

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu der Neufassung des Bebauungsplans "Auf dem Flur" mit Erweiterung in der Ortsgemeinde Lohnweiler

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

### A) Festsetzungen lt. genehmigtem Bebauungsplan (Bestandsbereich)

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBauG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

##### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**

- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

##### **1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO).
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

### **1.4 Gebäudehöhe**

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 3,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 6,25 m bzw. 6,50 m bei einem Kniestock von 50 cm ab OK Fußboden. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

### **1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)**

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF EG) muß bei ebenem Gelände oder bei den talseits der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäuden mind. 20 cm und darf höchstens 50 cm (Hauseingangsbereich) über OK Gehweg liegen. Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäuden darf OKF EG höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

### **1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)**

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund § 71 Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.6 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 und 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.6 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

### **1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)**

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungsflächen der Erschließungsstraße auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

### **1.8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)**

Bei der Anlegung privater Pflanzungen sind einheimische Bäume und Bodendecker zu verwenden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 123 Abs. 1 und 5 LBauO)

### **2.1 Dachformen**

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

### **2.2 Dachneigungen**

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

### **2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

### **2.4 Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.

### **2.5 Kniestöcke**

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18° bis 25° die Höhe von 25 cm, bei 26° bis 38° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

### **2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen**

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben und glasiertem Material untersagt.

### **2.7 Einfriedungen**

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Die Sockel dürfen nur in Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial ausgeführt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.



## 2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Die Stützmauern dürfen nur in Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial ausgeführt werden.

## B) Festsetzungen im Erweiterungsbereich

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Art der baulichen Nutzung wird "WA" (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Festsetzung "MD" (Dorfgebiet) wird aufgehoben.
- b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:
- |                          |       |
|--------------------------|-------|
| Grundflächenzahl (GRZ)   | = 0,3 |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | = 0,7 |

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut

max. Traufhöhe bergseitig:	3,25 m
max. Traufhöhe talseitig:	6,25 m

(jeweils bezogen auf OK Straße)

In besonderen topographischen Lagen kann talseitig die Errichtung eines zusätzlichen Sockels von max. 1,00 m Höhe zugelassen werden, falls auch durch ein geschoßversetztes Bauen die Traufhöhe von max. 6,25 m nicht einzuhalten ist.

Bergseitig kann die max. Traufhöhe geringfügig überschritten werden, falls die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist.

- c) Zahl der Wohnungen:  
Je Grundstück und Wohngebäude sind max. nur bis zu 3 Wohneinheiten zulässig.

#### 1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die im Plan festgesetzten Hauptfirsrichtungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Gebäudeanbauten, Nebenanlagen und Einrichtungen.

### 1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

Bergseitig können die Garagen im Hang errichtet werden. Talseitig sind sie im Hauptgebäude zu integrieren oder zumindest mit einer Dachlandschaft dem Hauptgebäude anzupassen bzw. anzugliedern.

### 1.4 Verkehrsflächen

Die Planstraße soll als multifunktionale Straße ausgebaut werden.

### 1.5 Grünordnerische Maßnahmen

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschichten.
- Bodenaushub aus den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird - in Abstimmung mit der Landespflegebehörde - im Bereich der landespflegerischen Ausgleichsfläche eingebaut und landschaftsgerecht modelliert. Bei den Erdmassen, die bei der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.
- Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Oberflächenbeläge für befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Decken (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, breitfugigem Pflaster) anzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 5 LPfIG, Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen im Straßenraum sind mit einer Abweichung von +/- 5 m in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Kabel etc.) zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Bäume ist in Liste 1 zusammengestellt.
- Die Pflanzfläche im Wendepunkt ist mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Mittig ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Liste 1, große Bäume und Liste 2).
- Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Geeignete Arten: siehe Liste 2.
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollten, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden. Geeignete Arten: siehe Liste 2.
- Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, 30 % davon sollen mit Gehölzen bepflanzt werden (siehe Liste 2). Dies kann mit der vorgenannten Festsetzung kombiniert werden.
- Die Begrünung von Mauern und insbesondere großen Wandflächen ist ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten: siehe Liste 3.
- Die Begrünung von Flachdächern ist ebenfalls ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten: siehe Liste 4.
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, abgängige sind zu ersetzen.

