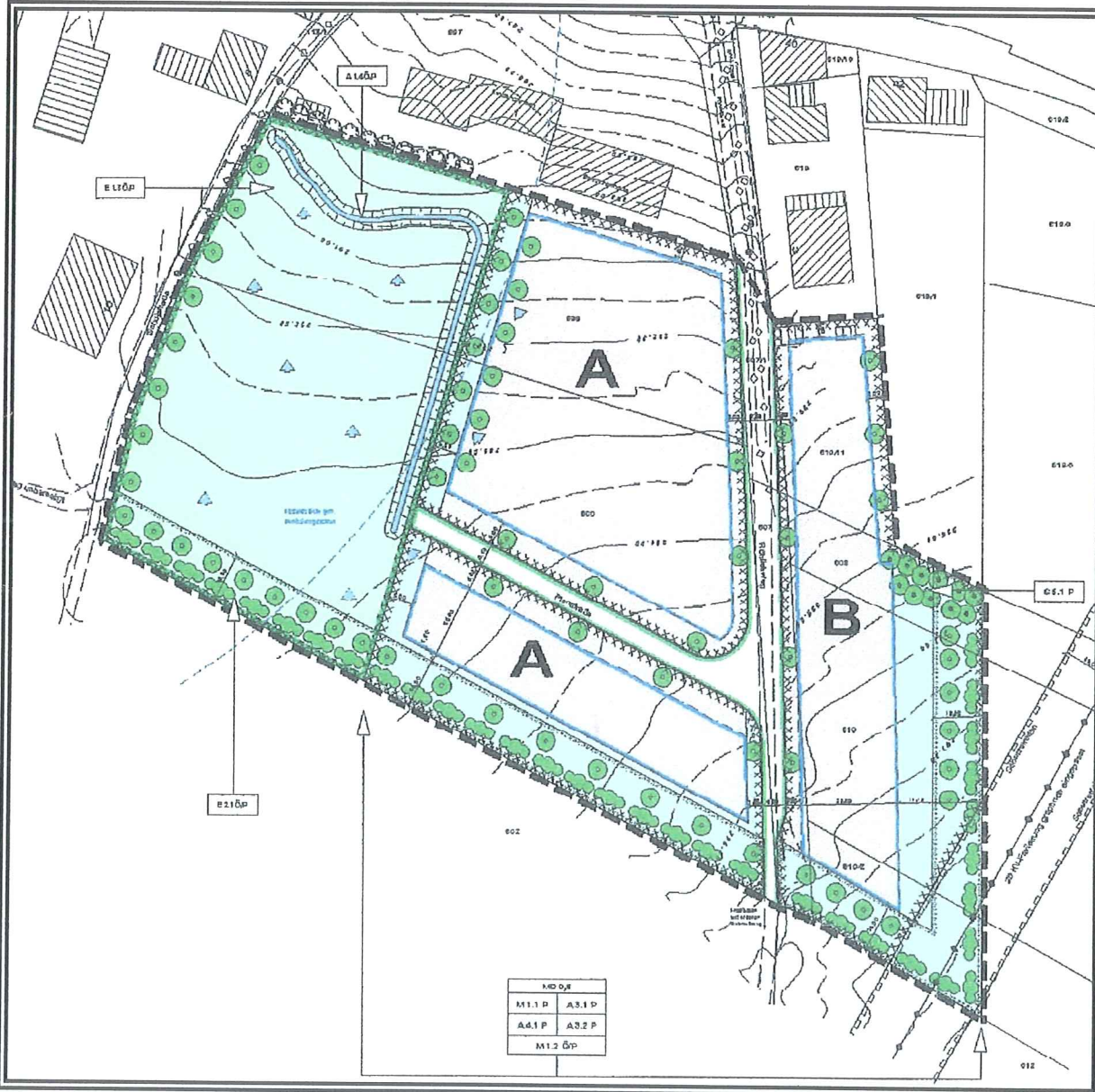


I. Ausführung

# BEBAUUNGSPLAN

„Röhlichweg“  
in der Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

Stand: 08. Juni 2004



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Cronenberg

Genehmigt

mit Bescheid vom 29/07/04  
Az.: IV/610-13/Cronenb. 1  
Kusel, den 29/07/04

Kreisverwaltung

Im Auftrag:



Ingenieurbüro Martin  
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  
„Röhlichweg“  
in der Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Planteil A**

- Planteil Bebauungsplan \_\_\_\_\_ Anlage A

**Teil B**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B2
- Landespflegerische Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B3
- Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Anlage B4

**Teil C**

- Begründung \_\_\_\_\_ Anlage C

# Anlage A

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der  
Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

## Planteil Bebauungsplan

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
  
- Begründung -

# Anlage B1

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der  
Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
  
- Begründung -

## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

##### Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Nutzungsschablone	Höchstmaße	
	A	B
Grundflächenzahl	0,5	0,6
Geschoßflächenzahl	0,8	
Vollgeschosse	II	

#### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Dorfgebiet sind in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs.3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Pkt. 1.7 genannten untergeordneten Nebenanlagen.

## **1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.

## **1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser, Nebenanlagen landwirtschaftlicher Nutzung) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen.

