

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan "Hofwies-Weidewies" in der Stadt Lauterecken

Allgemeines

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum".

Das vorhandene Wohnhaus in diesem Gebiet ist in der Nutzung für den Betreiber bzw. für Dienst- und Wartungspersonal bestimmt.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, dem Markt in seiner Entwicklung die Möglichkeit zu geben, bauliche Erweiterungen durchführen zu können.

Durch grünordnerische Maßnahmen sollen die Flächen des ruhenden Verkehrs aufgelockert und das Gebiet im Norden und Westen in Form von Pflanzstreifen eingegrünt werden.

Erschließung

Das Baugebiet wird von der B 420 über die vorhandene Zufahrt erschlossen.

Flächennutzungsplan

Das Baugebiet entspricht in der Größe und Nutzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken.

Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, nachdem das Gebiet im Besitz des Marktinhabers ist.

Erschließungskosten

Kosten für die Erschließung entstehen in vorliegendem Falle für die Stadt bzw. Verbandsgemeinde Lauterecken nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 LPflG

Da die zu bebauenden bzw. zu beparkenden Flächen bereits befestigt sind, stellt die geplante Nutzung als Sondergebiet lediglich einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 4 LPflG dar, da weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Dieser Eingriff kann mit der Durchführung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen als "ausgeglichen" angesehen werden.

Realisierung

Die Realisierung -Markterweiterung- soll nach Genehmigung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zu dem Bebauungsplan "Hofwies-Weidewies" in der Stadt Lauterecken

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER AB 01.07.1987 GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Baugesetzbuch.-BauGB- i. V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Außer der eigentlichen Zweckbestimmung "Sondergebiet Einkaufszentrum" sind in dem Gebiet Wohnungen und Gebäude für Betreiber, Aufsichts- und Wartungspersonal zulässig.
Das bestehende Wohnhaus ist in der Nutzung für den Betreiber bzw. für Dienst- und Wartungspersonal bestimmt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen zugelassen. Vorstehendes bezieht sich nur auf die Einfriedung des bestehenden Wohnhauses.
- c) Werbeanlagen in Form eines Werbeturmes und Werbetafeln sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig -siehe hierzu Punkt 2.7 der Textlichen Festsetzungen-.

1.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach einer maximalen Geschoßhöhe von 4,75 m. Vorstehendes gilt nicht für das bestehende Wohnhaus. Hier sind Geschoßhöhen von maximal 3 m zulässig.

1.4 Private Zufahrt

Der Bauherr ist verpflichtet, die private Zufahrt -Einmündungsbereich in die B 420- verkehrsgerecht mit den erforderlichen Sichtflächen zu planen und auch herzustellen. Die Ausführungsplanung ist mit dem Straßenbauamt Kaiserslautern abzustimmen.

1.5 Oberflächen- bzw. sonstige Wasser

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 420 dürfen aus dem Sondergebiet keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet, noch deren Abläufe behindert werden.

1.6 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bei den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Pflanzungen bis maximal 80 cm Höhe über Straßenkrone zulässig.

1.7 Grünordnerische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung und zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Beparkung der Fläche sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen durchzuführen:

Im Norden, Süden und Osten des Geländes soll auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine einrahmende Mantelpflanzung aus einheimischen Gehölzen angelegt werden.

Es sind Pflanzen zu verwenden, die Vögel und anderen Tieren als Nist-, Nahrungs- und Schutzbiotope dienen, z. B.:

Spitzahorn, *Acer platanoides*

Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*

Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*

Stieleiche, *Quercus robur*

(Bäume 1. Ordnung)

Im östlichen Bereich dürfen Bäume nur mit einem Abstand von mind. 2,00 m, Sträucher nur mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur gemeinsamen Mittelachse der Kabelleitungen angepflanzt werden.

Alle Standorte für Gehölze in der Nähe der Stromversorgungsanlagen sind unter Beteiligung der Pfalzwerke -Bezirksstelle Reckweilerhof- in der Örtlichkeit festzulegen.

