedeutsame Belange

Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt durch

- Schaffen zusätzlichen Wohnraumes im Bestand
- Maßnahmen, die den heutigen Erfordernissen des ruhenden Verkehrs Rechnung tragen (zusätzliche Stellplätze, behutsame Anpassung des Straßenverkehrssystems).

Die Planung berücksichtigt die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung und trägt dazu bei, die soziale Kontinuität in dem Wohnviertel aufrecht zu erhalten.

Die auf den Bestand abgestimmten Maßnahmen tragen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sind gewahrt durch

- Einhaltung entsprechender Abstände der Wohngebäude
- Beachtung der Nutzung der Nachbargrundstücke
- die Anordnung der Stellplätze und Garagen auf bestimmten Grundstücken
- Empfehlungen zum baulichen Schallschutz bei Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen.

4.8.2 Umweltbelange

Ein unmittelbares Erfordernis für die Durchführung einer Umweltprüfung wird zunächst nicht gesehen. Der Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung (s. Ziffer 4.12) enthält die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Bei den getroffenen Maßnahmen für Wohnraumschaffung im Bestand und zusätzliche Stellplätze werden die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Pflanzgebote, Bindungs- und Erhaltungsgebote sind in Teil B, Textliche Festsetzungen, Ziffer 1.7 festgelegt und in den Empfehlungen Ziffer 3 sowie in Ziffer 4.6.5 dieser Begründung behandelt.

Sportanlagen grenzen unmittelbar an das Domholz-Gebiet an und waren vor Inkrafttreten der 18. BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung – vom 18.07.1991 errichtet. Die Parkplätze sind unmittelbar an der Schlesier Straße, an der Hans-Sachs-Straße sowie außerhalb des Plangebietes am Hermann-Löns-Weg sowie an der K 28 angeordnet, die auf kurzem Wege erreichbar sind. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (§ 2 i.V.m. § 5 18. BImSchV) ist nach Aussage der Gemeindeverwaltung nicht zu erwarten.

4.9 Abwägungsvorgang

4.9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13.10.2006 bis 13.11.2006.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde 1 Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden 9 Stellungnahmen abgegeben.

Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge erstellt.

4.9.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 29.12.2006 bis einschließlich 29.01.2007

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten keine Bedenken und Anregungen.

4.10 Abwägungsergebnis

4.10.1 Abwägung nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 28.11.2006 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Er hat dem Gemeinderat empfohlen, wie in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt, abzuwägen.

Weiter hat der Ausschuss dem Gemeinderat empfohlen, den Bebauungsplanentwurf zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Gemeinderat ist in der Sitzung am 12.12.2006 bei seiner Abwägung den Empfehlungen des Ausschusses gefolgt und hat dementsprechend beschlossen. Entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates wurden Deckblatt, Übersichtslageplan M 1:25.000, Planteil A, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise, Begründung und Umweltbericht geändert bzw. ergänzt.

Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2006 die Billigung des Bebauungsplans beschlossen sowie seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

4.10.2 Abwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Planfestsetzungen bilden einen sachgerechten Ausgleich der betroffenen Belange.

4.11 Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplan „Domholz-Neuaufstellung“ dient der städtebaulichen Ordnung und Fortentwicklung des rd. 16,5 ha großen, vollständig erschlossenen, mit Wohnhäusern bebauten und gärtnerisch angelegten Gebietes.

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Bebauung dient der Innenentwicklung und begrenzt Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

4.12 Umweltbericht (Stand Satzungsbeschluss)

4.12.1 Einleitung/Grundlagen

Der Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ dient der städtebaulichen Ordnung und Fortentwicklung des rd. 16,5 ha großen, vollständig erschlossenen, mit Wohnhäusern (204 Einfamilienhäusern, 220 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) bebauten und gärtnerisch angelegten Gebietes. Auf seiner Grundlage soll zusätzlicher Wohnraum hergestellt und die Stellplatzsituation verbessert werden können. Die vorhandene Bebauung mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypen und die vorhandenen Grundstückszuschnitte haben Bestand, woran sich bauliche Erweiterungen bzw. Neubaumaßnahmen orientieren.