## **1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. drei Wohnungen zulässig.

## **1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen.

## **1.10 Öffentliche/Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Plan.

**1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Schutzstreifen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzbereich der das Plangebiet überquerenden 20 KV-Freileitung ist unzulässig. Hochstammpflanzungen im Schutzbereich sind unzulässig; sonstige Bepflanzungen sind mit der Pfalzwerke AG, Regioservice Otterbach, abzustimmen.

**1.12 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche und ihre Nutzung  
-Immissionseinwirkungsbereich-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Westen des Geltungsbereiches wird auf den Flurstücken 599 und 600 eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche als öffentliche/private Grünfläche festgesetzt.

**1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

**1.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Beim Fundamentieren der zukünftig zu errichtenden Gebäude sind im Falle eines ehemals untertägigen Abbaues entsprechende Vorkehrungen (Gründung mittels einer statisch bewehrten Bodenplatte o.ä.) zu treffen.

Cronenberg, den 17. 8. 2004  
Für die Ortsgemeinde:

  
Schneider, Ortsbürgermeister



# Anlage B2

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der  
Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -  
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landespflegerische Festsetzungen -  
- Empfehlungen und Hinweise -

- Begründung -



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

### 2.1 Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind alle Arten von geneigten Dächern. Tonnendächer und nach innen geneigte Dächer sind unzulässig.

### 2.2 Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen.

### 2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

### 2.4 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Außer weichen Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen in den Farben rot/braun und grau/schwarz zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer sind zugelassen.

### 2.5 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBauO)

Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.

## 2.6 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze sind Einfriedungen bis zu 0,80 m Höhe über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über Oberkante natürliches Gelände in allen Materialien erlaubt. Bei der straßenseitigen Einfriedung ist Maschendraht nicht zulässig.

## 2.7 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)

Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

Cronenberg, den 17. 8. 2004

Für die Ortsgemeinde:

(D.S)

Schneider, Ortsbürgermeister



# Anlage B3

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der  
Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

## Landespflegerische Festsetzungen

- Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -

### 3. Landespflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB

#### 3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

**3.1.1** Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist in Versickerungsmulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro m<sup>2</sup> zu entsorgender versiegelter Fläche (Dachfläche/versiegelte Grundstücksfläche) 50 Liter Niederschlagswasser zurückgehalten und (teilweise) zur Verdunstung gebracht werden können. Die Rückhalteanlagen dürfen Überläufe mit Ablaufdrossel erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal oder den dafür vorgesehenen Gräben/Mulden zuleiten. Das überschüssige Niederschlagswasser kann ebenso breitflächig zur Versickerung über die belebte Bodenzone gebracht werden.

Diese mit **M 1.1 P** bezeichnete Maßnahme führt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und dient der Wasserrückhaltung u. Verdunstung des anfallenden Regenwassers.

**3.1.2** Auf der Teilfläche der Ackerlandparzelle 600 ist auf einer Länge von ca. 60 m und einer Breite von 5,0 m eine Gehölzhecke anzulegen. Hierzu ist eine zweireihige, stufig aufgebaute Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Heistern gemäß Gehölzliste A in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind 9 Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **E 2.1 Ö/P** bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung, zur Wiederherstellung von entfallendem Feldgehölzbestand sowie zur Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt und dem Landschaftsbild im betroffenen Naturraum.

**3.1.3** Die Teilfläche der Ackerlandparzelle 600 sowie die Teilfläche der intensiv genutzten Wiesenparzelle 599 im westlichen Plangebietsbereich sind als extensiv genutzte Wiese magerer Ausprägung umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten. Die entlang der Schulstraße neu anzupflanzenden Obstbaum-Hochstämme sind der Gehölzliste B zu entnehmen. In den ersten 10 Jahren ist eine zweimalige Mahd zur Aushagerung vorzunehmen. Anschließend ist eine einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Sommer zu praktizieren.

Diese mit **E 1.3 Ö/P** bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie dem Erhalt und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen.

**3.2.3** Je 350 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche ist 1 Obst- oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste B bzw. C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die ausgewiesenen Baumstandorte sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. innerhalb der Dorfgebietsfläche zwischen hinterer/seitlicher Baugrenze und hinterer/seitlicher Grundstücksgrenze variabel.

Diese mit A 4.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes.

#### **3.2.4** Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang 1 zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden.

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 -12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m anzuwenden.

#### **3.2.5** Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### 3.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Röhlichweg“. Der Baumbewuchs entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 608 ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten während des Baubetriebes gem. DIN 18920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (§ 5.1 P).

