BEBAUUNGSPLAN "HAUSWEILER WEG", IN DER STADT LAUTERECKEN
TEILBEBAUUNGSPLAN A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH - BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I. V. m. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)
§ 4 BauNVO

a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
Nr. 1 BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 BauNVO = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
Nr. 3 BauNVO = Anlagen für Verwaltungen
sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

b) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
Nr. 4 BauNVO = Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO = Tankstellen
sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

1.1.3 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf I festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.4 Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird auf 5,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberfläche. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt für die Stellung von Solaranlagen.

1.3 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig - vgl. Planzuweisung.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO
Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.5.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen, wobei einschränkend, die Garagen nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen können hierauf angerechnet werden.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.6.1 Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ist im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt - vgl. Planzuweisung.

1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Die öffentlichen Grünflächen können zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herangezogen werden - vgl. Planzuweisung.

1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs 1a BauGB sowie § 1a und § 135 a bis c BauGB i. V. m. § 17 LPflG

1.8.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwenden.

1.8.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte, einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu verwenden.

1.8.3 Je Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

1.8.4 Zur Auflockerung des Straßenkörpers und Durchgrünung des Plangebietes sind an den ausgewiesenen Stellen standortgerechte und einheimische Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen - vgl. Planzuweisung.

1.8.5 Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf der Ersatzflächen des Teilbebauungsplanes B werden gemäß § 9 Abs. 1a sowie § 135 b Nr. 2 BauGB den Baugrundstücken zu 87 v. H. zugeordnet. 13 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlage. Näheres regelt eine - ggf. noch zu erlassende - Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB.

1.8.6 Am Nordostrand der größeren ÖG ist eine mindestens 8,00 m breite Heckenanpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Arten (vgl. Pflanzliste) mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m durchzuführen. Der Pflanzabstand nach Nachbarrecht ist zu beachten. Die Anordnung des Heckenstreifens ist dem wasserwirtschaftlichen Maßnahmen anzupassen. Die Restfläche der öffentlichen Grünfläche ist durch Sukzession zu einer Wiesenbrache-Hochstaudenflur zu entwickeln, die zur Vermeidung einer weiteren Verbuschung alle 5 Jahre zu mähen ist.

1.8.7 Die Gehölze auf der kleineren ÖG sind, bis auf den Streifen, der zur Erlangung des Wegerechtes (Dienstbarkeit) notwendig ist, dauerhaft zu erhalten.

1.8.8 Für die Bewirtschaftung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Ableitung entsprechend der Entwässerungsplanung auf den privaten Grundstücken durchzuführen. Je Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche zu schaffen.

1.8.9 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Flächen und Maßnahmen erforderlich und durchzuführen, die über die dargestellten landespflegerischen Maßnahmen im Teilbebauungsplan A hinausgehen. Diese werden im Teilbebauungsplan B dargestellt und näher beschrieben. Sie sind Bestandteil dieser Festsetzung.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.9.1 Geländebedingt werden bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum entstehenden Gelände betragen bis zu maximal 1,00 m, so daß horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1 : 1,5 in einer Breite von bis zu 1,50 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassungen der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts von 0,50 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.10.1 Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung durchzuführen. Die dazu benötigten Flächen und Maßnahmen sind auf den betroffenen Grundstücken zu dulden und anzulegen. Die öffentlichen Grünflächen des räumlichen Geltungsbereiches können für die weitere Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser herangezogen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.11 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, WIE FUSSGÄNGERBEREICHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.11.1 Die Lage und Führung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß der Plandarstellung.

1.12 DER BEBAUUNGSPLAN SETZT DIE GRENZE SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FEST
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.12.1 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Plandarstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

1.13 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.13.1 Die Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und auf dem Plan dargestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Pultdächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Dachaufbauten sind als Giebel- oder Schleppgaupen zulässig. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Solaranlagen.

2.4 DACHEINDECKUNG

2.4.1 Zur Dacheindeckung sind harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Farbe ist in ortsüblichen, rötlichen bis braunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu halten. Darüber hinaus sind Solaranlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig.

2.5 KNIESTÖCKE

2.5.1 Kniestöcke dürfen bis zu einer Dachneigung von 30° eine Höhe von 0,50 m, bei Dachneigungen von 31 - 40° eine Höhe von 0,75 m und bei Dachneigungen von über 40° eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die jeweils angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von OK-Rohboden bis UK-Fußpfette. Letztere darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein.

