

# Begründung

zum Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B der Stadt Lauterecken

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des gleichnamigen Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B aus dem Jahr 1975, für den Teilbereich B geändert 1980 und 1981, das sind die Grundstücke Flurstück-Nrn. 1168, 1169, 1169/4, 1169/5, 1169/6, 1169/7, 1169/9, 1169/10, 1169/11, 1169/13, 1169/14, 1169/15, 1169/16, 1169/17 (Finkenstraße), 1169/18, 1169/19, 1169/20, 1169/21, 1169/22, 1169/23, 1169/24, 1169/25, 1169/26, 1169/27, 1169/28, 1169/29, 1169/30, 1169/33 (Weg), 1169/36 (Amselstraße), 1169/37, 1169/39, 1169/43, 1169/44, 1170/1 (Weg), 1170/3, 1170/4, 1170/5, 1172/1, 1172/2, 1172/3, 1172/4 (Nachtigallenweg), 1172/5, 1172/6, 1172/7, 1172/8, 1172/9, 1172/10, 1172/11, 1172/12, 1172/13, 1172/14, 1172/15, 1172/16, 1172/17, 1172/18, 1181, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1181/4, 1181/5, 1181/6, 1181/7, 1181/8, 1181/9, 1181/10, 1181/11, 1181/13, 1181/15, 1181/17 (Straße), 1195/3, 1197/3, 1197/4, 1206/2, 1206/5, 1206/6, 1211, 1211/1, 1211/2, 1211/3, 1211/4, 1211/5, 1211/6, 1211/7, 1211/8, 1211/9, 1211/40, 1211/41, 1211/42, 1211/43, 1211/44, 1211/45, 1211/46, 1211/93, 1211/98, 1254/25, 1254/26, 1254/31, 1254/35, 1276/4, 1278/1, 1278/2, 1278/3, 1278/4, 1211/10 (Straße), 1211/14, 1211/19, 1211/20, 1211/28, 1211/31, 1211/47 (Straße), 1211/48, 1211/49, 1211/50, 1211/60, 1211/61, 1211/62, 1211/63, 1211/64, 1211/65, 1211/66, 1211/70, 1211/71, 1211/74, 1211/75, 1211/77, 1211/78, 1211/79, 1211/80, 1211/81, 1211,82, 1211/83, 1211/87, 1211/88, 1211/89, 1211/94, 1211/95, 1211/96, 1211/97, 1211/99, 1211/102, 1211/103, 1211/105, 1226/1, 1170, 1181/18, 1211/53, 1211/82 (Drosselstraße), 1211/52 und 1172/19 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nrn. 1043/8 (B 420), 1169/45, 1211/100, 1211/106 und 1254/4 der Gemarkung Lauterecken.

Der genaue Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2 Flächengröße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B, umfaßt eine Fläche von rd. 8,8 ha.

### **1.3 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B, ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken entwickelt.

## 2 Planungsziele und -grundsätze

Der Stadtteil „Röth“ in Lauterecken ist um 1950 entstanden. Im Stadtteil „Röth“ hat sich von den Anfängen der Bebauung bis heute eine lockere, aus Einzelhäusern bestehende Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Ausnahmen bilden lediglich fünf in der Anfangszeit des Baugebietes entstandene Mehrfamilienhäuser, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer Fabrik als Werkwohnungen errichtet wurden, ein weiteres, aus der Anfangszeit des Baugebietes stammendes Mehrfamilienhaus sowie zwei Wohnanlagen aus jüngerer Zeit. Die beiden letztgenannten Wohnanlagen haben bei einer Reihe von Eigentümern benachbarter Ein- und Zweifamilienhäuser zu massiven Protesten geführt, weil die Nachbarn eine Veränderung der Eigenart des Wohngebietes und möglicherweise auch Wertverluste für ihre eigenen Gebäude befürchten.

Der Bebauungsplan „Auf Röth“, Teil A und B, aus dem Jahr 1975 setzt fest, daß je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei späteren Fortschreibungen des Bebauungsplanes fiel diese Festsetzung für den Teil B weg.

Die Stadt Lauterecken kann nicht zulassen, daß im Teil B des Bebauungsplanes „Auf Röth“ eine von der historisch entstandenen und verfestigten Entwicklung völlig abweichende Bebauung erfolgt, und sieht sich deshalb veranlaßt, im Teil B die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wieder zu begrenzen (in den Bebauungsplänen „Auf Röth“, Teil C und D soll ebenfalls eine solche Begrenzung erfolgen).

Bei der Festlegung der konkreten Zahl der höchstens zulässigen Wohnungen hat die Stadt versucht, eine Regelung zu finden, welche einerseits die historisch gewachsene kleinräumige Einzelhausbebauung sichert und bewahrt, andererseits aber die Schaffung von neuem Wohnraum fördert und damit u. a. dem Gesetzesauftrag, bei der Planung mit Grund und Boden sparsam umzugehen, folgt. Die Stadt hat sich deshalb entschlossen, im Baugebiet „Auf Röth“, Teil A und B, -abgesehen von den bereits vorhandenen größeren Wohnanlagen- nur Einzelhäuser mit höchstens jeweils drei Wohnungen zuzulassen. Korrespondierend zu dieser Regelung werden seitliche Baugrenzen festgelegt, so daß grundstücksbezogene Baufenster entstehen, und die Beschränkungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen und der zulässigen Höhe des Kniestockes gelockert.

Weitere Neuerungen gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan sind:

- die Festsetzung eines zulässigen Höchstmaßes für Nebengebäude auf 50 qm je Baugrundstück.
- das Verbot von Nebengebäuden im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße. In Teilen des Stadtteiles „Auf Röth“ und andernorts im Stadtgebiet von Lauterecken ist durch Errichtung von Nebengebäuden zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ein gestalterisch negatives Erscheinungsbild entstanden, welches sich auf den gesamten Straßenzug abträglich auswirkt. Die Verfestigung einer solchen städtebaulichen Fehlentwicklung soll im Bebauungsplan „Auf Röth“, Teil A und B, abgewendet werden.

- der Verzicht auf (die bisherigen) Vorschriften zur Farbe der Dacheindeckungen, so daß zukünftig neben den früher verbindlich vorgeschriebenen dunkel getönten Dächern auch Eindeckungen in landschaftstypischer rötlicher Farbgebung zulässig sind.

### 3 Erschließung

Das Baugebiet „Auf Röth“, Teil A und B ist bereits vollständig erschlossen.

### 4 Ordnung des Grund und Bodens

Die Bodenordnung ist bereits durchgeführt.

### 5 Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Durch den Bebauungsplan zur Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B, der Stadt Lauterecken erfolgen keine über das gegenwärtige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft; diese werden durch die Festsetzung von sog. „Baufenstern“, welche u.a. den Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche reduzieren, eher vermindert.

Nachdem durch die Neufassung des Bebauungsplanes „Auf Röth“, Teil A und B, gegenüber dem derzeitigen Bestand keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sind auch keine (neuerlichen) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan bedarf es aus vorbezeichneten Gründen im vorliegenden Falle nicht.

Lauterecken, den 20. Mai 1998  
für die Stadt Lauterecken:



Suffel, Stadtbürgermeister



aufgestellt: Juli 1997  
geändert: Februar 1998  
Juni 1998