Hierzu zählen insbesondere:

- Abgrenzung des gefährdeten Obstbaumbestandes
- Wurzelschutzmaßnahmen
- Schutz des Stammes
- Die Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Kein Lagern und Befahren im Wurzelbereich

### 3.4 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sowie des Mehrzweckstreifens im öffentlichen Verkehrsraum ist zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden (M 1.2 Ö/P)

### 3.5 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Röhlichweg“. Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 85 v. H. dem Dorfgebiet zugeordnet. 15 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen. Die Gemeinde Cronenberg bzw. der Bauträger legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

## 3.6 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

### 3.6.1 Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

#### Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Malus domestica	-	Wildapfel
Pyrus pyraister	-	Wildbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

#### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

### 3.6.2 Gehölzliste B - Obstgehölze

Apfelsorten	-	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Jakob Fischer Roter Boskop
Birnensorten	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Kirschen	-	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge	-	Hauszwetschge

### 3.6.3 Gehölzliste C - Private Grünflächen

#### Baumarten I. Ordnung

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Tilia cordata - Winterlinde

#### Baumarten II. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
  - Sorbus aria - Mehlbeere
- Obstbäume s. Punkt 3.5.2

#### Großsträucher

- Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
- Crataegus monogyna - Weißdorn

#### Sträucher

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa spec. - Wildrose
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

#### Bodendeckende Sträucher

- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Geranium macrorrhizum - Storchschnabel
- Hedera helix - Efeu
- Lavandula angustifolia - Lavendel
- Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
- Rosa spec. - bodendeckende Rose
- Vinca spec. - Immergrün

Cronenberg, den 17.8.2004

Für die Ortsgemeinde:



Schneider, Ortsbürgermeister





# Anlage B4

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der

Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -

## Empfehlungen und Hinweise

- Begründung -

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### 4.1 Regenwasserbehandlung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist gem. landespflegerischen Festsetzungen (vgl. Pkt. 3.1.1) in Versickerungsmulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten.

Es werden Rückhalteanlagen empfohlen, die für 5 m<sup>3</sup> Regenwassernutz- und 5 m<sup>3</sup> Retentionspeicher mit Ablaufdrossel ausgelegt sind.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen bzw. Böschungen entlang der Erschließungsstraßen per Drainage-Rohrsystem (z. T. mit Teilsickerrohren) zwecks Speicherung, Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone der im westlichen Plangebietsbereich anzulegenden Mulde zugeführt. Anschließend wird das überschüssige Niederschlagswasser mittels Rohrleitung dem vorhandenen Regenwasserkanal (Schulstraße) gedrosselt zugeleitet.

Die im Westen des Geltungsbereichs durch Geländemodellierung anzulegende Mulde dient ebenso der Speicherung, Zurückhaltung, Verdunstung, Versickerung über die belebte Bodenzone und gedrosselter Zuführung des Außengebietswassers zum in der Schulstraße verlaufenden Regenwasserkanal.

### 4.2 Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

Bei Erschließung von Grundwasser im Zuge eines Bauvorhabens ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zwecks wasserrechtlicher Zulassung umgehend zu informieren.

### 4.3 Abwasser

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

#### **4.4 Erdaushub**

Gem. § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind - soweit möglich - zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

#### **4.5 Flächenbefestigungen**

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

#### **4.6 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 – 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit deren Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführten können.

#### **4.7 Telekommunikation**

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Merkurstraße 25, 67663 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## **4.8 Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG**

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse – Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

## **4.9 Bergbau**

In der Gemarkung Cronenberg ist nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz, mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen. Aus diesem Grunde lassen sich, im Falle eines ehemals untertägigen Abbaues, Auswirkungen auf das künftige Planvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen.

## **4.10 Schutz des Mutterbodens**

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

## **4.11 Gewinnung von Erdwärme; Niederbringung von Erdwärmesonden**

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden Hinweise vom Landesamt für Geologie und Bergbau gegeben. Gemäß der §§ 2, 7 und 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26 und 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzungen des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, bedarf.

## 4.12 Ingenieurgeologie

Es werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

## 4.13 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen. Nach §19i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

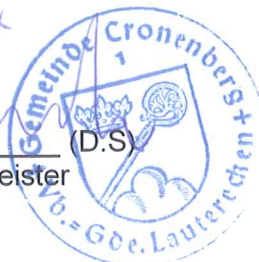
## 4.14 Landwirtschaftliche Betriebe

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Schlicher (Schaf- und Hühnerhaltung) und im Osten der Idw. Erwerbsbetrieb Wannemacher (Schweinezucht). Bereits während der Vorplanung wurde die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, zum nahegelegensten Idw. Betrieb Schlicher eingeholt. Die Auflage der SGD Nord, einen 165 m-Abstand zwischen von der Behörde festgelegten Emissionsort und geplanter Baugrenze einzuhalten, wurde im Bebauungsplan 1:1 umgesetzt.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung des Plangebietes als Dorfgebiet, können auch landwirtschaftliche Betriebe untergebracht werden. Demnach können innerhalb des Plangebietes Geruchsimmissionen entstehen, die von der MD-Nutzung hinzunehmen sind.

