

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Gründe zur Neufassung des Bebauungsplanes**

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Heideheck“ für das Feriendorf „Rheinpfalz“ besteht seit dem Jahre 1970. Er setzt die Art der baulichen Nutzung als „Ferienhausgebiet“ nach § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Grundflächen der einzelnen Ferienhäuser ist auf max. 40 qm begrenzt. Weiterhin sind nur Flachdächer zugelassen.

Im Laufe der Zeit hat sich der Charakter der Ferienhausgebietes geändert. So hat sich z.B. das Gebiet von seiner ursprünglichen Funktion als Ferienhausgebiet mit ständig wechselndem Benutzerkreis in ein Wochenendhausgebiet, das regelmäßig vom gleichen Personenkreis genutzt wird, gewandelt; die festgesetzten max. überbaubaren Grundflächen wurden vielfach durch illegale Anbauten erheblich überschritten; es hat insofern auch eine gewisse Verdichtung stattgefunden. Weiterhin sind die Gestaltungsvorschriften des alten Planes nicht mehr zeitgemäß; so sind - entgegen den ortstypischen Gepflogenheiten - für die Gebäude nur Flachdächer zugelassen.

Um die Entwicklung des Gebietes in städtebaulich geordnete Verhältnisse zu lenken, ist eine Neufassung des Bebauungsplanes erforderlich.

Gegenstand der Neufassung des Bebauungsplanes sind

- a) die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Ferienhausgebiet“ in künftig „Wochenendhausgebiet“ mit der Zulässigkeit von bestimmten, der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets;
- b) die Erhöhung des höchstzulässigen Maßes der Grundfläche von 40 qm auf 80 qm bei Wochenendhäusern und bis zu 120 qm bei besonderen Einrichtungen (Gaststätte);
- c) die Änderung der überbaubaren Flächen mit einer Neufestsetzung der Baugrenzen;
- d) die Änderung von nicht mehr zeitgemäßer gestalterischer Festsetzungen, wie z.B. Dachformen und Dachneigung, Fassadengestaltung und Einfriedungen.

Die Änderungen der bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich in der Regel an dem z.Zt. vorhandenen Zustand, d.h. sie greifen die faktische Eigenart der Gebäudenutzung, die Gebäudegrößen, die Gebäudestandorte, die Dachformen und die sonstige Gestaltung auf und schreiben diese in einem neuen Rahmen fest. Die bestehende Bebauung als solches soll als Faktum hingenommen werden.

Mit der Neufassung des Bebauungsplans ist einerseits beabsichtigt, den Rahmen der Bebauung gegenüber dem alten Plan etwas weiter zu stecken, andererseits jedoch den Status

quo bzw. die neuen realistischeren Obergrenzen hinsichtlich der Gebäudegrundflächen festzuschreiben und durchzusetzen.

Teilweise befinden sich bestehende (auch ungesetzlich errichtete) Gebäude(-teile) außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen. Diese sollen Bestandsschutz erhalten. Neuanlagen, z.B. bei Totalabbruch oder auch nachträgliche Erweiterungsbauten, wären jedoch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Der Eigenart des Gebiets sind entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke zulässig. Ihre Standorte sind festgesetzt.

Es handelt sich um

- a) eine Gaststätte (Grundfläche höchst. 120 qm, 1 Vollgeschoß)
- b) einen privaten Kinderspielplatz
- c) eine gemeinschaftliche Anlage für Kfz-Stellplätze

In den Bebauungsplan wurden ferner Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen aufgenommen.

## **2. Brandschutz und Baugenehmigungsverfahren**

Die Kreisverwaltung Kusel hat in seiner Stellungnahme zum Brandschutz Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung von Gasflaschen sowie allgemeine Auflagen zur Brandbekämpfung formuliert. Ebenso hat das Forstamt Lauterecken hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan auf den Brandschutz für den Wald hingewiesen und Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz gefordert.

Da diese Maßnahmen von der Rechtssystematik nicht in diesem Bebauungsplanes festgesetzt werden können, sollen sie im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beauftragt werden.