2.6 EINFRIEDUNGEN

2.6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dürfen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten nur Einfriedungen aus Heckenanpflanzungen, Holz- und Metallzäunen bis maximal 1,00 m Höhe errichtet werden. Maschendrahtzäune und Rohrgeländer sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind innerhalb der Gesamthöhe von maximal 1,00 m Sockelmauern bis 0,30 m Höhe zulässig.

2.7 STÜTZMAUERN

2.7.1 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Eventuelle Höhenunterschiede zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grundstück sind mit bepflanzten Böschungen zu überwinden. Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

2.8 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

2.8.1 Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstige Zuwege sind mit wasserversickerungsfreundlichen Materialien anzulegen (vgl. Empfehlungen und Hinweise).

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Lage, Größe und bestehende planerische Situation des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hausweiler Weg" hat eine Größe von rund 1,7 ha. Das Gebiet befindet sich am westlichen Rand der Stadt Lauterecken auf einem langgestreckten Höhenrücken. Es umfaßt im wesentlichen Ackerflächen, eine Ackerbrache, kleine Teile eines größeren Feldgehölzes sowie ein Feldwirtschaftsweg und randlich Teile eines Laubwaldes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lauterecken ist das Gebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Abschnitte des südlichen Randes sind als Sukzessionsfläche dargestellt. Im Umfeld sind, neben der im Osten dargestellten, bestehenden Wohnbebauung, weitere Flächen für die Landwirtschaft, Dauerkleingärten und Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes an dieser Stelle entspricht demnach nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da sich aber der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken zur Zeit in Fortschreibung befindet, soll eine Anpassung im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgen.

2. Angestrebte Bebauung sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan "Hausweiler Weg" entwickelte sich aus der im Vorfeld durchgeführten Machbarkeitsstudie. Diese wurde von der Stadt Lauterecken in Auftrag gegeben, um vorweg abzuschätzen, ob eine Umsetzung des Plangebietes sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich vertretbar zu realisieren ist. Die Stadt Lauterecken ist auf Grund ihrer beengten, topografischen Lage gezwungen, auf den oberen Talhang am Stadtrand auszuweichen, um entsprechendes Bauland bereitzustellen. Alternative Flächen stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Machbarkeitsstudie kam zu dem Ergebnis, daß das geplante Neubaugebiet "Hausweiler Weg" unter Beachtung einiger Vorgaben realisierbar ist.

Im Rahmen dieser Studie wurden verschiedene Träger öffentlicher Belange gebeten, zur beabsichtigten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und in Anlehnung an die Stellungnahme einzelner Träger öffentlicher Belange, wurde der räumliche Geltungsbereich, insbesondere im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft, vor allem zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung modifiziert und verkleinert. Mit dieser Planung gelingt es der Stadt, den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen vorläufig zu decken. Daher wird ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) angestrebt. Für eine Mischgebietsausweisung ist das Flächenangebot zu gering und die Lage geländebedingt sowie erschließungstechnisch nicht geeignet. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Zeit in Lauterecken mit höherer Priorität zu decken, um vor allem der jungen, einheimischen Bevölkerungsschicht die Möglichkeit zu bieten, in der Stadt ansässig zu werden und zu bleiben. Mit der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, die der Bevölkerung ausreichenden, preiswerten Wohnraum in der Region bietet, kommt die Stadt Lauterecken ihrer Aufgabe gemäß einer ihrer besonderen Funktionszuweisung W im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz RROP (1989) nach. Demnach soll die Stadt u. a. die Wohnfunktion verstärkt ausbauen, was sich in diesem Fall mit ihrem Recht auf Eigenentwicklung, vor allem der bedarfgerechten Wohngebietsausweisung deckt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie von maximal I zulässigem Vollgeschoß die Voraussetzungen geschaffen, daß der Wohnnutzung genügend Entfaltungsmöglichkeiten geboten werden. Um aus städtebaulicher Sicht den regionaltypischen Charakter und das Stadtbild Lautereckens zu erhalten, sind eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In diesem Zusammenhang werden zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie Störung des Siedlungsbildes der sich angrenzenden, näheren Bebauung die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt. Somit soll die städtebauliche Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Um diese Einbindung zu unterstützen, finden regionaltypische Formen und Materialien in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihren Niederschlag.

Aus landespflegerischen Gründen und auch aus Zwecken der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind am nordöstlichen Rand zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen - vgl. dazu die nachfolgenden Kapitel. Der südlichen, kleinern ÖG ist im Rahmen der Umlegung eine Dienstbarkeit mit Wegerecht aufzuerlegen, damit für die Flurstücke 1218/12 und 1218/16 eine Zuwegung gewährleistet werden kann.