Cronenberg, den 17.8.2004  
Für die Ortsgemeinde:

  
\_\_\_\_\_  
Schneider, Ortsbürgermeister



# Anlage C

Bebauungsplan

„Röhlichweg“

in der  
Ortsgemeinde Cronenberg  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Begründung

## Teil C

### 5. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortsgemeinde Cronenberg. Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 1,80 ha. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 180 m in Ost-West-Richtung und ca. 130 m im Mittel in Nord-Süd-Richtung. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest. Die mittlere Geländeneigung ca. 4,4 %. Der höchste Punkt liegt am Südost-Rand des Plangebietes bei ca. 299,0 m ü.N.N. Der Tiefpunkt liegt bei 290,0 m ü.N.N. (Nordwest-Rand).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

#### 5.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röhlichweg“ in der Ortsgemeinde Cronenberg beinhaltet die Flurstücke 599, 600 und 619/11 sowie teilweise die Flurstücke 607, 607/1, 608, 610 und 610/2. Die Flächen werden zur Zeit als Fahrweg, Gemeindestraße, Grünland, Obstwiese und Ackerland genutzt. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

#### 5.3 Planungsziele

Die Ortsgemeinde Cronenberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Röhlichweg“ die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Aufgrund des vorhandenen Konfliktpotentials zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung wurde bereits während der Vorplanung die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, eingeholt. Die Auflage der SGD Nord, einen 165 m Abstand zwischen von der Behörde festgelegten Emissionsort des nahegelegenen Hühnerzuchtbetriebes und geplanter Baugrenze einzuhalten, wurde im Bebauungsplan 1:1 umgesetzt. Durch Ausweisung einer von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche wird den o.g. Anordnungen Rechnung getragen. Da die Gemeinde Cronenberg an einer Unterbringung landwirtschaftlicher Be-

triebe und an einer Freilandtierhaltung (z. B. Pferde- und Schaffhaltung) als auch an Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebietes interessiert ist, wird die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan abschnittsweise, mittel- bis langfristig umzusetzen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

## 5.4 Vorgaben der übergeordneten Planungen

### 5.4.1 Regionaler Raumordnungsplan III Westpfalz

Für Cronenberg ist im ROP III Westpfalz ein Schwellenwert von 0,4 ha für die Wohnbauflächenausweisung vorgegeben. Die Flächenbilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich:	1,80 ha
Private Grünfläche:	- 0,33 ha
Priv./Öffentl. Grünfläche:	- 0,56 ha
vorh. Bauplatz (619/11):	- 0,09 ha
vorhandner befestigter Wirtschaftsweg:	- 0,04 ha
	= 0,78 ha
vorgegebener Schwellenwert	
mit 50 %iger Erhöhung (MD)	- 0,60 ha
Schwellenwertüberschreitung:	0,18 ha

Die Schwellenwertüberschreitung resultiert aus folgenden Gründen:

- Aufgrund des Anliegens der Gemeinde Cronenberg ein Dorfgebiet mit dem Bestreben auch landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet selbst zu ermöglichen (z.B. Freilandtierhaltung), werden größere Grundstückszuschnitte benötigt.
- Aus erschließungstechnischer Sicht ergeben sich Zwangspunkte (z.B. vorhandener Wirtschaftsweg mit Entsorgungsleitungen), wodurch eine Planstraße zur Erschließung tiefer liegender Grundstücke vonnöten ist. Um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gewährleisten zu können ist eine doppelte Erschließung auszuschließen und eine beidseitige Bebauung der Verkehrsanlage anzustreben.
- Des Weiteren resultiert die Flächenausdehnung in südlicher Richtung bzw. Zuschnitt des Dorfgebietes aus den Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, die nur einer künftigen Bebauung in einem ca. 165 m-Abstand zum nahegelegenen Hühnerzuchtbetrieb zustimmt.



- Letztendlich beabsichtigt die Gemeinde Cronenberg eine Realisierung in Abschnitten und somit eine langfristige Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### 5.4.2 Flächennutzungsplan

Der einheitliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, Ortsgemeinde Cronenberg, befindet sich in der Fortschreibung (Planungsstand: Landesplanerische Stellungnahme). Die Fortschreibung stellt den Planbereich „Röhlichweg“ als geplante gemischte Baufläche (M) dar. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu der Fortschreibung aufgestellt und aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 5.4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz, gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder der im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 1996) erfasste Flächen liegen hier nicht vor.

#### 5.4.4 Planung vernetzter Biotope

Die „Planung vernetzter Biotope“ für den Landkreis Kusel beinhaltet für den Planungsraum keine Entwicklungsziele.

### 5.5 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll gem. der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet festgesetzt werden. Im Dorfgebiet werden die Nutzungen lt. § 5 Abs. 2 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt aus Immissionsschutzgründen und um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen. Schank- und Speisewirtschaften sind in dem Geltungsbereich demnach nicht zulässig, da die von diesen Nutzungen potenziell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung z. B. auf die Wohnruhe und -qualität des Baugebietes und angrenzende Wohnbebauung haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

Das Maß der baulichen Nutzung (vgl. Pkt. 1.2) ist über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte.

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Die überdeckte Fläche umfasst ober- und unterirdische Anlagen. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,5 im Bereich A, der rund 70 % der Dorfgebietsfläche einnimmt, wird auf eine flächensparende Bauweise abgezielt und gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot („Bodenschutzklausel“) hervorgehoben. Gleichzeitig wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Landwirt bzw. Bauherrn bzgl. Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes offen gelassen. Die Festsetzung der GRZ von max. 0,6 im Bereich B entspricht der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Dorf- und Mischgebieten,

Die Geschößflächenzahl, die die zulässige Geschößfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstückes bestimmt, wird auf max. 0,8 festgesetzt. Die Festlegung des Höchstmaßes der GFZ zielt ebenfalls auf eine flächensparende Ausnutzung des Grundstückes. Trotz Obergrenze der zulässigen GFZ besteht weiterhin eine ausreichende Bandbreite für die Verwirklichung privater Vorhaben.

