



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"SCHULSTRASSE"**

**IN DER ORTSGEMEINDE LOHNWEILER**

aufgestellt: 14.12.99 (Ke/Kh)

geändert: 02.05.00(Ke/Kh)

## ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe (z. B. Friseur) allgemein zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte.

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

###### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

###### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

$$T_H = 5,0 \text{ m}$$

Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und die OK Straßenachse in Gebäudemitte.

## ARCADIS

### **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **2.1 Bauweise**

(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Es dürfen maximal drei Wohnungen je Wohngebäude gebaut werden.

#### **2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

#### **2.3 Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Sie gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

### **3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

#### **3.1 Stellplätze und Garagen**

(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum).

Stellplätze ohne feste Überdachung sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind.

#### **3.2 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 LBauO).

## ARCADIS

In den rückwärtigen (straßenabgewandten) Grundstücksbereichen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

### **4. Gemeinbedarfsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und die Anordnung von Kfz- Stellplätzen.

### **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist der vorhandene herkömmliche Ausbau mit Trennung der Verkehrsarten zu erhalten.

### **6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

- 6.1 Die im Plan mit Erhaltungsgebot belegten Laubbäume (überwiegend Obstgehölze) im rückwärtigen östlichen Teil der künftigen Grundstücke sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LG 4 sind zu beachten. Vorhandene Koniferen sollen entfernt werden. Aus Gründen der Planlesbarkeit wurden nicht alle vorhandenen Gehölze eingemessen und dargestellt.
- 6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu max. 10% zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Für die privaten Grünflächen gelten folgende Festsetzungen:

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mind. 30 % davon sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenzen zur Einfriedung; siehe Pflanzliste). Die vorhandenen Obstbestände können hierauf angerechnet werden.

Pro Grundstück ist jeweils ein zusätzlicher Baum II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.

Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern zur Eingrünung des südlichsten Grundstücks nach Osten hin.
- 6.3 Da ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches nicht möglich ist, wird auf einem Teil des Flurst.-Nr. 398 südlich des Friedhofs die Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen (ca. 700 m<sup>2</sup>) als Ersatzmaßnahme angesetzt. Dieser Teil des Grundstücks wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### Hinweise:

- Der im Süden des Plangebietes dargestellte Parkplatz verbleibt in seinem bisherigen Zustand (Verbundpflaster). Zu dem südlich davon geplanten Feuerwehrgerätehaus liegen noch keine Details vor; ein Teil der Fläche (mit Verbundpflaster befestigt) gehört derzeit zum angrenzenden Parkplatz. Eine Eingrünung des Gebäudes ist im Rahmen der weiteren Planung vorzusehen.

## ARCADIS

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Transportwegen) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
- Die Begrünung von Dächern, Mauern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.

### Pflanzliste (Beispiele)

#### 1. Geeignete Bäume zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildobstarten	z.B. Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

#### 2. Obstbäume:

Äpfel	Malus in Sorten, z. B.: Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel
Birnen	Pyrus in Sorten, z. B.: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Kirschen	Prunus in Sorten, z. B.: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen	Prunus domestica in Sorten, z.B. Hauszwetschge, Nancymirabelle
Walnuß	Juglans regia

#### 3. Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea

#### 4. Kletterpflanzen (\* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	Clematis montana
Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	Wisteria sinensis
Geißschlinge *	Lonicera caprifolium
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

## ARCADIS

### 7. Regenwasserbewirtschaftung

Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vorbehalten.

Für die künftig auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwässer wird eine dezentrale Versickerung/Rückhaltung in Form von Versickerungsmulden bzw. Zisternen empfohlen.

Der Abstand dieser Anlagen zu den Hochbauten muß mindestens 6 m betragen.

Bei einer Lage der Versickerungsmulden in Grundstücksbereichen, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen aufgefüllt werden, ist versickerungsfähiges Material zur Auffüllung zu verwenden.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

### 1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LbauO)

- **Dachformen**  
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei freistehenden Garagen sind die Dachformen dem Hauptgebäude anzupassen.
- **Dachneigungen**  
Die Dachneigungen sind in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmen hiervon können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. Bei Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO können die festgesetzten Mindestwerte der Dachneigung unterschritten werden.
- **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben und gegen geneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrochen wird.
- **Fassadengestaltung**  
Die Außenflächen baulicher Anlagen sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. Bei Verputz, Verkleidungen, Verblendungen oder Farbanstrichen sind grelle oder leuchtende Farben und glasierte Materialien untersagt. Klinker- und Holzverkleidungen können ausnahmsweise, insbesondere zur vertikalen und horizontalen Gliederung, zugelassen werden.

### 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LbauO)

- **Einfriedungen**  
Die Grundstücke dürfen eingefriedet werden. Straßenseitig sind feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Verkehrsflächen darf 1,20 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

## ARCADIS

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten anzulegen und max. bis zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege etc.).  
Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) herzustellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeleitet wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen anzulegen.