3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird im Nordosten über die angrenzende Ortslage durchgeführt. Die Anbindung erfolgt, wie der bestehende "Rötherweg" auch, an die Straße 'Röther Ring'. Die Planstraße zur inneren Erschließung des Gebietes verläuft in südwest-nordöstlicher Richtung über den Höhenrücken. Die Verkehrsfläche hat im Bereich der Anbindung an die vorhandene Straße eine Breite von 6,50 m, die sich auf 6,00 m verjüngt. Etwa in der Hälfte der Längserstreckung ist zur Verkehrsberuhigung ein Fahrbahnteiler vorgesehen. An dieser und an zwei weiteren Stellen sind zur Gestaltung straßenbegleitende Hochstämme konzipiert. Am Südwestende ist eine Wendeanlage eingeplant. Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches weiterhin als Feld- und Forstweg genutzte "Rötherweg" wird eine Anbindung an die Wendeanlage erhalten. Diese Anbindung ist nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen worden. Circa 45,00 m vor der Wendeanlage ist eine 3,50 m breite Verbindung zum nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Feldwegeflurstück 1254/20 angelegt.

Etwa auf der Höhe des Fahrbahnteilers wird eine kurze, 3,00 m breite Stichverbindung nach Südosten geführt, um die Flurstücke 1219/1 und 1218/12 zu erschließen.

4. Ökologische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet gründet sich im wesentlichen auf den Schichten des Unterrotliegenden der Lebacher Gruppe. Nach Westen findet innerhalb des Unterrotliegenden ein Übergang zu den Schichten der Kuselgruppe statt. Der Fels dieser Schichten setzt sich aus unterschiedlich mächtigen Folgen von Sandsteinen, Arkosen, Silt- und Tonsteinen mit Karbonatlagen zusammen. Die Färbung reicht von gelb-rötlichen bis graue Tönen. Aus diesem Ausgangssubstrat haben sich in der Regel mehr oder weniger basenhaltige, tonig-schluffige Braunerdeböden entwickelt.

Das in einer Höhe von ca. 217,0 m bis 239,0 m ü. NN gelegene Gebiet mit einer Gesamtlänge von ca. 260,0 m liegt auf einem relativ exponierten südwest-nordostersteckten Höhenrücken. Es befindet sich naturräumlich im "Nordpfälzer Bergland" im Übergangsbereich des "Glantales" zur "Meisenheimer Höhe".

Oberflächlich abfließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch zwei größerflächige Strukturen gekennzeichnet. Zum einen ist es eine mehrjährige, gemähte Ackerbrache und zum anderen handelt es sich um einen intensiv genutzten Getreideacker. Zur Eingriffsminimierung hat sich der Stadtrat, abweichend von der Machbarkeitsstudie entschlossen, den räumlichen Geltungsbereich derart zu verkleinern, daß das südlich des Rötherweges gelegene Feldgehölz nur noch mit einem sehr kleinen Teilbereich im Nordosten in den räumlichen Geltungsbereich zu liegen kommt. Weiterhin finden sich noch Kleinstrukturen wie Säume, Einzelgehölze, eine Nadelbaumreihe, ein Schotterweg sowie randlich ein Teil eines Laubwaldes.

Vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz sind keine als schützenswert erfaßten Biotope im Plangebiet gelegen.

Größere, mesoklimatische Veränderungen sind durch die Umsetzung des Neubaugebietes nicht zu erwarten, lediglich im lokalen Kleinklima können sich durch den gestiegenen Befestigungsanteil (erhöhte Wärmeumsetzung) Veränderungen bemerkbar machen. Durch- und Eingrünungsmaßnahmen minimieren diese Beeinträchtigung.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff nach § 4 Landespflegegesetz (LPflG) vorbereitet. Gemäß § 5 und § 17 LPflG werden die erarbeiteten Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Minimierung und zum Ausgleich mitberücksichtigt und in entsprechende Festsetzungen gefaßt.