4.12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überplanung des Domholz-Gebietes werden keine Belange des Umweltschutzes erheblich beeinflusst.

Der vorhandene öffentliche Grünbestand/Wald bleibt erhalten.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden beibehalten. Änderungen im Erschließungssystem gibt es insofern, dass die verlängerte Schlesier Straße/Sprottauer Straße (Teilstück zwischen Schlesier Straße/Hermann-Löns-Weg) und Görlitzer Straße/Kösliner Straße (Teilstück zwischen Schlesier Straße und Görlitzer Straße), die bisher für Müllfahrzeuge und zum Be- und Entladen für Anlieger freigegeben waren, künftig generell zum Befahren für Anlieger freigegeben werden. Die Straßen- und Wegequerschnitte ändern sich dadurch nicht. Erlaubt werden Stellplätze auf bestimmten Grundstücken (s. Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.6). Diese sind dann ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (s. Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.6).

Die vorhandenen Straßen werden aufgrund der Planung nicht stärker belastet. In den Einfamilienhaus-Bereichen ist davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungen konstant bleibt.

Die zulässige Bebauung erfolgt i.S. einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden und es werden Anpflanzgebote zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (s. Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.7) getroffen. Es werden zum einen Aufstockungen des vorhandenen Baubestandes vorgesehen, zum anderen ebenerdige Anbauten, deren Dächer dann zu begrünen sind (Ausnahme: Wintergärten). Dies gilt auch für Neubauten.

Weiterhin werden Empfehlungen gegeben zu Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Hinblick auf Natur- und Landschaft (s. Teil B, Empfehlungen und Hinweise, Ziffer 3).

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Bebauung dient der Innenentwicklung und begrenzt Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe durch Erschließung und Bebauung bereits vor der jetzigen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Schalleinwirkungen von außen auf die vorhandene Wohnbebauung gibt es im Süden, durch die Bahnlinie Ludwigshafen – Neustadt/Speyer. Es besteht an der Bahnlinie eine Schallschutzmauer die nach den Vorschriften der 16. BImSchV errichtet worden ist.

Sportanlagen grenzen unmittelbar an das Domholz-Gebiet an und waren vor Inkrafttreten der 18. BImSchV errichtet. Die Sportanlagen dienen den örtlichen Vereinen und schulischen Sportveranstaltungen. Die Parkplätze sind unmittelbar an der Schlesier Straße, an der Hans-Sachs-Straße sowie außerhalb des Plangebietes am Hermann-Löns-Weg sowie an der K 28 angeordnet, die auf kurzem Wege erreichbar sind.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV ist nach Aussage der Gemeindeverwaltung nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, zum Schutz gegen den Lärm der angrenzenden Sportanlagen bei Erneuerung bzw. Neueinbau von Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ größer/gleich 35 dB einzuhalten. Das $R'w$ größer/gleich 35 dB entspricht der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Hinweise und Empfehlungen -

Teil C

- Begründung -

Begründung - Anlage

Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
-------------	---------------------------	-----------------------	-----------

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren haben Stellungnahmen abgegeben:

- | | | |
|-----|--|------------------------------|
| 1. | Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ludwigshafen | mit Schreiben vom 06.11.2006 |
| 2. | Vermessungs- und Katasteramt, Ludwigshafen | mit Schreiben vom 02.11.2006 |
| 3. | Zweckverband für Wasserversorgung, Schifferstadt | mit Schreiben vom 11.10.2006 |
| 4. | Deutsche Telekom, Kaiserslautern | mit Schreiben vom 25.10.2006 |
| 5. | Thüga, Schifferstadt | mit Schreiben vom 17.10.2006 |
| 6. | Pfalzwerke, Ludwigshafen | mit Schreiben vom 08.11.2006 |
| 7. | Stadtverwaltung Ludwigshafen, Ludwigshafen | mit Schreiben vom 02.11.2006 |
| 8. | Gemeindeverwaltung Neuhofen, Neuhofen | mit Schreiben vom 16.11.2006 |
| 9. | Stadtverwaltung Schifferstadt, Schifferstadt | mit Email vom 20.11.2006 |
| 10. | Horst Lawonn, Limburgerhof, Stettiner Str. 6 | mit Schreiben vom 12.11.2006 |