Trotz weitgehender Baufreiheit und relativ hohem Spielraum zur individuellen Grundrissgestaltung wird durch die einheitliche Festsetzung von maximal zwei Vollgeschoßen ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und im Bezug auf die angrenzende ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt.

Die Festsetzung von max. II Vollgeschoßen ist auch im Kontext zur gewünschten landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des geplanten MD-Gebietes mit den dafür notwendigen Stallungen für die Viehzucht oder Räumlichkeiten für diverse landwirtschaftlichen Nutzungen zu sehen.

Des Weiteren ist diese Festsetzung als Maximum anzusehen. Im Falle einer Wohnnutzung bleibt dem Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum, wobei i.d.R. eine eingeschossige Bauweise mit Kniestock bevorzugt wird.

Aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Belange des Umweltschutzes ist im Dorfgebiet die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (vgl. Pkt. 1.3; § 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Des Weiteren entsprechen o.g. Festsetzungen der Baustruktur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen und gewährleisten damit die Integration der geplanten Baukörper in das typische Siedlungsgefüge.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt (vgl. Pkt. 1.5).

Durch die Anordnung von Baugrenzen wird zur Raumbildung und räumlichen Fassung der Erschließungsstraßen beigetragen. Dadurch wird die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption umgesetzt sowie wichtige ortsgestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeitsregelung (siehe weitere Ausführung) für untergeordnete Nebenanlagen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Nutzer zu sehr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße mit 500 m<sup>2</sup> (vgl. Pkt. 1.6) soll einer zu starken städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Dorfgebietes entgegengewirkt werden. Es soll eine unkontrollierbare Verdichtung, die durch nachträgliche Minimierung der Grundstücksgrößen z. B. durch Teilung der Baugrundstücke möglich wäre, vermieden werden. Eine zu kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die damit verbundene mögliche Zunahme der Anzahl der Gebäude und Wohnungen und somit des Verkehrs soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser, Nebenanlagen landwirtschaftlicher Nutzung) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen (vgl. Pkt. 1.7). Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.

Durch diese Festsetzung kann eine „unkontrollierte“ Platzierung von Garagen und Carports auf dem Baugrundstück vermieden sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl zu führen.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal drei (vgl. Pkt. 1.8) wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich in die umgebende Wohnbebauung einpassen. Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper können so vermieden werden.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen (vgl. Pkt. 1.9).

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Verlängerung des „Röhlichweges“ (ehemalige Trasse des Wirtschaftsweges); die innere Erschließung erfolgt zudem über die Planstraße. Die Bemessung des Röhlichweges und der Planstraße ist für den Begegnungsfall PKW/PKW in einer Regelbreite von 5,00 m bzw. 4,50 m ausgelegt. Für den Begegnungsfall LKW/LKW kann der niveaugleich angelegte Mehrzweckstreifen im Bereich des Röhlichweges mitbenutzt werden, sodass eine nutzbare Straßenraumbreite von 7,00 m zur Verfügung steht.

Durch die Festsetzung der neu herzustellenden Straßen als Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das nachbarschaftliche Leben zurückgegeben und die reine Verkehrsfunktion des Straßenraums zu Gunsten der Aufenthaltsfunktion zurückgedrängt. Die Position des Rad- und Fußverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr soweit gestärkt, dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der Verzicht auf die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr bewirkt überdies eine Verringerung des Erschließungsaufwandes und leistet einen Beitrag zur flächensparenden Erschließung des Planungsgebietes sowie zum kostensparenden Bauen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden lt. Plan angeordnet (vgl. Pkt. 1.10). Da die Gemeinde Cronenberg innerhalb des Planungsgebietes u. a. auch landwirtschaftliche Betriebe unterbringen und eine Freilandtierhaltung (z. B. Pferde- und Schafhaltung) ermöglichen will, ist die Option einer Zuteilung der Grünflächen an Privaten offenzuhalten. Daher wird die im westlichen Plangebietsbereich gelegene Grünfläche als öffentlich/privat festgesetzt. Die auf diesen Grünflächen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind in den notariellen Kaufverträgen dem Käufer aufzuerlegen.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Errichtung baulicher Anlagen freizuhalten. Hochstammplantagen sind unzulässig, sonstige Bepflanzungen sind mit der Pfalzwerke AG, Regioservice Otterbach abzustimmen (vgl. Pkt. 1.11).

Durch die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche im Westen des Geltungsbereiches werden potentielle Konflikte zu dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigt und die Auflage der SGD Nord, einen 165m-Abstand zwischen Emissions- und künftigen Immissionsort einzuhalten, im Bebauungsplan 1:1 umgesetzt (vgl. Pkt. 1.12).