So sind je Baugrundstück zur Durchgrünung des Baugebietes 2 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Weiterhin sind für alle anzupflanzenden Gehölze standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Entlang des nordöstlichen Randes der größeren ÖG ist ein mindestens 8,0 m breites Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen (vgl. Darstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages). Ihre Lage ermöglicht eine südexponierte und damit wärmebegünstigte Grenzlinienstruktur zwischen Offenland und Gehölzen. Die Anpflanzung ist in ihrem Verlauf an die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Niederschlagsbehandlung anzupassen. Die Zwischenflächen werden zu extensiven Wiesenbrachen-Hochstauden entwickelt, die alle 3-5 Jahre gemäht werden. Die Anteile des Feldgehölzes auf der kleineren ÖG südlich des Rötherweges sind zu erhalten, wobei unter Umständen bei Bedarf das vorzusehende Wegerecht zu den dahinter gelegenen, ebenfalls mit Feldgehölzen bestandenen Flurstücken durch eine Rodung umzusetzen ist.

Die öffentlichen Grünflächen können auch für wasserwirtschaftliche Zwecke im Zuge der ökologisch ausgerichteten Niederschlagswasserbewirtschaftung herangezogen werden. Die anfallenden Niederschläge werden von den Schmutzwässern getrennt behandelt (vgl. Nr. 6 und 7 der Begründung).

Die bei der Umsetzung des Neubaugebietes unvermeidbaren Eingriffe in die Bodenfunktionen, durch die Zunahme des Befestigungs- und Versiegelungsgrades, lassen sich nur minimieren. Dazu wird festgesetzt, daß der belebte Oberboden separat abgetragen, gelagert und wieder zu verwenden ist. Zum Beitrag einer ökologisch sinnvollen Kreislaufwirtschaft sollte sowohl der Oberboden als auch der restliche Aushub weitestgehend im Plangebiet zur Geländemodellierung verwendet werden. Dadurch wird wertvoller Deponieraum für Erdmassen geschont.

Die wichtigste, eingriffsvermeidende Maßnahme stellt die fast vollständige Herausnahme des ausgedehnten Feldgehölzes aus dem räumlichen Geltungsbereiches dar. Damit wird aus Gesichtspunkten des Arten- und Biotopschutzes ein wertvoller, vernetzender Trittstein erhalten. Gleichzeitig erfüllt der Feldgehölzriegel landschaftsbildbedeutsam eine sehr wirksame Abschirmung nach Süden. Die weiträumige Einsehbarkeit des Neubaugebietes wird durch den Bestandserhalt direkt minimiert und muß nicht erst durch Neuanpflanzungen reduziert werden.

Darüber hinaus wird südlich der Stadt Lauterecken eine Ersatzmaßnahme zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft im Bereich des Teilbebauungsplanes A durchgeführt - vgl. hierzu Teilbebauungsplan B. Mit der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen in den Teilbebauungsplänen A und B ist der Eingriff im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes A ausgeglichen. Auf Grund der Größe der Ersatzfläche entsteht eine Überkompensation, die im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen vorbehalten werden soll.

5. Ausgleichsmassnahmen

Die zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 5 Landespflegegesetz anteilig der Erschließungsstraße und den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Auch die notwendigen Aufwendungen, die im Rahmen der erforderlichen Ersatzflächen und -maßnahmen anfallen, werden hierauf angerechnet. Als Verteilungsmaßstab wird bei den Baugrundstücken die zulässige Grundfläche gemäß § 135 b Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen.

6. Ver- und Entsorgung

Die neu zu errichtenden Leitungen der Frischwasserver- und Schmutzwasserentsorgung werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Ortslage angeschlossen.

7. Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die anfallenden Niederschläge werden von den sonstigen Schmutzwässern getrennt behandelt. Das in Auftrag gegebene Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, daß sowohl eine zentrale als auch dezentrale Versickerungsanlage für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Die Entwässerungskonzeption sieht daher vor, daß zunächst auf allen Grundstücken Maßnahmen getroffen werden, die das Wasser zurückhalten oder verdunsten. Dazu sind je Grundstück pro Quadratmeter versiegelter Fläche 50 l zurückzuhalten oder zu verdunsten. Das vorgeschriebene Rückhaltevolumen kann z. B. durch Brauchwasserzisternen, Mulden o. ä. geschaffen werden. Die Stadt Lauterecken wird für die Grundstücke, die aus dem Eigentum der Stadt veräußert werden, den Käufern vertraglich die Verpflichtung auferlegen, zur Kostenminimierung im Rahmen des zu erbringenden wasserwirtschaftlichen Ausgleiches, das erforderliche Rückhaltevolumen durch Regenwassernutzungsanlagen bereitzustellen. Diese privaten Rückhaltesysteme erhalten Notüberläufe zu oberflächennahen Kanälen bzw. Rinnen und Mulden, über die die Niederschläge, dem Gefälle entsprechend an die im Nordosten gelegene öffentliche Grünfläche abgeführt werden. Die aufgeführte, öffentliche Grünfläche dient neben landespflegerischen Zwecken auch der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die weitere Behandlung der Niederschläge erfolgt in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der realisierbaren Maßnahmen. Technisch kann zum einen der noch fehlende wasserwirtschaftliche Ausgleich durch einen ausreichend dimensionierten Löschwasserteich bzw. unterirdischen Löschwasserbehälter (= Entlastung der Frischwasserzufuhr) mit nachgeschalteten Rückhaltemulden, oder zum anderen durch die Anlage von reinen Rückhaltemulden, erfolgen. Die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung auf der ÖG erhalten einen Notüberlauf für Extremniederschlagsereignisse, über den ggf. die überschüssigen Wässer in Richtung Vorfluter, den Schwindsbach, abgeführt werden. Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge werden über die oben genannten Rinnen bzw. Kanälen zugeführt und über das gleiche System den Rückhaltemaßnahmen auf der ÖG zugeleitet.

Eine dritte Möglichkeit, den verbleibenden wasserwirtschaftlichen Ausgleich zu erbringen, kann derart gestaltet werden, daß die Überläufe aus den privaten Grundstücken und die Abläufe von den öffentlichen Verkehrsflächen ohne nennenswerten Rückhalt auf der ÖG dem Vorfluter zugeführt werden und der Fehlbedarf zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich an anderer Stelle erbracht wird.

8. Bodenordnung

Nach Möglichkeit soll eine freiwillige bodenordnerische Umlegung angestrebt werden. Ansonsten wird eine gesetzliche Umlegung durchgeführt.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die eventuell einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Lauterecken sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, angezeigt werden.
5. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser zurückzuhalten und ggf. schadlos abzuführen.
6. Es wird angeregt und dringend empfohlen, daß für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, daß der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluß zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
   - Minimierung der versiegelten Flächen
   - Rückhaltung durch abflußlose Mulden
   - Kleinrückhalt an Durchlässen und Abläufen mit Einstau auf dem Grundstück
   - Schaffung von Rigolen u.ä.
   - Regenwassernutzung
7. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
8. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
9. Zur Gestaltung von Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstigen Zuwegen sind wasserversickerungsfreundliche Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine u. ä. zu verwenden.
10. Auf Grund der exponierten Lage auf den Höhenrücken, ist zeitweise mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen.
11. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung ein Steinbruch. Durch dessen Abbautätigkeit können erhöhte Lärmemissionen entstehen, die sich vor allem an der nördlichen Bebauung des Plangebietes bemerkbar machen können.
12. Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.
13. Bei allen Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GV Bl. 1978 Nr. 10, S. 159ff) zu beachten, nach denen jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden ist und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen sowie die Fundgegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

2 WO — 1.2 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 2

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 — 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO

GFZ 0,8 — 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO

I — 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 18 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 LBauO
I Vollgeschoß Höchstgrenze (vgl. Planzuweisung)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED — 3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

3.3 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE FIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

28° - 48° — 3.4 DACHNEIGUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

4.1.1 WENDEPLÄTZE (WP) MIT FREIHALTEZONE

R=6,00 m — 4.1.2 RADIUS IN METER

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UNS ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ÖG — 6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

7.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

1220/18 — 8.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE (Mit Flurstücksnummer)

16 — 8.3 BESTEHENDE GEBÄUDE (ggf. mit Hausnummer)

15,00 — 8.4 MASSANGABE IN METER

225,00 — 8.5 HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE IN M ÜBER NN

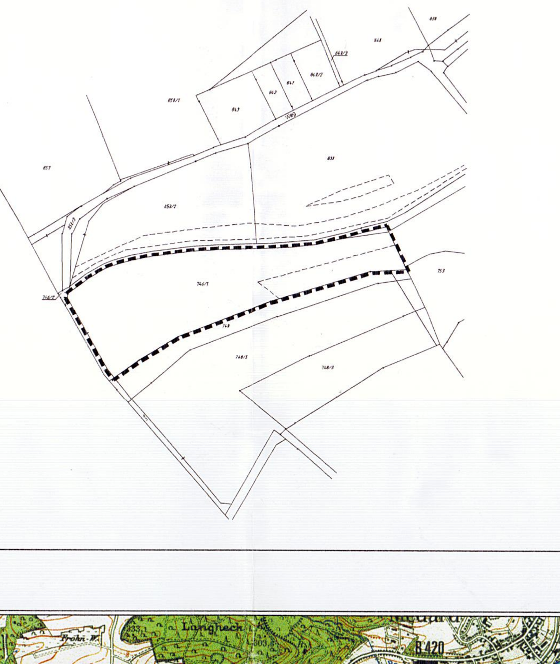
224,76 — 8.6 HÖHENANGABE IN METER ÜBER NN