**Daher erklärt die Gemeinde, daß für die jeweiligen Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, auch wenn die Wohnbauvorhaben aufgrund von allgemeinen Rechtsvorschriften genehmigungsfrei wären (§ 65a Abs.1 Satz 2 und Abs. 3LBauO).**

**Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes sollen Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben oder Feuerungsanlagen nur unter nachfolgenden Auflagen erteilt werden:**

1. Da die Wochenendhäuser überwiegend aus brennbaren Baustoffen bestehen, sollten Flüssig-  
gasflaschen im Freien an einer Außenwand aufgestellt werden und eine mind. dreiseitige feuerbeständige Einhausung aus Mauerwerk (Feuerwiderstandsklasse F90-A nach DIN erhalten,  
damit sie im Brandfall nicht unmittelbar dem Feuer und der Wärmestrahlung ausgesetzt sind. Die vorgenannten Aufstellräume der Flüssiggasflaschen müssen ausreichend be- und entlüftet werden. Sie müssen im oberen Teil und unmittelbar über dem Boden je eine



Lüftungsöffnung haben. Der freie Querschnitt dieser Lüftungsöffnungen muß 1/100 der Grundfläche, mind. jedoch 100 cm<sup>2</sup>, betragen.

Auf die Aufstellräume der Flüssiggasflaschen ist durch deutlich sichtbare Schilder mit der Aufschrift „FLÜSSIGGAS-LAGERUNG“ hinzuweisen.

2. Einbau von Funkenfluggittern an bestehenden und geplanten Schornsteinausmündungen, sofern Festbrennstoffe zum Einsatz kommen;
3. Einbau von Funkenfluggittern an bestehenden und geplanten offenen Feuerstätten;
4. Bereitstellung von Hand-Feuerlöschern Typ PD 6 G (6 kg) in jedem Wochenendhaus;
5. Neuen offenen Feuerstätten (Grillplätze) außerhalb von Wochenendhäusern ist die Genehmigung zu versagen.

**Der /die Eigentümer der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sollen auch die Pächter der Wochendhäuser über diese Auflagen in Kenntnis setzen.**

In Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle (Kreisverwaltung) ist für das Wochenendhausgebiet ein Feuerwehrplan (Übersichtsplan/Lageplan) zu erstellen. Für den Inhalt und die Ausführung ist die Norm DIN 14095, Teil 1 - Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen - zu beachten. In dem Feuerwehrplan sollten insbesondere die Wochenendhäuser gekennzeichnet sein, die Flüssiggasflaschen aufgestellt haben. Der Feuerwehrplan ist jährlich auf Richtigkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen.

### 3. Landespflege

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes soll dadurch Rechnung getragen werden, daß die zusätzlich überbaubaren Flächen (40 Häuser mit je max. 40 qm zusätzliche Überbauung = 1.600 qm) in Form einer 2.580 qm großen Ersatzfläche an anderer Stelle ausgeglichen werden. Diese Fläche soll als Sukzessionsfläche in eine Steuobstwiese umgewandelt werden. Diesbezügliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Herren-Sulzbach, den 14.7.2000  
Für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach

(D.S.)

  
.....  
Diehl, Ortsbürgermeister



aufgestellt im Februar 1997, geändert im Juli 1998, geändert im Dezember 1998

**1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)**

entsprechend dem Planeinschrieb:

SO Woch      Sondergebiet, das der Erholung dient  
                 hier: Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 2, Satz 1 u. Abs. 3  
                 BauNVO

Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig (§10 Abs. 2, Satz 2 BauNVO).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Anlagen und Einrichtungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu verwenden .

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16-20 BauNVO)**

Die Angaben im Plan sind absolute Höchstwerte der zulässigen Größe der Grund- bzw. Geschoßfläche der baulichen Anlage in Quadratmeter (§ 16 Abs. 2 u. 3).

Die Zahl der Vollgeschoße ist entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt (§ 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO).

**1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9Abs.1 Nr.2 BauGB u.§23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die bis zum Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes bestehenden Gebäude und Gebäudeteile sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zulässig.

## **1.5 NEBENANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit ihre Grundfläche nicht größer ist als 5,0 qm. Soweit der Bebauungsplan Flächen bestimmt, die von einer Bebauung freizuhalten ist sind auch Nebenanlagen unzulässig.

## **1.6 FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK, WELCHE DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind entsprechend dem Planeinschrieb Flächen ausschließlich für Anlagen und Einrichtungen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

hier: Gaststätte

## **1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die bisherige Nutzung (Baumbestand) soll erhalten bleiben.

## **1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der „äußeren Erschließung“ des Wochenendhausgebietes;

die privaten Verkehrsflächen dienen der "inneren Erschließung" des Wochenendhausgebietes. Die Mindestbreite der privaten Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

Als eingeschränkt öffentliche Verkehrsfläche ist ein Forstwirtschaftsweg festgesetzt.