Da in der Gemarkung Cronenberg nach den Archivunterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau mit Relikten des Altbergbaus zu rechnen ist, werden Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, festgesetzt (vgl. Pkt. 1.14). Um daraus resultierende Auswirkungen auf künftige Planvorhaben auszuschließen, sind beim Fundamentieren der zukünftig zu errichtenden Gebäude im Falle eines ehemals untertägigen Abbaues entsprechende Vorkehrungen (Gründung mittels einer statisch bewehrten Bodenplatte o.ä.) zu treffen.

Mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden bestimmte ökologische Ziele verfolgt, die in den entsprechenden textlichen Festsetzungen dargelegt sind (vgl. Pkt. 3.1.1ff Landespflegerische Festsetzungen).

Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen (vgl. Pkt. 3.2.1 ff Landespflegerische Festsetzungen).

Durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll eine umfangreiche Eingrünung und damit sowohl eine gestalterische als auch ökologische Aufwertung des Planungsgebietes gewährleistet werden.

Hochstammpflanzungen im Vorgartenbereich dienen der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes und damit indirekt auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der internen Erschließungsstraßen.

Die Neuanlagen von Sträuchern schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Hecken sind als vernetzende Elemente (Biotopverbund) und Rückzugsgebiete zahlreicher Tier- und Pflanzarten von hoher Bedeutung.

Die geplanten Anpflanzungen dienen aber in erster Linie der Durchgrünung des Planungsgebietes, der Ortsrandbegrünung, zum Aufbau eines harmonischen Ortsrandes und gleichzeitig dem innerörtlichen Biotopverbund. Durch die Eingrünung entstehen fließende Übergänge zwischen neuer und bestehender Wohnbebauung. Sträucher fungieren als Nahrungsraum, Nistplatz, Überwinterungsquartier und schützen u.a. vor Sonne, Kälte und Wind.

Nicht zu vernachlässigen ist auch die regulierende Wirkung auf das Mesoklima und den Wasserhaushalt durch Abmilderung der Temperaturmaxima, Erhöhung der Luftfeuchte, Beschattung etc.

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren.

Als Dachform sind alle Arten von geneigten Dächer mit Ausnahme von Tonnendächer und nach innen geneigte Dächer zulässig.

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge betragen.

Trotz örtlichen Bauvorschriften bleibt den Bauherren die Möglichkeit, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen (z.B. Dächer mit Solaranlagen) zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung sowie Gestaltung der Einfriedungen wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude untereinander und im Bezug auf die Ortslage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren lässt.

Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen getroffen.

## 5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Gemeindestraßen „Röhlichweg“ und „Schulstraße“ sind geeignet, das geplanten Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen sowie das anfallende Abwasser aufzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.

Die Behandlung des auf den zu entsorgenden versiegelten Flächen (Dachfläche/versiegelte Grundstücksfläche) anfallende Regenwasser sowie des verschmutzten Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen ist in den Punkten 3.1.1 und 4.1 beschrieben.

## 5.7 Flächenbilanz

Dorfgebiet	:	ca.	8.095 m <sup>2</sup>	(44,6 %)
Verkehrsfläche	:	ca.	1.135 m <sup>2</sup>	(6,3 %)
Private Grünfläche	:	ca.	3.300 m <sup>2</sup>	(18,2 %)
Öffentliche/Private Grünfläche	:	ca.	5.610 m <sup>2</sup>	(30,9 %)
<hr/>				
Gesamtfläche	:	ca.	18.140 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

## 5.8 Umweltschutz

Die für die Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange sind gem. § 1a BauGB unmittelbar in das BauGB integriert. Das Verfahren zur Aufstellung und die Inhalte der zu berücksichtigenden Fachpläne sowie die Voraussetzungen der Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verträglichkeitsprüfung auf Grund der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie richten sich nach den einschlägigen Fachgesetzen.

Pläne und Verfahren bzw. deren Inhalte und ihre Rechtsfolgen werden in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eingeführt und in die weiteren Regelungen des BauGB einbezogen. Im Hinblick auf die Rechtsgrundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG müssen die Inhalte und Rechtsfolgen der genannten Pläne und Verfahren, soweit sie integriert werden, bodenrechtlichen Bezug haben.

§ 1a BauGB knüpft an die Öffnungsklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB an, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind: „gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima“.

Hierdurch wird klargestellt, dass §1 BauGB die in der Nummer 7 genannten Umweltbelange durch eine ergänzende Regelung konkretisiert. §1a BauGB trifft damit – ebenso wie § 1 Abs. 5

Satz 2 Nr. 7 BauGB – keine abschließende Regelung zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen aus dem Bereich des Umweltschutzes. Durch die Erwähnung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren durch den neuen §1 BauGB wird jedoch klargestellt, dass sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung damit auseinandersetzen muss.

Die nachstehende Charakterisierung von Natur und Landschaft sowie die anschließende Nennung umweltschützender Belange in der Abwägung und Beschreibung der Auswirkung der Planung sind unter diesen Gesichtspunkten zu sehen.

### 5.8.1 Naturraum

**Naturräumlich** zählt das Plangebiet zu den 'Glan-Alsenz-Höhen', die eine Untereinheit des Nordpfälzer Berglandes repräsentiert.