8.7 BÖSCHUNG

8.8 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

8.9 FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet / Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Plangebiet (Teilbebauungsplan A)

Ersatzfläche (Teilbebauungsplan B)

M 1:25.000

Auszug aus der Topographischen Karte Blatt 6311 Lauterecken

AUSWAHLLISTE DER FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZU VERWENDENDEN PFLANZENARTEN

A) HOCHSTÄMME

WUCHSHÖHE: > 20 m

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

WUCHSHÖHE: 10 m - 20 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasus	Kirsche

WUCHSHÖHE: < 10 m

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica	Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

B) STRÄUCHER UND HEISTER

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornell-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

C) KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Hedera helix	Efeu	(Selbstklimmer)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	(Selbstklimmer)

M 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Lauterecken hat am 23. März 2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09. August 2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23. August 2000 in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend bis zum 25. September 2000 zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden fünf Einwände zu dem Planentwurf vorgetragen.

4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 26. April 2001 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB). Zwölf dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 06. September 2001 geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Stadtrates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 18. Februar 2002 mitgeteilt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte am 26. April 2001 (§ 2 Abs. 2 BauGB).

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, hat in der Zeit vom 25. Juli 2002 (Arbeitstag) bis einschließlich 26. August 2002 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17. Juli 2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung ging eine Anregung ein, die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 26. September 2002 geprüft wurde. Das Ergebnis der Prüfung wurde demjenigen, der die Anregung vorgebracht hat, mit Schreiben vom 09. Dezember 2002 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

7. Der Stadtrat hat am 26. September 2002 diesen Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Lauterecken, 05. FEB. 2003
Für die Stadt Lauterecken:

(D.S.) Steinhauer
Steinhauer, Stadtbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 3 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem BauGB in der Fassung vom 12.10.1999 am 12.2.2003 der Kreisverwaltung Kusel zur Genehmigung vorgelegt. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 3.3.2003 Az.: IV/610-13/Lauterecken 28 den Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, genehmigt (siehe nachstehenden Vermerk der Kreisverwaltung).

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, wird hiermit ausgefertigt.

Lauterecken, 10.3.2003
Für die Stadt Lauterecken:

(D.S.) Steinhauer
Steinhauer, Stadtbürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 13.3.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan, bestehend aus den Teilbebauungsplänen A und B, in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 03. MRZ. 2003
Az.: IV/610-13/ LAUTERECKEN 28

Lauterecken, 27.3.2003
Für die Stadt Lauterecken:

(D.S.) Steinhauer
Steinhauer, Stadtbürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilbebauungsplänen A und B.

I. Ausfertigung

Index	Art der Änderung	Datum	Geändert von	Geprüft von
F				
E				
D				
C				
B				
A	Einarbeitung der Ergebnisse aus der Beteiligung der TÖB	Dez. 01	Wachowski J.	Sinnewe C.

Projekt:
BEBAUUNGSPLAN "HAUSWEILER WEG" IN DER STADT LAUTERECKEN

Auftraggeber:
Stadt Lauterecken
67742 LAUTERECKEN

Lauterecken, ...
(DS und Unterschrift)

Inhalt:
TEILBEBAUUNGSPLAN A

Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung
WALTER SCHRÖER
Beratender Ingenieur
Heinrich-Heine-Straße 3a 66914 WALDMOHR Tel. 06373/8144-0 Fax 8144-29
Baumholderstraße 15 66629 FREISEN Tel. 06855/1760 Fax. 996778

	Datum	Zeichen	M 1:1.000	Anlage: 01	Blattgröße: 1390x804
Aufgenommen	Apr. 99	Klink H.	Waldmohr, 14.12.2002	Blatt Nr.: 01	Projektnr.: 98/0373SL
Bearbeitet	Nov. 00	Sinnewe C.	(Unterschrift)		
CAD-Kartographie	Nov. 00	Wachowski J.			
Geprüft	Nov. 00	Sinnewe C.			