## **1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Entsprechend dem Planeinschrieb sind zur Versorgung des Baugebietes Flächen festgesetzt:

a) für Trafostation zur Elektroversorgung

b) zur Löschwasserversorgung, als eingefriedeter Löschwasserteich (DIN 14210) oder ein unterirdischer Löschwasservorratsraum (DIN 14230), jeweils mind. 30 m<sup>3</sup> nutzbares Fassungsvermögen



**1.10 FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Entsprechend dem Planeinschrieb ist die Führung von oberirdischen Hauptversorgungsleitungen für Elektrizität - hier: 20 kV- Freileitung - festgesetzt.

**1.11 SCHUTZSTREIFEN FÜR LEITUNGSRECHTE (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend dem Planeinschrieb sind Flächen zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers mit Leitungsrechten belastet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von hohem Aufwuchs freizuhalten.

**1.12 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entsprechend dem Planeinschrieb sind private Grünflächen festgesetzt.

**1.13 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind entsprechend dem Einschrieb festgesetzt:

- a) privater Spielplatz
- b) private PKW-Stellplätze

**1.14 ERSATZFLÄCHE FÜR LANDESPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a BauGB)**

Zum Ausgleich von Eingriffen werden außerhalb des „Eingriffsbebauungsplans“ an anderer

Stelle im Rahmen eines „Ausgleichsbebauungsplanes“ Ersatzmaßnahmen entsprechend 1.15 vorgenommen.

**1.15 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- a) **E1** Umwandlung einer Sukzessionsfläche in eine Streuobstwiese gem.

Förderprogramm

umweltschonender Landbewirtschaftung (FUL) als Grünlandvariante III. Anpflanzung von 12 Obstbäumen (Mindestabstand zur Straße: 4,5 m) - **Ersatzmaßnahme** - Die Wiese ist einmal jährlich zu mähen oder zu beweiden.

**Pflanzliste:**

Apfel (Rote Sternrenette, Brettacher Gewürzapfel, Kaiser Wilhelm)

Zwetsche (Hauszwetsche)

Birne (Clapps Liebling)

- b) E2 3-reihige Schutzpflanzung mit Heister, Solitär und Sträucher als Abgrenzung zwischen Parkplatz und Spielplatz - **Ausgleichsmaßnahme** -

**Pflanzliste:**

**Heister od. Solitär**

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Euonymus europaeus

**Sträucher**

Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa  
Viburnum lantana  
Rosa canina  
Rhamnus cathartica  
Rosa rubiginosa  
Lonicera xylosteum  
Cornus sanguinea  
Viburnum opulus  
Corylus avellana  
Amelanchier lamarckii  
Cornus mas  
Sambucus nigra

## 2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

### 2.1 DACHNEIGUNG

Entsprechend dem Planeinschrieb sind Dachneigungen zwischen 7 und 45° zulässig.

### 2.2 DACHFORM

Es sind ausschließlich Pult- und Satteldächer - auch in zusammengesetzter Form - zulässig

### 2.3 DACHDECKUNG

Ab 25° Dachneigung sind nur Ziegelbedachungen zulässig.

### 2.4 FASSADEN

Für die äußere Gestaltung von Wänden ist nur die Verwendung von hell gestrichenem Putz sowie von Holz allgemein zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig.

### 2.5 EINFRIEDUNGEN

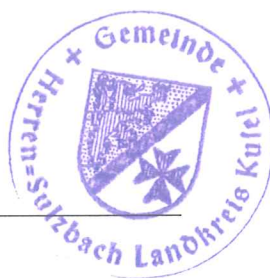
Bauliche Einfriedungen sind nur in Holz , ansonsten Laubgehölze (Hecken) einheimischer Arten (Hainbuche, Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig höchstens 1,00 m, ansonsten höchstens 2,00 m betragen.

An der nördlichen Gebietsgrenze sind die Privatflächen gegenüber den Waldflächen mit einem Laubgehölzstreifen, mindestens 1,00 m und höchstens 2,00 m hoch, einzufrieden.

Herren-Sulzbach, den. 14.7.2000  
Für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach

(D.S)

  
\_\_\_\_\_  
Diehl, Ortsbürgermeister



aufgestellt im Februar 1997, geändert im Juli 1998, geändert im Dezember 1998