1.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis		
1.1	Bauleitplanung		
1.1.1	Es wird vorgeschlagen, die Bezeichnung „Neuaufstellung“ zu wählen, da der ursprüngliche Bebauungsplan von 1966 nicht geändert, sondern wegen eines Ausfertigungsmangels ersetzt werden soll. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte man an geeigneter Stelle vermerken, dass mit Inkrafttreten des gegenwärtigen Planes der alte Bebauungsplan aufgehoben werden soll.	Der Darstellung wird gefolgt. Der Darstellung wird gefolgt.	Die Bezeichnung „Domholz, Änderung I“ wird durch die Bezeichnung „Domholz-Neuaufstellung“ ersetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Planteil erhält folgenden Vermerk: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Domholz – Neuaufstellung“ wird der Bebauungsplan „Domholz“ vom 12.04.1966 aufgehoben.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.1.2	Soweit im nördlichen Planteil zwischen Garagenflächen und Stellplatzflächen differenziert werden soll, wäre dies innerhalb der Flächenfestsetzung zu verdeutlichen.	<p>Vorhandene Stellplätze und Garagen sind im Planteil durch Eintrag „Ga“ und „St“ kenntlich gemacht. Eine differenzierte Festlegung von Garagen und Stellplätzen in den Bereichen A1 und D wird nicht vorgenommen, da sowohl Garagen als auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p> <p>Eine weitere Differenzierung wird nicht für notwendig erachtet. Die geplante Anlage neuer Stellplätze wird in Teil „B“, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.7 festgesetzt. Garagen sind dort nicht zulässig. Eine exakte Festlegung der Lage nach im Planteil wird nicht für zweckmäßig erachtet, um auch gemeinsame Anlagen der Grundstücksnachbarn zu ermöglichen</p>	Es bleibt bei den getroffenen Festsetzungen.
1.1.3	Die „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ bitten wir teilweise zu konkretisieren (z.B. Brieger Straße).	Die verkehrsberuhigten Bereiche werden im Planteil mit dem entsprechenden Symbol versehen.	Symbole für die verkehrsberuhigten Bereiche ergänzen.
1.1.4	In den Bereichen A, B und C wird die abweichende Bauweise unter Verwendung verschiedener Begriffe zugelassen. Diese bitten wir textlich zu definieren, da es keine Legalbeschreibung gibt. Soweit eine Grenzbebauung vorzunehmen ist, kann dies ggf. zeichnerisch durch Verwendung von Baulinien ergänzt werden; damit könnte auch bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Nachbarproblematik vermieden werden.	<p>Nach § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan abweichende Bauweise festgesetzt werden. Nach dem Zweck der Vorschrift ist § 22 Abs. 4 BauNVO weit auszulegen; der Wortlaut lässt dies auch zu. Insbesondere bei Besonderheiten des vorhandenen Bestandes kann die besondere Bauweise angewandt werden.</p> <p>Wie es keine Legalbeschreibung von beispielsweise „Doppelhaus“ und „Hausgruppen“ gibt, gibt es auch keine für „abweichende“ Bebauung. Diese werden mit üblichen städtebaulichen Begriffen im Planteil beschrieben.</p>	