- Die Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sollte durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. drei Jahren kontrolliert werden.
- Die südlich von Lohnweiler gelegene, ca. 0,4 ha große Ersatzfläche zwischen Schulstraße und Bahnlinie soll mit 25 bis 30 regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt (hierbei ist auf einen 10 m-Abstand zur Bahnlinie zu achten) und extensiv als Streuobstwiese gepflegt werden. In Anlehnung an die Vorgaben des Förderprogramms "Umweltschonende Landbewirtschaftung" (1993) soll nicht vor dem 15. Juni gemäht (max. zweimal pro Jahr) und auf Petizid- und Düngereinsatz verzichtet werden (Kompost oder Grüngut darf für die Baumscheiben eingesetzt werden). Bei der Pflanzung und Pflege der Bäume (Rückschnitt) ist auf einen ausreichenden Abstand zu der 0,4 kV-Freileitung der Pfalzwerke zu achten. Die Pflege wird vom ortsansässigen Obst- und Gartenbauverein übernommen.  
(Geeignete Arten: siehe Pflanzliste 5)

### Liste 1

*Für Straßenflächen: kleine bis mittelgroße Bäume (10 - 20 m)*

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

*Für Straßenflächen: große Bäume (> 20 m)*

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

### Liste 2

*Gehölze zur Bepflanzung privater Grünflächen*

#### *Bäume*

Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstämmige Obstbäume	Prunus- und Malus-Sorten (private Grünfläche)
Walnuß	Juglans regia

#### *Sträucher*

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum



Schlehe  
Hundsrose  
Salweide  
Eberesche  
Wasserschneeball

Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Viburnum opulus

*Bodendecker*

Glanzrose  
Fingerstrauch

Rosa nitida  
Potentilla fruticosa

*Obstsorten*

Prunus- und Malus-Sorten

*Beerensträucher*

Rubus- und Ribes-Arten

**Liste 3**

*Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung*

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii"	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

**Liste 4**

*Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung*

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost  
Mauerpfeffer  
Sand-Thymian  
Königskerze

Oreganum vulgare  
Sedum-Arten  
Thymus serpyllum  
Verbascum-Arten

### Liste 5

#### *Geeignete Obstsorten zur Anlage einer Streuobstwiese*

Obstbaumpflanzungen, die linienhaft entlang von Wegen oder flächenhaft als Obstwiese erfolgen, sollten sich u. a. aus folgenden Sorten zusammensetzen:

#### Äpfel

Rambur  
Kaiser Wilhelm  
Trierer Weinapfel  
Engelsberger  
GoldreINETTE von Bleuheim  
Linsenhofer ReINETTE  
Bohnapfel  
Boikenapfel

#### Quitten

Bereczki-Quitte  
Champion-Quitte

#### Birnen

Gräfin von Paris  
Triumph von Vienne  
Kaiser-Wilhelm

sowie Hauszwetschge und Walnuß

Weitere bewährte Sorten sind:

#### Äpfel

Jakob Fischer  
Boskoop  
Goldparmäne  
Gelber Edelapfel

#### Birnen

Gute Graue  
Schweizer Wasserbirne  
Gellerts Butterbirne

#### Kirschen

Hedelfinger  
Große Prinzessin  
Burlat

### **1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Stützmauern sind weitgehend zu vermeiden.

- a) Entlang der Straßen sind Sockelmauern bis zu 40 cm Höhe über OK Straße zulässig. In besonders schwierigen Geländebedingungen können auch höhere Stützmauern bis max. 80 cm Höhe über OK Straße zugelassen werden.
- b) Seitlich zwischen den Privatgrundstücken sind Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 80 cm über Gelände nicht überschreiten.
- c) Im Bereich von Garagenzufahrten sind bergseitig Flügelmauern zulässig.



Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 einzuhalten.

### **1.7 Kennzeichnungen/Hinweise**

- Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse wird die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet durch das Bodengutachten als nicht möglich beurteilt. In Abstimmung mit dem STAWA wird eine ganzjährige Brauchwassersammlung und -nutzung gefordert. Nur die Überläufe aus den Sammlern dürfen dem bestehenden Mischwasser-Kanalnetz zugeleitet werden.
- Es wird empfohlen, die auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Erdmassen - soweit es sich um geeignetes Erdmaterial handelt - auf dem Grundstück einzuebnen.

### **1.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Überbauung von Schutzstreifen bei unterirdischen Versorgungsleitungen ist verboten. In Ausnahmefällen muß Rücksprache genommen werden mit dem Versorgungsträger.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Dachformen: Erlaubt sind nur Sattel- und Walmdächer. Aufgrund topographischer Situationen können versetzte Traufhöhen zugelassen werden. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.
- Dachneigung: Die Neigung der Dächer kann zwischen 18° und 38° betragen. Topographiebedingt sind unterschiedliche Dachneigungen auf talseitiger und bergseitiger Gebäudefront im Rahmen der Gradangaben und unter Beibehaltung der festgesetzten Dachformen zulässig. Für Anbauten (Nebentrakte) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.
- Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn sie sich der Dachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
- Dacheindeckungen sollen nur in dunkel getöntem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben und glasiertes Material untersagt. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

### **2.2 Einfriedungen**

Grundstücke können eingefriedet werden. Sie sollen als Hecken oder begrünte Zäune ausgeführt werden. Nur straßenseitig dürfen feste Sockel bis max. 40 cm Höhe errichtet werden. Seitlich und rückwärtig dürfen Einfriedungen bis max. 1,20 m über OK natürliches Gelände errichtet werden.

Werden Stützmauern notwendig, so gelten die Festsetzungen unter Punkt 1.6.

### 2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.

Falls erforderlich, sind im Bereich von Garageneinfahrten Flügelmauern als Stützmauern zulässig.

Die Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerplätze zu nutzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

Lohnweiler, den 8.10.1996



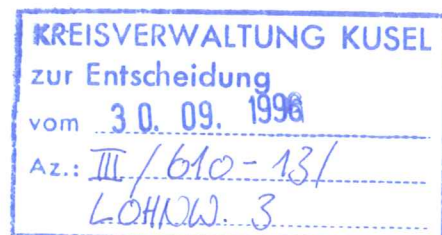
*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister fu

### Hinweis:

Diese planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Flur" mit Erweiterung der Ortsgemeinde Lohnweiler.

27.02.96  
Bs/Kh

geändert: 27.06.96  
Gs/Sti/Kh



## BEGRÜNDUNG

zu der Neufassung des Bebauungsplans "Auf dem Flur" mit Erweiterung  
in der Ortsgemeinde Lohnweiler

### 0. Planungsvorgeschichte

Der Bebauungsplan "Auf dem Flur" wurde bereits Anfang der 80er Jahre aufgestellt und zum 14.03.86 von der Kreisverwaltung Kusel genehmigt. 1988 begann die Neufassung dieses Bebauungsplanes mit Erweiterung. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung - Untere Landesplanungsbehörde - wurde festgelegt, daß der bestehende Bebauungsplan in das neue Verfahren aufgenommen wird. Grund dafür war u.a. die Nichtübereinstimmung des Straßenausbaus mit der Planung.

Die Gültigkeit des genehmigten Bebauungsplanes bleibt bis zum Inkrafttreten des neuen Planes erhalten.

Der erste Bauabschnitt des Plangebietes (in der Folge als "Bestand" bezeichnet) ist zwischenzeitlich erschlossen und bis auf 2 Baulücken restlos bebaut.