Vogelkirsche, *Prunus avium*

Feldahorn, *Acer campestre*

Eberesche, *Sorbus aucuparia*

(Bäume 2. Ordnung)

Schwarzdorn, *Prunus spinosa*

Haselnuß, *Corylus avellana*

Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*

Kornelkirsche, *Cornus mas*

Hundsrose, *Rosa canina*

(Sträucher)

Im Ein- und Ausfahrtsbereich ist die Fläche des Sichtdreieckes von der Bepflanzung mit hohen, dichten Gehölzen auszunehmen und mit Bodendeckern zu begrünen.

Geeignet sind:

Purpurbeere, *Symphoricarpos chen.*

"Hancock"

Johanniskraut, *Hypericum calycinum*

Zwergspiere, *Spiraea* "Little Princeß"

Fingerkraut, *Potentilla* "Arbuscula"

In die Grünfläche südlich des Einfahrtsbereiches ist ein einzelner Hochstamm zur Markierung der Eingangssituation zu pflanzen, der aber die Sicht nicht behindert.

Zur Gestaltung des Parkplatzes ist je 1 Baum pro 8 Stellplätze zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 1,50 x 1,50 m. Zur Erzielung einer gewissen sofortigen räumlichen Wirkung sind die nachfolgend genannten geeigneten Bäume nicht kleiner als angegeben zu setzen:

Spitzahorn, *Acer platanoides*
(Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe, ohne Ballen)

Eberesche, *Sorbus aucuparia*
(Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm in 1 m Höhe, ohne Ballen)

Die Bäume sind entweder mit den oben angegebenen Bodendeckern zu unterpflanzen oder das Pflanzbeet ist mit einer Baumscheibe abzudecken.

Empfehlenswert ist es, bei doppelreihigen Parkplätzen die Bäume jeweils auf dem Punkt, den je vier Parkplätze gemeinsam haben, anzuordnen.

Mit dem Bauantrag ist eine detaillierte Bepflanzungsplanung einzureichen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. V. mit § 86 LBauO)

2.1 Dachformen

Außer reinen Pultdächern sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt 18 - 45 °. Kleinflächige Verbindungsstrakte und Nebenanlagen bis maximal 30 m² sind ausnahmsweise auch mit Flachdächern zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen und Belichtung großflächiger Grundflächen sind zulässig, wenn sie sich der Hauptdachfläche unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nicht mit schwarzem und dunklem Material erfolgen. Empfehlenswert sind Eindeckungen mit Ziegel naturrot.

2.5 Verkleidungen und Farbanstrich baulicher Anlagen

Krelle Farbanstriche sind untersagt. Verkleidungen sind farblich der Hauptfassadenfläche anzupassen. Ausnahme der farblichen Behandlung sind für Leuchtreklame und Hinweisbeschriftungen zulässig.

2.6 Einfriedungen

Eine Einfriedung an der Bundesstraße ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist das bestehende Wohnhaus, wo eine Einfriedung in Sandsteinmauern gemäß Bestand statthaft ist.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Bundesstraße in Form eines Werbeturmes mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

Weitere freistehende Werbeanlagen müssen von der Bundesstraße einen Abstand von mindestens 10 m haben und dürfen nur als Einzelanlagen von maximal 5 m² ausgeführt werden.

Das Straßenbauamt Kaiserslautern ist im Rahmen der Einzelgenehmigung für Werbeanlagen zu beteiligen.

Werbungen an den Gebäuden sind in einer Größe von 5 %, bezogen auf Einzelwandflächen, zulässig.

Vorstehendes bezieht sich nicht auf Werbeeinrichtungen in Form von Leuchtreklame und Hinweisbeschriftungen.

2.8 Immissionsschutz

Der an die B 420 angrenzende Grundstückseigentümer hat geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Ansprüche auf Grund von Emissionen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

2.9 Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, ist von allen im Bereich des Sondergebietes auszuführenden Tiefbauarbeiten mindestens 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich zu verständigen.

Lauterecken, den 25. MRZ. 1992



In Vorleistung

Lebeck

DS Medefindt, Stadtbürgermeister
Lebeck Beigeordneter