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
Zu 1.1.4		<p>Folgende zusätzliche textliche Festsetzungen werden vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereich A; abweichende Bauweise: Gartenbauweise Zulässig sind Gartenhofhäuser mit Grenzbebauung, Gartenhofhäuser sind Wohngebäude mit umschlossenen Gartenhof. Dieser wird gebildet durch: <ul style="list-style-type: none"> - eine fensterlose Grenzwand des Nachbarhauses mit Umfassungsmauern oder - zwei fensterlose Grenzwände der Nachbarhäuser mit Umfassungsmauer oder - winkelförmiges Gebäude mit Umfassungsmauern bzw. Grenzwall von Garagen oder - rechteckiges Gebäude mit Umfassungsmauern ➤ Bereich A1; Abweichende Bauweise: Gartenbauweise Zulässig ist ein Gartenhofhaus mit zweiseitiger Grenzbebauung, das winkelförmig einen Gartenhof mit Mauern umgrenzt. ➤ Bereich B; abweichende Bauweise: freistehende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (sog. halboffene Bauweise) Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung ohne Fenster in der Grenzwall. Zu den anderen Grenzen sind Abstände einzuhalten, mit Ausnahme zu grenzständigen Garagen. 	Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, wird hinsichtlich abweichender Bauweise um die vorgesehenen textlichen Festsetzungen ergänzt.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
Zu 1.1.4		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bereich B 1; abweichende Bauweise: Kettenbauweise Zulässig sind Hauszeilen mit <ul style="list-style-type: none"> - zueinander versetzt angebauten Häusern - differenzierten First-/Wandhöhen der Hauptgebäude und Anbauten - Zeilen mit über 50 m Länge Die Endhäuser der Hauszeile halten einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundstücken ein. ➤ Bereich C; abweichende Bauweise: Kettenbauweise Zulässig sind Hauszeilen mit <ul style="list-style-type: none"> - zueinander versetzt angebauten Häusern - differenzierten First-/Wandhöhen der Hauptgebäude und Anbauten. ➤ Die Endhäuser der Hauszeile halten einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundstücken ein. ➤ Bereich G; abweichende Bauweise: Grenzbebauung zulässig Zulässig ist Grenzbebauung im Süden an der Grenze zu den Flächen für Stellplätze und Garagen, im Osten an der Grenze des Fußweges der Hans-Sachs-Straße und im Nordwesten an der Grenze der Hans-Sachs-Straße 	

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.1.5	<p>Zu Textfestsetzungen 1.2.1: Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir, auch im Planbereich A die Zahl der Vollgeschosse aktiv festzusetzen, da es vermutlich keine Bestandsdokumentation zum 30.03.2005 gibt. Außerdem verweisen wir auf die Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 02.10.1978 10 C 5/78), wonach es planerische Aufgabe der Gemeinde ist, einen regelungsbedürftigen Sachverhalt nach § 9 Abs. 1 BauGB im erforderlichen Maße durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text zu regeln und ihn nicht zufällig vorhandenen Gegebenheiten zu überlassen. Ungeachtet dessen stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob auch die Neuerrichtung eines Gebäudes eine „Erneuerungsmaßnahme“ darstellt.</p>	<p>Bestandsdokumentation liegt vor. Anregung wird gefolgt. Textfestsetzung 1.2.1 entfällt</p>	<p>Im Bereich A wird die Zahl der Vollgeschosse differenziert nach ein- und zweigeschossiger Bebauung unter Beachtung des Bestandes festgesetzt.</p>
1.1.6	<p>Zu Textfestsetzung 1.2.2: Wann ist ein Ausnahmefall begründet? Wir bitten, dies unter Beachtung des § 17 Abs. 2 BauNVO näher zu bestimmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan hat auch zum Ziel, einheitliche Festsetzungen innerhalb der einzelnen Bereiche zu treffen, um eine Gleichbehandlung sicherzustellen. Für die einzelnen Grundstücke wurde im Rahmen der Planbearbeitung eine GRZ-Ermittlung durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen kann es in den Bereichen B und B 1 bei mehreren kleineren Grundstücken zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 kommen. In diesen Ausnahmefällen darf die GRZ um 0,1 auf 0,5 überschritten werden (s. auch Begründung Ziffer 4.6.2). Überschreitungen auf einzelnen Grundstücken bei ungleichen Grundstücksverhältnissen können besondere städtebauliche Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO begründen.</p>	<p>Die Textfestsetzung wird ergänzt um „aus besonderen städtebaulichen Gründen“. Sie lautet: Die zulässige Grundfläche in den Bereichen B und B 1 darf in begründeten Ausnahmefällen aus besonderen städtebaulichen Gründen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.</p>

