WOCHENENDGEBIET "AM MAUSBACH" ORTSGEMEINDE LOHNWEILER

Übersichtsplan M 1:2500

BEGRÜNDUNG

1. **Planungsziel:**

Ausweisung eines Sondergebietes für Wochenendhäuser (nach § 10 BauNVO) in der Gewanne „Am Mausbach“ der Ortsgemeinde Lohnweiler.

2. **Zweck und Auswirkung:**

Die Planung soll dem verständlichen und berechtigten Wunsch der Bevölkerung nach dem Bau von Wochenendhäusern im Rahmen der Freizeitgestaltung durch Ausweisung entsprechender Bauflächen Rechnung tragen. In Abwägung der Interessen von Natur- und Landschaftsschutz soll die schon vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern im Baugebiet „Am Mausbach“ nur geringfügig ausgeweitet werden. Um den besonderen Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen wurde zum Bebauungsplan eine landespflegerische Begleitplanung erstellt.

3. **Erschließung:**

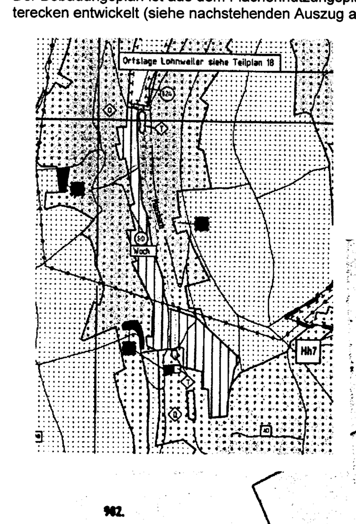
Zur Erschließung dienen die vorhandenen asphaltierten Wege. Weitere Erschließungsmaßnahmen für Strom, Wasser und Abwasser sind mit Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft nicht vorgesehen.

4. **Flächengröße:**

Das Planungsgebiet umfasst rd. 16 ha

5. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken entwickelt (siehe nachstehenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan)



RECHTSGRUNDLAGEN:

Für die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Rechtsgrundlage für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ist die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Runderlaß des Ministeriums der Finanzen, der Staatskanzlei, des Ministeriums des Innern, des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Umweltschutz und des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Sport zur Planung und Ausweisung von Wochenendhausgebieten vom 23. März 1977

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung- BauNVO-

1.1 Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO
a) Bei den vorhandenen Wochenendhäusern auf den Grundstücken Flurstck. Nr. 921/3, 924 und 925, 1045, 570 sind bauliche Veränderungen jeglicher Art nur zulässig, wenn sie der Sicherstellung des Bestandes dienen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist Grundstück Flurstck. Nr. 1066/2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO
Für das Grundstück Flurstck. Nr. 1066/2 gelten folgende Festsetzungen:
a) Maximal zulässige Grundfläche: 40 m².
b) Traufhöhe: Maximal 3,00 m gemessen von OK natürlichem Gelände
c) Geschoßzahl: Eingeschoßig

1.3 Die im Bebauungsplan Blatt 2 dargestellten Landschaftsstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Nicht artgerechte Vegetationsbestände und wesensfremde Landschaftselemente sind bei deren Wegfall durch landschaftstypische zu ersetzen. Der Mausbachgraben und seine Zuläufe sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4 Auf den bebauten Grundstücken
Die Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Das Anpflanzen von Ziergehölzen und nichtheimischen Stauden ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Fällung von Nadelgehölzen sind diese durch Laubgehölze zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Notwendige Laubbaumfällungen sind im Nahbereich durch Neuanpflanzungen auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Laubgehölze auf den Böschungsflächen entlang des Weges am Mausbach sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Entfernung von Nadelgehölzen auf diesen Böschungsflächen sind diese durch Laubgehölzanpflanzungen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Obstbäume sind zu erhalten, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Das Abgraben und Auftragen von Erdreich auf den Grundstücksflächen ist unzulässig. Niederschlagswasser aus Dachflächen ist großflächig zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Terrassenbefestigungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Versiegelung der Zufahrten zu den Grundstücken sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5 Auf den unbebauten Grundstücken
Neuaufforstungen sind nur mit heimischen Laubhölzern und Lärche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Waldgründungen sind naturnah anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sukzessionsflächen dürfen nicht aufgeforstet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Streuobstwiesen sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Zuflüsse zum Mausbach sind naturnah zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Geländedrainierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Grundstückszufahrten dürfen nur mit Naturschotter befestigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Das Abgraben und Auftragen von Erdreich auf den Grundstücksflächen ist unzulässig.
Die Laubgehölze auf den Böschungsflächen entlang des Weges am Mausbach sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Entfernung von Nadelgehölzen auf diesen Böschungsflächen sind diese durch Laubgehölzanpflanzungen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung -LBauO-

Für das neu zu errichtende Gebäude Grundstück Flurstck. Nr. 1066/2 gelten folgende Festsetzungen:

2.1	Dachneigung	10-25°
2.2	Wandbaustoffe / Farbe	Holz / naturbraun
2.3	Dacheindeckung / Farbe	Pappe bzw. Pappschindeln / schiefergrau

Für die vorhandene und neue Bebauung gelten:

2.4	Ortsfeste Feuerstätten und Grillstellen	Nicht zulässig
2.5	Toilettenanlagen	Ausschliesslich Campingtoiletten zulässig
2.6	Einfriedungen	Nicht zulässig
2.7	Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen	Nicht zulässig
2.8	Aufstellen von Campinganhängern	Nicht zulässig
2.9	Aufschüttungen- Abgrabungen	Nicht zulässig

3.0 Bestandteil des Bebauungsplans

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine landespflegerische Begleitplanung erstellt.