### III. Nachrichtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz / Funde  
Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

### IV. Hinweise

- (1) Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- (2) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- (3) Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
- (4) Die Begrünung von Mauern, Zäunen und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht (geeignete Arten siehe Pflanzliste).
- (5) Der Zugang zur Trafostation (Flur-Nr. 160/2) muß privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten (Zugangsrecht) zugunsten der Pfalzwerke AG geregelt werden. Ein Zufahrtsrecht ist über das gemeindeeigene Grundstück (Flur-Nr. 155) gewährleistet.
- (6) Für die privaten Hochbauvorhaben wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 1045 empfohlen.

Lohnweiler, den ~~23. MAI 2001~~  
- 7. MAI 2001

*Beurteilt:*  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Lohnweiler  
15.5.2001



- Ortsbürgermeister -



**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"SCHULSTRASSE"**

**IN DER ORTSGEMEINDE LOHNWEILER**

aufgestellt: 15.12.99 (Ke/ Kh)

geändert: 02.05.00 (Ke/ Kh)



## ARCADIS

### 1. Allgemeines

In der Ortsgemeinde Lohnweiler besteht Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern als Wohneigentum.

Der Bedarf drückt sich durch die zahlreichen Nachfragen von Bauwilligen bei gleichzeitig geringer Anzahl an verfügbaren Baugrundstücken aus.

Mit dem Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Ortsgemeinde Lohnweiler somit der allgemeinen kommunalen Verpflichtung nach, Wohnbaugrundstücke in ausreichender Größe und Zahl bereitzuhalten.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortes und grenzt an die bereits ausgebaute Schulstraße an, die in voller Länge des Plangebietes eine einseitige Wohnbebauung auf deren Westseite aufweist. Östlich des Plangebietes grenzt das Sportplatzgelände der Ortsgemeinde an.

Das Plangebiet umfaßt die im Aufstellungsbeschluß aufgeführten Parzellen.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha, wobei hierin die bereits ausgebaute Verkehrsfläche enthalten ist.

### 3. Übergeordnete Planungen

Die Fläche findet in dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken Berücksichtigung. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Das Baugebiet liegt im Rückhaltebereich des rechtskräftig festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lauter (siehe hierzu Kap. 7. Maßnahmen zur Verwirklichung).

### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Bezogen zur Ortslage trägt der Planungsbereich "Schulstraße" zu einer Harmonisierung des Siedlungsgebietes bei und führt zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der mit der Bebauung entlang der Schulstraße durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen.

Aufgrund der Lage des Geländes sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der künftigen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Das Gelände wird derzeit als Gartengelände genutzt.

## ARCADIS

### 5. Planinhalt und Festsetzungen

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Immissionäre Beeinträchtigungen durch das Gebiet selbst auf Nachbarbereiche sind somit nicht zu erwarten.

Über die verringerte Grundflächenzahl (GRZ 0,35) im gesamten Plangebiet soll der Grad der Bodenversiegelung gemindert werden, so daß auf den Grundstücksflächen größere Areale zur Begrünung zur Verfügung stehen.

Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der Einzelhausbebauung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Unterbringung von Garagen innerhalb dieser Flächen zu sehen.

Einer harmonischen Einpassung in das Ortsbild dient auch die Festsetzung der Traufhöhen sowie die Festlegung der Hauptfirstrichtung.

Die Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten (max. 3 pro Grundstück und Wohngebäude) verhindert die Entstehung kleiner „Appartementhäuser“.

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, die eine Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zuläßt und die Kfz-Stellflächen, die überwiegend im Zusammenhang mit Dorffesten genutzt werden, sichern soll.

#### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziffer II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Um die Rechtswirksamkeit dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten, ist von der Gemeinde eine separate Gestaltungssatzung gleichen Inhaltes zu beschließen.

### 6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Bei der Erschließung und Bebauung von Neubaugebieten erfolgen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan bildet die Grundlage, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Belange sind darzulegen.

#### **6.1 Bestand und kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage und grenzt an die bereits ausgebaute Schulstraße an, die in voller Länge des Plangebietes eine einseitige Wohnbebauung auf der Westseite aufweist. Östlich des Plangebietes grenzt das Sportplatzgelände der Ortsgemeinde an, im Süden ein befestigter Parkplatz. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt rd. 0,5 ha, wobei hierin die bereits ausgebaute Verkehrsfläche enthalten ist.

## ARCADIS

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- Grabeland
- Zier- und Nutzgärten
- Gartenbrache mit Hochstauden
- Krautsäume,
- Grünland
- Streuobstbestände (zum Teil alte Kirsch- und Nußbäume, zum Teil auch Niederstämme)
- Koniferen

### 6.2 Eingriffssituation und Bewertung

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Versiegelung von biotisch aktivem Boden und Eingriff in das Bodengefüge; damit verbunden ist die Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sowie des Oberflächenabflusses
- Auf Basis der Grundflächenzahl 0,35 werden einschließlich der Verkehrsfläche ca. 0,15 ha neu versiegelt
- Verlust von Ober- und Unterboden auf den geplanten Bau- und Straßenflächen
- Verlust von Grünland
- Verlust von Gartenbrache
- Verlust von Obstbeständen
- Eingriff in das Landschaftsbild

Am kritischsten ist dabei die Bodenversiegelung, der Verlust alter Obstbäume und die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten.