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.1.7	Zu Textfestsetzung 1.2.3: Der Passus „in geringfügigem Ausmaß“ bedarf ebenfalls einer konkreten Ergänzung.	Prüfung und Bewertung: siehe 1.1.6	Satz 2 der Textfestsetzung wird ergänzt um „aus besonderen städtebaulichen Gründen“ Satz 2 lautet: Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können aus besonderen städtebaulichen Gründen zugelassen werden.
1.1.8	Zu Textfestsetzung 1.3: Da die Zahl der Wohnungen bereits zeichnerisch festgesetzt ist, erübrigt sich eine Wiederholung durch Text. Hinsichtlich der „Bestandsregelung“ im 2. Satz verweisen wir auf die Ausführungen zu 1.2.1.	Textfestsetzung entfällt; war wegen „Bestandsregelung“ erforderlich gewesen. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nunmehr zeichnerisch wie folgt festgesetzt: Bereiche A, A1, B, B1 und D: 2, Bereich C: 1	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Planteil wie folgt festgesetzt: Bereiche A, A1, B, B1 und D: 2, Bereich C: 1
1.1.9	Zu Textfestsetzungen 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.4 Sollen die hier genannten Bauteile, baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein (wie dies aus der Begründung hervorgeht), müsste dies auch textlich zum Ausdruck kommen.	Werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 zugelassen, sind sie in den Baugebieten generell zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Textfestsetzungen werden ergänzt. Vor „zulässig“ wird jeweils eingefügt: „auch außerhalb der Baugrenzen“.	Die Textfestsetzungen werden ergänzt. Sie lauten: In den Bereichen E und F sind Balkone/Wintergärten, die bis 2,5 m vor die Außenfläche der Wand vortreten und max. 4 m breit sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Bereichen E, F und G sind Fahrradstellplätze – auch abschließbar und überdacht – auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Bereichen A, A1, B, B1, C, D, E, F und G sind Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.1.10	Zu Textfestsetzung 1.6 Auch diese Festsetzung kann entfallen, da sie bereits zeichnerisch vorhanden ist.	Stellungnahme wird gefolgt Textfestsetzung 1.6 Stellung der Gebäude, Hauptfirstrichtung: „Für die Ausrichtung der Gebäude in den Bereichen B, B1 und C ist die im Planteil vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend“, kann gestrichen werden.	Textfestsetzung wird gestrichen