Hierbei handelt es sich um ein Berg- und Hügelland, das durch den häufigen Wechsel von widerstandsfähigen, permischen Intrusivgesteinen und Konglomeraten mit leicht ausräumbaren Sandsteinen und Schiefertönen außerordentlich gekammert ist. Steilere Bergrücken wechseln sich somit mit sanfteren Hängen lebhaft ab.

### 5.8.2 Geologie und Boden

Den **geologischen Untergrund** bildet das Unter-Rotliegende, welches durch die sogenannten Lebacher Schichten aus Sandsteinen und Schiefertone gebildet wird.

Im Rahmen der **Bodenentwicklung** entstanden aus dem vorliegenden Ausgangsmaterial sandige Lehme bzw. auf dem ärmeren Untergrund eine flachgründige und steinige Krume. Aufgrund der vorhandenen Bodenart und -struktur sind im Plangebiet Braunerden und Ranker anzusprechen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen.

Die Bodenverhältnisse zeichnen sich im Bereich der Grünlandnutzung überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge aus. Die Böden besitzen somit einen hohen Natürlichkeitsgrad mit weitgehend intakten Funktionen. Die ständige Vegetationsdecke der Grünlandflächen sorgt für einen natürlichen Rückhalt des Regenwassers. Aus dem vorhandenen Bodengutachten geht hervor, dass eine gänzliche Versickerung des Niederschlagswasser nicht gegeben ist.

### 5.8.3 Wasser

Parallel des vorhandenen Wirtschaftsweges verläuft ein Graben, der das Regenwasser vom asphaltierten Wirtschaftsweg und das für diesen Plangebietsteil anfallende Oberflächenwasser über den vorhandenen Sandfang dem Regenwasserkanal des Röhlichweges zuführt. Hinsichtlich des Grundwassers sind in größeren Tiefen nur geringe Kluftwasservorkommen vorhanden.



#### 5.8.4 Klima

Die **klimatischen Verhältnisse** werden durch mittlere jährliche Lufttemperaturen von ca. 7,5°C, mittleren jährlichen Niederschlägen von 800 mm und vorherrschenden West- und Südwestwinden geprägt. Die weiträumigen Acker- und Grünlandflächen des nach Süden abfallenden Planungsgeländes sind als potenzielle Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiete zu bezeichnen.

Ihnen ist hinsichtlich einer Frischluftzufuhr und eines Luftaustausches für den angrenzenden besiedelten Bereich nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

#### 5.8.5 Fauna und Habitat

Das Untersuchungsgebiet stellt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die **Tierwelt** einen „gering bedeutsamen“ Lebensraum dar.

Nur die Altgrasfluren im Bereich des Gewässergrabens und den kleineren Geländeabsätzen stellen Habitate für Insekten wie Heuschrecken, Hautflügler, Käfer und Schmetterlinge bzw. Kleinsäuger dar. Gleichzeitig erfolgt auch eine geringe Wechselwirkung des Plangebietes mit kulturfolgenden Arten von den am Ortsrand gelegenen Biotopstrukturen (Einzelbäume, Gärten etc.).

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist dem Planungsraum, aufgrund der geringen Biotopausstattung, nur eine sehr geringe Bedeutung beizumessen.

#### 5.8.6 Flora – reale Vegetation

Die **reale Vegetation** des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Auf den **Ackerflächen** wurde zur Zeit der Bestandsaufnahme Mais angebaut.

Bei den **Grünlandbereichen** handelt es sich aufgrund der Ortsnähe um intensiv genutzte Wiesen mittlerer Standorte, die als Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) zu beschreiben sind.

Die Böschungflächen und nicht genutzten Randstreifen sind Standorte von Hochstaudenfluren, welche sowohl Arten der Glatthaferwiesen sowie der ausdauernden Ruderalfluren aufweisen.

Innerhalb des Planungsraumes finden sich nur kleinere **Gehölzbestände**, welche sich aus Wildkirsche, Schlehe, Holunder, Salweide, Brombeere etc. zusammensetzen. Am nördlichen Rand des Verfahrensgebietes schließt ein älterer Obstwiesenstreifen an, in dem überwiegend Zwetschgen dominieren. Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses treten Winterlinden und im Umfeld der landwirtschaftlichen Anwesen Walnussbäume als markante Einzelbäume hervor.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung herrscht **Gartennutzung** als Nutz- und Obstgarten vor, wobei hier teilweise eine landschaftsfremde Einfriedigung durch Nadelholzhecken besteht.

### **5.8.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch das Wechselspiel zwischen weiträumiges Offenland und großflächigen Waldflächen mit einem bewegten Relief geprägt. Nach Norden stellt die Ortslage Cronenberg die natürliche Sichtgrenze dar. Ansonsten begrenzen die Höhenzüge der Bergkuppen den übergeordneten Raum.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege dienen gleichzeitig der Naherholung in das angrenzende Umland.