### 6.3 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Aushubmaterials dient dem sparsamen Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Die Erhaltungsgebote für den rückwärtigen östlichen Teil der Obstbestände sowie ein Anteil von mind. 80% der privaten Grünflächen an der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten eine hohe Durchgrünung und dienen damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches. Die vorhandenen Obstbäume bieten nach wie vor Lebensraum für kulturfolgende Tierarten wie z. B. Singvögel.

Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind zur Erhaltung der an das Baufeld angrenzenden Obstgehölze erforderlich.

Die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und bereichert das Habitatdargebot..

Von Einfriedungen in Form von dicht gepflanzten Nadelhölzern ist aus gestalterischen Gründen abzusehen, Hecken aus heimischen Laubgehölzen haben außerdem eine höherwertige ökologische Funktion.

## ARCADIS

Fassaden- und Dachbegrünungen mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und haben eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Höfe wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Die Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen südlich des Friedhofs auf einem Teil von Flurst.-Nr. 398 (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dient als Ausgleich für die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential und die Bodenversiegelung. Das verbleibende Defizit bezüglich der Bodenversiegelung (ca. 350 m<sup>2</sup>) kann im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Im Rahmen des erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleichs wird Retentionsraum durch den Abtrag einer Aufschüttung im Überschwemmungsbereich der Lauter (nördlich des an das Baugebiet angrenzenden Sportplatzes) geschaffen. Die Planung zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich enthält Vorgaben zur landespflegerischen Gestaltung, die eine Verbesserung des Naturhaushaltes in diesem Bereich gewährleisten und dazu beitragen, das Defizit aus der Bodenversiegelung zu kompensieren.

### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **7.1 Erschließung**

Das Baugebiet ist bereits an das vorhandene Erschließungssystem angeschlossen und gewährleistet eine Anbindung an den Ortsmittelpunkt und an das übergeordnete Verkehrsnetz. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

#### **7.2 Versorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen.

#### **7.3 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lauter. Für den mit der Bebauung einhergehenden Verlust von Retentionsraum sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Planung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern (StAWA) in einem separaten Wasserrechtsverfahren gemäß § 89 LWG.

Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Das Oberflächenwasser, das auf der Verkehrsfläche anfällt, wird weiterhin über die bestehende Kanalisation der Schulstraße abgeleitet.

Für die auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwässer wird ein Rückhalt in Zisternen (zur Brauchwassernutzung) bzw. eine dezentrale Versickerung vor Ort empfohlen. Versickerungsmulden sind in ausreichendem Abstand (mind. 6 m) der künftigen Gebäude vorzusehen. Falls diese Versickerungsmulden in Grundstücksbereichen liegen, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen bzw. im Zuge der Hochwasserfreilegung aufgefüllt werden, ist versickerungsfähiges Material zur Auffüllung zu verwenden.

Die technische Ausführung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen bedarf der Abstimmung mit dem zuständigen StAWA. Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen bleibt davon unberührt.

## ARCADIS

### 7.4 Lärmimmissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebietes befindet sich die Freizeitanlage (Bolzplatz, Kinderspielplatz) der Ortsgemeinde Lohnweiler. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes durch den von dieser Anlage ausgehenden Lärm gestört fühlen. Zwar müssen sich die zukünftigen Bauwerber die Kenntnis der bestehenden Freizeitanlage und die Möglichkeit eventueller Nutzungskonflikte zurechnen lassen, was jedoch die Ortsgemeinde nicht davon entbindet nach Möglichkeiten der Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu suchen und diese umzusetzen. Der Ortsgemeinderat hat diesbezüglich beschlossen entlang der Freizeitanlage zur geplanten Wohnbaufläche hin einen Pflanzstreifen aus standortgerechten Gehölzen anzulegen, um damit die Wohnbauflächen gegen einen Einblick von der Freizeitanlage her abzuschirmen und Lärmbelästigungen zu vermeiden bzw. zumindest zu vermindern. Der Pflanzstreifen wird außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angelegt.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch anderweitige Geräuschimmissionen (z. B. Verkehrslärm) aus der Nachbarschaft kann ausgeschlossen werden.

### 8. Realisierung der Maßnahme

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes und der Umlegung soll die Realisierung der Maßnahme baldmöglichst in Angriff genommen werden.

- 7. MAI 2001

Lohnweiler, den ~~23. MAI 2001~~ .....

  
 - Ortsbürgermeister - in

*Beigelegt:*  
 Verbandsgemeindeverwaltung  
 Lauterecken  
 8.5.2001