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.1.11	Zu Textfestsetzungen 1.8.2 und 1.8.3 Wir bitten, diese Regelungen in den bauordnungsrechtlichen Teil zu übernehmen.	Der Anwendungsbereich des § 9 Abs. 1 Nr. 20 ist durch Wegfall der sog. Subsidiaritätsklausel erweitert worden. Da nach LBauO diese Regelungen auch getroffen werden können, wird der Anregung gefolgt.	Die Regelungen werden in den bauordnungsrechtlichen Teil übernommen.
1.1.12	Zu Textfestsetzungen 1.8.1 und 1.8.4 Es handelt sich hierbei um Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25	wird beachtet	Die Gesetzesgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 „Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot“) wird genannt und die Textfestsetzung dieser zugeordnet.
1.1.13	Zu Textfestsetzungen 2.1 und 2.2 Wir bitten zu prüfen, ob die sehr einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Dächer und Fassaden erforderlich sind. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen des Ihnen bekannten Urteils des Verwaltungsgerichtes Neustadt/Weinstraße vom 08.12.2003 (3K761/03-NW), in dem die Grenzen solcher Festsetzungen dargelegt wurden.	Das Orts- und Landschaftsbild wird wesentlich geprägt durch bisher vorhandene einheitliche Dachneigung und Farbgestaltung der Dächer und Fassaden	Die Festsetzungen werden beibehalten.
1.2	Naturschutz		
1.2.1	Der Geltungsbereich des früheren Bebauungsplanes „Domholz“ soll neben Grundstücken am Ostpreußenring auch um das als Waldfläche existierende Grundstück Plan-Nr. 1052/27 erweitert werden; letzteres wäre in die Erweiterungsliste aufzunehmen. Berichtigt werden sollte auch der Geltungsbereich (rote Schraffur) im Übersichtsplan M 1:25000 (Titelblatt Bebauungsplan-Entwurf), da die Südwestgrenze des Geltungsbereichs die K 28 ist.	wird beachtet	Stellungnahme ist entsprechend umzusetzen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.2.2	<p>Zu Textfestsetzung 1.8.4</p> <p>Bei der Festlegung von Bäumen, insbesondere im öffentlichen Grün, bitten wir ergänzend festzusetzen, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume verwendet werden.</p>	wird beachtet; die Textfestsetzung wird entsprechend ergänzt	<p>Die Textfestsetzung wird ergänzt und lautet wie folgt:</p> <p>Die im Plan festgelegten Bäume im öffentlichen Straßenraum sind in Pflanzinseln, Größe mindestens 4 m² zu pflanzen und mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische standortgerechte Bäume 1. Ordnung, Laubbaum-Hochstämme, Mind.-Qualität STU 12/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m.</p>
1.2.3	<p>Zu Empfehlungen und Hinweise (Teil C) 3.3 und 3.5</p> <p>Aufgrund der mit der gegenwärtigen Planung vorgesehenen weiteren Verdichtung und somit auch möglichen höheren Versiegelung des Wohngebietes, bitten wir Gehölzpflanzungen nicht als Empfehlung, sondern als Festsetzung unter Ziffer 1.8.4 vorzugeben. Es „sollten“ daher nicht Begrünungen, insbesondere beim Ausbau und bei der Neugestaltung von Stellplatzflächen vorgenommen werden, sondern es müsste verbindlich geregelt werden, dass mind. 1 Baum mit Baumscheiben bzw. Pflanzinseln von 4 m² je 5 Stellplätze zu pflanzen ist.</p>	Auf den bestehenden Stellplätzen der mehrgeschossigen Bebauung und auf dem Parkplatz „Schlesier Straße“ stehen Bäume. Empfohlen wird, bei einer Neuordnung/Neugestaltung zusätzliche zu pflanzen. Eine Festsetzung könnte Entschädigungsansprüche nach § 41 BauGB nach sich ziehen und wäre zudem nicht verhältnismäßig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.2.4	<p>Zu Begründung 4.4</p> <p>Seite 12 unter 4.4 wird das unmittelbar an der Südwestgrenze verlaufende Landschaftsschutzgebiet erwähnt. Der korrekte Teil des LSG lautet: Landschaftsschutzgebiet „Mutterstadter Wald-Eichelgarten“</p>	„Eichelgarten“ wird in der Bezeichnung ergänzt	Das LSG erhält die korrekte Bezeichnung
1.3	Wasserwirtschaft		
1.3.1	<p>Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung und Erschließung des Plangebietes werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Forderungen erhoben.</p> <p>Bei Bauerweiterungsmaßnahmen soll bei geeignetem Untergrund das Niederschlagswasser zusätzlicher Dachflächen vor Ort durch eine breitflächige Versickerung verwertet werden.</p>	Wird in Pkt. 3 „Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen	Stellungnahme wird in „Empfehlungen und Hinweise“ als eigene Ziffer aufgenommen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
1.3.2	Die Stellungnahme der SGD Süd, RS WAB, Neustadt ist zu beachten.	Es liegen keine weiteren Aussagen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Vermessungs- und Katasteramt		
	Gegen den Bebauungsplan „Domholz, Änderung I“ der Gemeinde Limburgerhof bestehen seitens des Vermessungs- und Katasteramtes keine Bedenken.		Die Ausführungen des Vermessungs- und Katasteramtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
3.	Zweckverband für Wasserversorgung		
	Die Belange der Wasserversorgung werden nicht berührt, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Wir verweisen auf den Schutz unterirdischer Leitungen im Bereich von Baumpflanzungen. Die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 125, müssen in diesem Zusammenhang beachtet werden.	In 3.11 der Empfehlungen und Hinweise bereits enthalten.	Die Ausführungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
4.	Deutsche Telekom		
	Durch die Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG derzeit nicht berührt. Bei Planungsänderung bitten wir, uns erneut zu beteiligen.		Die Ausführungen der Deutschen Telekom werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
5.	Thüga		
	Gegen den geänderten Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung bestehen seitens Thüga keine grundsätzlichen Einwände. Desweiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.	In 3.11 der Empfehlungen und Hinweise bereits enthalten	Die Ausführungen der Thüga werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
6.	Pfalzwerke		
	<p>Zu der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sind keine abwägungserheblichen Belange aus dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich unseres Unternehmens zu berücksichtigen.</p> <p>Wir verweisen hier auf unsere zum Bebauungsplanentwurf bereits abgegebene Stellungnahme vom 08.11.2005, AZ: B186-2005 deren Inhalt weiterhin Gültigkeit besitzt und um deren Beachtung wir weiterhin bitten. Auch an dieser Stellen bitten wir Sie nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	Im Bebauungsplan bzw. in 3.11 der Empfehlungen und Hinweise bereits enthalten.	Die Ausführungen der Pfalzwerke werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
7.	Stadtverwaltung Ludwigshafen		
	<p>Laut beiliegender Begründung dient die Bebauungsplanänderung lediglich der städtebaulichen Fortentwicklung und Ordnung des bereits bebauten Gebietes. Wesentlicher Anlass sind dabei die Ziele, zusätzlichen Wohnraum im Bestand herstellen zu können und die Stellplatzsituation zu verbessern.</p> <p>Bezüglich des o.g. Vorhabens bestehen seitens der Stadt Ludwigshafen keine Bedenken.</p>		Die Ausführungen der Stadtverwaltung Ludwigshafen werden zur Kenntnis genommen.
8.	Gemeindeverwaltung Neuhofen		
	Gegen den Bebauungsplan „Domholz, Änderung I“ der Gemeinde Limburgerhof werden seitens der Gemeindeverwaltung Neuhofen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.		Die Ausführungen der Gemeindeverwaltung Neuhofen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006**