### 1. Allgemeines

Nachdem in der Ortsgemeinde Lohnweiler baureife Grundstücke kaum noch vorhanden sind, besteht nun ein akuter Bedarf an Bauland. Der Bedarf wird auch untermauert durch zahlreiche Nachfragen von Bauwilligen.

Die Bereitstellung von Flächen im Rahmen der Eigenentwicklung wird jeder Gemeinde seitens der Landes- und Regionalplanung zugestanden.

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

### 2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Anschluß an die Ortslage in der Gewanne "Auf dem Flur" auf einem nach Osten/Südosten geneigten Hang. Es läßt sich grob umgrenzen :

- im Süden und Osten durch die vorhandene Ortslage
- im Westen und Norden hauptsächlich durch die Parzellen 885, 848 und 845

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt nahezu 2 ha. Auf den Bestandsbereich entfallen dabei 1,09 ha, auf die Erweiterung 0,87 ha.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Gemeinde ist im "Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz" (ROP 89) die Funktion "L" (Landwirtschaft) und in Verbindung mit Nachbargemeinden auch die Erholungsfunktion (E) zugewiesen. Das Planungsvorhaben ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Tatsächlich wurde schon zu Beginn der 80er Jahre ein Bebauungsplan-Entwurf für den gesamten Bereich erstellt, aber nur im 1. Bauabschnitt realisiert.

### 4. Planungsgrundsätze und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.



Bezogen auf den Ortsgrundriß stellt der Planungsbereich eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebildes dar. Er schafft eine Verbindung zwischen den nach Westen/Südwesten und nach Norden gewachsenen Siedlungsteilen und rückt den Ortsmittelpunkt - zumindest optisch - wieder mehr ins Zentrum. Zersiedlungstendenzen gehen vom Plangebiet nicht aus. Aufgrund der Hanglage und Exposition des Geländes und der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Umgebung zu gewährleisten.

#### **4.1 Bauliche Nutzung**

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

Die im ursprünglichen Bebauungsplan (genehmigt 14.03.86) enthaltene MD-Ausweisung (= Dorfgebiet) wird aufgehoben, da die Voraussetzungen für diese Festsetzung (benachbarte Landwirtschaftsbetriebe) mittlerweile nicht mehr gültig sind. Zudem ist die Art, der im Bestand vorhandenen Bebauung des ersten Bauabschnitts, auch in den Bereichen rein wohngebietstypisch, welche vorher als MD-Gebiet festgesetzt waren.

Die offene Bauweise und die Einzelhausfestsetzung zielt ab auf eine im Ortsrandbereich sinnvolle Auflockerung der Bebauung und bewirkt einen weichen Übergang zur freien Landschaft.

Einer harmonischen Einpassung in das Landschaftsbild - insbesondere aufgrund der Hanglage - dient auch die Festsetzung der Traufhöhen. Optisch wirksam ist hier vor allem die talseitige Traufhöhe, welche nur in besonderen Situationen um einen Sockel überschritten werden darf. Grundsätzlich sollen baukonstruktive Lösungen zur Einhaltung der Regeltraufhöhe angestrebt werden.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten. Durch die Hanglinienorientierung der Gebäudestellungen soll nicht nur die Integration der Baukörper in die Landschaft optimiert, sondern auch der Bauaushub je Grundstück auf ein Minimum beschränkt werden.

Der Entstehung kleiner "Apartmenthäuser" wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten entgegengewirkt.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist durch die bereits vorhandene Flurstraße im Bereich des Bestandes weitgehend vorbestimmt. Über die nach Südwesten ansteigende Planstraße mit Wendehammer und einem kurzen abzweigenden Anliegerweg werden 8 Baugrundstücke im Erweiterungsbereich erschlossen. Der Ausbau soll multifunktional erfolgen.