## **5.9 Umweltschützende Belange in der Abwägung; Auswirkung der Planung**

### **5.9.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Zuge des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses, zur Wasserrückhaltung bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Auch die geplanten Neupflanzungen von Hochstämmen auf öffentlichen bzw. privaten Flächen mit weiteren Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Garten- und Vorgartenflächen tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die neuen Siedlungsstrukturen und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

Weitere Details können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **5.9.2 Belange des Bodens**

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, Filterfunktion, Pufferfunktion, Lebensraumfunktion usw.).

Eingriffsminimierungen beim Umweltpotential Boden werden dadurch erreicht, dass die GRZ für rund 70 % der Dorfgebietsfläche auf max. 0,5, ansonsten auf max. 0,6 festgesetzt wird. Dadurch können für den Großteil des MD-Gebiets ca. 50% unversiegelt bleiben und o.g. Funktionen können trotz Versiegelung noch wahrgenommen werden können.

### 5.9.3 Belange des Wassers

Die Auswirkung der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, insbesondere das Abflussverhalten nach Niederschlägen sind

- geringe Versickerung von Niederschlägen,
- hohe Abflussmengen,
- Belastung durch Kanalisation und Gewässer,
- geringe Grundwasserneubildung und
- Absinken des Grundwasserspiegels.

Auf versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern, die Verdunstung von der Bodenoberfläche ist stark gemindert und die Speicherung im Boden kann nicht mehr stattfinden. Die relativ glatten Oberflächen der versiegelten Flächen bieten dem Niederschlagswasser keinen nennenswerten Fließwiderstand. Mit Hilfe der Kanalisation wird das Wasser schnell und ohne große Verluste den Vorflutern zugeführt. Je größer der Anteil der versiegelten Fläche, desto größer ist die Abflussmenge. Der erhöhte Abfluss bei gleichzeitig kürzeren Fließzeiten hat zur Folge, dass häufigere und stärkere Hochwässer auftreten.

Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird durch die zuvor erwähnte Reduktion der versiegelten Fläche auf das absolut notwendige Maß entgegengewirkt. So bleiben aufgrund einer GRZ von max. 0,5 bzw. 0,6 große Teile des Oberbodens von einer Bebauung frei und können ihre Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes weiter erfüllen.

Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht verschiedene Maßnahmen im öffentlichen bzw. privaten Bereich vor, die der Versickerung, Speicherung/Zurückhaltung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten, gedrosselten und oberflächennahen Ableitung des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung einer Speicher- und Versickerungsfläche durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und Drainage-Rohrsystem (z. T. mit Teilsickerrohren) mit anschließender gedrosselter Zuleitung mittels Rohrleitung zum vorhandenen Regenwasserkanal (Schulstraße).

Durch voranstehende Maßnahmen soll der natürliche Wasserhaushalt gefördert und eine weitere Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

#### **5.9.4 Belange der Luft und des Klimas**

Um klimatische Negativeffekte zu vermeiden, wird auf eine geschlossene Bebauung verzichtet. Des Weiteren ist auf den Privatgrundstücken das Bepflanzen von einem 50 %igen Flächenanteil der gärtnerischen Anlage der Vorgärten mit standorteinheimischen Pflanzen sowie das Anpflanzen eines Großstrauches oder kleinkronigen Laubbaum-Hochstammes je Vorgarten-Grundstück festgesetzt.

Zudem ist auf den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Gehölzhecke anzulegen. Hierzu ist eine dreireihige, stufig aufgebaute Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Heistern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich ist je 350 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche 1 Obst- oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ferner sind entlang der südwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung des Neubaugebietes festgesetzt.

Durch vorangestellte Festsetzungen wird eine Durch- und Eingrünung des Neubaugebietes erzielt, was sich insgesamt positiv auf die mesoklimatische Situation im Planungsgebiet auswirken wird.

#### **5.9.5 Arten- und Biotopschutz**

Im Bezug auf den Arten- und Biotopschutz bringt die angestrebte Be- und Eingrünung sowie die geplanten Mulden und Regenwasser-Speicherflächen im Plangebiet positive Aspekte mit sich.

#### **5.9.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und 0,6 bzw. von Baugrenzen wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht. Da die Erfahrung aber auch gezeigt hat, dass die festgesetzte GRZ von 0,5 bzw. 0,6 durch die Grundfläche der Gebäude bzw. zugehöriger Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in der Regel nicht erreicht wird, ist von einer geringeren Versiegelung von Boden im Bereich der Baufenster auszugehen. Den Leitsätzen wird damit Rechnung getragen.

## 5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen überbaubaren Fläche innerhalb des Plangebietsbereiches von ca. 0,65 ha (siehe Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG vom 5. September 2001) sowie der verbal-argumentativen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Schutzgütern nicht durchzuführen.

## 5.11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Verkündungsstand: 2. September 1997, Rechtsstand: 1. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23. Juli 2002 I 2850
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993, (BGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV90), (BGBl. Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24. November 1998, (GVBL. S. 365 BS 213-1)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG), in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert, durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994, (GVBL. Seite 280)

Cronenberg, den 17.8.2004  
Für die Ortsgemeinde:

  
\_\_\_\_\_  
Schneider, Ortsbürgermeister