Die Beschreibung des "Ist- Zustandes" von Natur und Landschaft (Biotop Typen-/ Nutzungskartierung) ist mit der Zeichnung Blatt Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.
In einem begleitenden Textteil zur Zeichnung Blatt Nr. 2 sind die Zielvorstellungen zur Landschaftsentwicklung formuliert.

4.0 Hinweise

4.1 Für Baumaßnahmen Grundstück Flurstck. Nr. 1066/2 wird eine Baugrunduntersuchungen gemäß den Vorgaben der DIN 1054 empfohlen.

4.2 Für die vorhandene und die neue Bebauung kann gemäß Runderlaß des Ministeriums der Finanzen, der Staatskanzlei, des Ministeriums des Innern, des Ministeriums für Landwirtschaft, Weinbau und Umweltschutz und des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Sport zur Planung und Ausweisung von Wochenendhausgebieten auf eine zentrale Trink- und Brauchwasserversorgung und somit auf eine zentrale Abwasserentsorgung verzichtet werden.

4.3 Im Falle einer [illegible] Entsorgung [illegible] Abwasser der vorhandenen und der neuen Bebauung durch die Verbandsgemeindewerke Lauterecken sind hinsichtlich der Kosten einer [illegible] Entsorgung mit den Verbandsgemeindewerken entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

4.4 Für Baumaßnahmen Grundstück Flurstck. Nr. 1066/2 werden die ausführenden Baufirmen hiermit ausdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.78 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff.) hingewiesen, wonach jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dem Landesamt für Denkmalpflege, vor der Vergabe der Erdarbeiten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, [illegible] das Landesamt für [illegible] werden können.

Erklärung der Planzeichen:

Zeichen	Bedeutung
SO WOCH	Wochenendhausgebiet
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Schutzbereich bestehende 20 KV Freileitung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bebaubare bzw. bebaute Grundstücke)
	Überbaubare Flächen mit Firstrichtung
923	Bestehende Grundstücke mit Flur Stücks Nr.
	Bestehende Haupt / Nebengebäude
	Abzubrechende Nebengebäude
	Befestigte Wegfläche
	Vorhandene Parkfläche
	Wasserflächen (Löschwasserteiche)
	Fläche Altablagerung (ehemalige Hausmülldeponie)

Verfahrensvermerke:

1. Der Ortsgemeinderat von Lohnweiler hat am **06. September 1994** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB a. F.).

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am **27. November 1996** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB a. F.).

3. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a. F. wurde am **04. Dezember 1996** in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag anschließend bis zum **06. Januar 1997** zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden **keine** Anregungen zu dem Planentwurf vorgetragen.

4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom **06. März 1997** bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB a. F.). **Sechzehn** dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am **29. Januar 1999** geprüft und entschieden wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom **12. Juli 1999** mitgeteilt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte am **06. März 1997** (§ 2 Abs. 2 BauGB a. F.). Seitens der benachbarten Gemeinden wurden **keine** Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit von **05. August 1999** (Arbeitstag) bis einschließlich **06. September 1999** (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB a. F.).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am **28. Juli 1999** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB a. F. beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **03. August 1999** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB a. F.). Während der Auslegung wurden **keine** Anregungen vorgebracht.

7. Der Ortsgemeinderat hat am **17. September 1999** diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB a. F. i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Lohnweiler, den 03.07.2006
Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:
(Müller) Ortsbürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lohnweiler, den 05.07.2006
Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:
(Müller) Ortsbürgermeisterin

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Ortsgemeinderat (siehe Verfahrensvermerk Nr. 7) wurde am **12. Juli 2006** ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Absatz 3 Satz 1 BauGB a. F. i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen in Kraft getreten (§ 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB a. F.).

Lohnweiler, den 13.07.2006
Für die Ortsgemeinde Lohnweiler:
(Müller) Ortsbürgermeisterin

I. Ausfertigung

PROJEKTGEMEINSCHAFT DIPL.- ING. BDB P. FRITZ DIPL.- ING. (FH) B. EVERS	Gegenstand der Änderung	Datum Juli '99
BEBAUUNGSPLAN		
PROJEKT- BEZEICHNUNG	WOCHENENDGEBIET "AM MAUSBACH" ORTSGEMEINDE 67744 LOHNWEILER	
PLANINHALT	PLANFASSUNG BAULEITPLANUNG NACH HOAI § 40 LEISTUNGSPHASE ZIFFER 4	
AUFTRAGGEBER	ORTSGEMEINDE 67744 LOHNWEILER	
PLANUNGSBÜRO	DIPL.- ING. BDB PETER FRITZ WINDHOFSTR. 7 67742 LAUTERECKEN TEL.: 06382 / 993029 FAX.: 06382 / 993039	fritz
PLANUNGSSTAND		
MASSTAB	1:1000 1:2500	BLATT 1
ENTWURF		Auftrag Nr.
ZEICHNUNG		735