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
9.	Stadtverwaltung Schifferstadt		
	Gegen den Bebauungsplan „Domholz, Änderung I“ der Gemeinde Limburgerhof werden von Seitens der Stadt Schifferstadt keine Anregungen vorgetragen.		Die Ausführungen der Stadtverwaltung Schifferstadt werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
10.	Herr Lawonn, Limburgerhof		
	<p>Eine Veränderung der jetzt bzw. seit über 30 Jahren bestehenden Bebauung sollte nicht zugelassen werden (d.h. die jetzige Bebauung sollte festgeschrieben werden). Der Charakter der Siedlung (Demonstrativbauvorhaben) muss erhalten bleiben. Jegliche Änderungen durch Aufstockungen, An- und Umbaumaßnahmen führen zur Zerstörung des harmonischen Siedlungscharakters und beeinträchtigen das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung. Insbesondere die hohe Aufstockungsmöglichkeit wird bei den geringen Grundstücksgrößen für viele Bewohner zu Beeinträchtigungen führen (z.B. verringerter Lichteinfall auf Grundstücke und Gebäude, zusätzliche Möglichkeiten der Einsichtnahme der Nachbarn bei Aufstockungen mit weiteren Fenstern in Haus, Garten und auf Terrassen).</p> <p>Dies mindert die Wohnqualität und kann u.U. auch zu Wertminderungen der bestehenden Eigenheime führen.</p> <p>Daher nochmals mein Vorschlag: Die jetzt bestehende Bebauung in einem Bebauungsplan festzuschreiben und keine Änderungen zuzulassen (praktisch eine Veränderungssperre auf Dauer oder für die nächsten Jahrzehnte), damit der Siedlungscharakter sowie die Wohnqualität erhalten bleiben und eine Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes verhindert wird.</p> <p>PS. Übrigens, eine Veränderung der Bebauung wurde von mehr als 25 Jahren schon einmal durch die Mehrheit der Bewohner und die Gemeinde abgelehnt (Bürgerversammlungen sowie Gemeindebeschluss).</p>	<p>Der Bebauungsplan „Domholz“ aus 1966 war nahezu völlig auf die seinerzeit realisierten Gebäudetypen zugeschnitten. Er legt fest, dass Gebäudeumrisse gleichzeitig Baugrenzen sind, außerhalb derer keine Bauwerke jeglicher Art errichtet werden dürfen. Diese stringente Festlegung ist nicht haltbar. Bereits über die Jahre sind An- und Umbauten, Überdachungen, Nebenanlagen und Stellplätze entstanden. Der Wunsch nach Veränderungsmöglichkeiten wurde zunehmend an die Gemeinde herangetragen. Zudem hat der Bebauungsplan einen Ausfertigungsmangel.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der städtebaulichen Fortentwicklung und Ordnung des Gebietes. Zusätzlichen Wohnraum in dem Gebiet herstellen zu können, ist ein Ziel. Nach § 1 a Baugesetzbuch sind u.a. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.</p> <p>Die gewählte städtebauliche Konzeption geht sorgfältig mit dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes um. Die vorhandene Bebauung mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypen hat Bestand, woran sich bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten orientieren. Für die verschiedenen Baubereiche gelten jeweils einheitliche Vorschriften. Sie berücksichtigen die vorhandenen Grundstückszuschnitte und -grenzen.</p>	Dem Ergebnis der Prüfung und Bewertung wird zugestimmt. Herr Lawonn wird dies schriftlich mitgeteilt.