### **5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange**

#### **5.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes**

Durch die Erschließung des Neubaugebietes "Auf dem Flur" in der Ortsgemeinde Lohnweiler, Verbandsgemeinde Lauterecken, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das LPfIG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbe-

sondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, 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 diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

## **5.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft**

Das geplante Neubaugebiet schließt sich nordwestlich an die vorhandene Bebauung von Lohnweiler an und wird im Süden von der Hauptstraße begrenzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 1 ha ostexponiertes, hängiges Gelände.

Das Untersuchungsgebiet wird fast ausschließlich von Acker- und Grünland eingenommen, nur im Norden befindet sich eine Obstwiese.

## **5.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme**

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Konflikten mit den Zielsetzungen der Landespflege:

- Neuversiegelung von ca. 3.170 m<sup>2</sup> biotisch aktiven Böden (GRZ = 0,3), vorwiegend Ackerfläche
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Umlagerung von Boden
- Erhöhter Oberflächenabfluß und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- Verlust von ca. 1.530 m<sup>2</sup> Grünland
- Verlust von ca. 805 m<sup>2</sup> Extensivgrünland
- Verlust von ca. 265 m<sup>2</sup> Hecke/Gebüsch
- Verlust einer Obstwiese von 1.515 m<sup>2</sup>
- Verlust von 7 Obstbäumen (Einzelgehölze)
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizeffekte der versiegelten Flächen und durch den geringeren Luftaustausch
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung in Hanglage



Der Verlust der Ackerflächen stellt v. a. im Hinblick auf die Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der Verlust für das Arten- und Biotoppotential ist hier äußerst gering. Ökologisch höherwertiger sind hingegen die Grünlandbereiche, insbesondere auch die Bereiche mit Obstbäumen. Der Garten im Nordwesten des Baugebietes hat nur einen geringen ökologischen Wert, da hier vorwiegend Koniferen vorkommen und durch Hühnerhaltung kein Unterwuchs aufkommt.

Bei Realisierung der umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen auf der Ersatzfläche kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in absehbarer Zeit kompensiert werden.

#### **5.4 Begründung der grünordnerischen Belange**

##### *Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches*

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 Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Straßen und Hofflächen sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterterrassen.

Die Sammlung des Dachabflusses in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser ist durchzuführen.

Flachdächer und Fassaden können begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen im nicht überbaubaren Bereich minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

##### *Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches*

Da die Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht genügen, um die Eingriffe in das Boden- bzw. Arten- und Biotoppotential, die durch die Versiegelung und den Grünland- bzw. Gehölzverlust entstehen, zu kompensieren, werden zusätzliche Flächen außerhalb benötigt.

Eine geeignete Fläche befindet sich im Süden von Lohnweiler zwischen Schulstraße und Bahntrasse auf der Höhe des Friedhofs. Bei der Fläche handelt es sich um einen Aufschüttungsbereich von ca. 0,4 ha, der als Streuobstwiese anzulegen (siehe Pflanzliste 2) und extensiv zu pflegen ist. Dies ist kein direkter funktionaler Ausgleich für die Bodenversiegelung, der Eingriff kann jedoch - ebenso wie der in das Arten- und Biotoppotential - als kompensiert betrachtet werden, da die Bodenfunktionen aktiviert und das Habitatdargebot vergrößert werden. Zudem wird ein ortstypischer Übergang der Ortschaft in die umliegende Landschaft gewährleistet.



**6. Kosten der Ausbaumaßnahme**

Die Bruttokosten der Gesamtmaßnahme werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Kosten für Verkehrserschließung	: ca. DM	150 000.-
Kosten für Kanalisation	: ca. DM	92 000.-
Kosten für Wasserversorgung	: ca. DM	23 000.-

Die geschätzten Kosten beziehen sich lediglich auf Maßnahmen innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes. Kosten für Sanierungsmaßnahmen oder notwendige Arbeiten außerhalb des Planbereiches sind darin nicht enthalten.

Lohnweiler, den 8.10.1996



**Hinweis:**

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Flur" mit Erweiterung der Ortsgemeinde Lohnweiler.

27.02.96  
Bs/Kh