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 13. Okt. bis 13. Nov. 2006

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfung und Bewertung, Beschlüsse des Ausschusses für Bauen, Planung und Verkehr (Stand der Bearbeitung: 30.11.2006)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen	Prüfung und Bewertung	Beschluss
Zu 10.		<p>Erweiterungen von Gebäuden bzw. Neubauten sind so konzipiert, dass sie mit den Gebäuden im Bestand das städtebauliche Bild wahren, mit der Nachbarbebauung verträglich sind, gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen und gegenseitige Einsichtnahmen in die Gärten so gering wie möglich halten.</p> <p>Im Bereich, in dem sich Ihre Liegenschaft befindet, und im Bereich B 1 ist ein ebenerdiger Anbau bzw. Wintergarten auf der Gartenseite zulässig mit min. 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen und eine Aufstockung für einen Teil des Gebäudes mit Drempel auf der Eingangsseite und voller Geschosshöhe auf der Gartenseite. Der an der Grundstücksgrenze stehende Baukörper bleibt unverändert. Da er zum Garten hin vorspringt, schirmt er den aufgestockten Teil ab. Eine Aufstockung bewirkt eine geringe Verschattung, da der an der Nachbargrenze stehende Gebäudkörper nicht aufgestockt werden darf. Im Rahmen dieser Festsetzungen kann auch eine Neubebauung erfolgen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, eine einheitliche Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Fassadengestaltung in den einzelnen Bereichen sicherzustellen.</p> <p>Für die Bereiche, wo Flachdach vorhanden ist, wird weiter Flachdach vorgeschrieben, für die vorhandenen Satteldachbereiche wird einheitlich Satteldach mit einer Dachneigung – wie bisher vorhanden – von 20 bis 25 Grad vorgeschrieben, wobei Dachgauben unzulässig sind.</p>	

Bebauungsplan „Domholz - Neuaufstellung“ in der Gemeinde Limburgerhof

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 29. Dez. bis einschließlich 29. Jan. 2007**

Abgegebene Stellungnahmen (Stand der Bearbeitung: 30.01.2007)

Lfd. Nr.	Abgegebene Stellungnahmen
-------------	---------------------------

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| 1. | Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ludwigshafen | mit Schreiben vom 24.01.2007 |
| 2. | Zweckverband für Wasserversorgung, Schifferstadt | mit Schreiben vom 22.01.2007 |
| 3. | Thüga, Schifferstadt | mit Schreiben vom 03.01.2007 |

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren haben sie dargelegt, dass sie keine Bedenken bzw. keine weiteren Anmerkungen haben.