

# GEMEINDE MEDARD

## BEBAUUNGSPLAN "HINTER KELLHELL"

### BEGRÜNDUNG

AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER

Gemeinde Medard

KAISERSLAUTERN, 05/2006



**INHALT**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	4
4.2	Fachplanungen und Gutachten.....	5
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>6</b>
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
5.2	Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet.....	7
5.3	Nutzungen in der Umgebung .....	7
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
6.1.1	Erschließung .....	8
6.1.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
6.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	9
6.1.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	9
6.1.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	10
6.1.7	Verkehrsflächen.....	10
6.1.8	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	10
6.1.9	Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	10
6.1.10	Flächen und Maßnahmen für die Abfall und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.V.m. § 51 LWG Rheinland-Pfalz .....	10
6.1.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	10
6.1.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
6.1.13	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB	11
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6.2.1	Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachfenster und -einschnitte .....	13
6.2.2	Antennen.....	14
6.2.3	Gestaltung von Stellplätzen .....	14
6.2.4	Einfriedungen .....	14
6.2.5	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter .....	14
6.2.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	14
6.3	Hinweise .....	14
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
7.1	Bilanz der geplanten Festsetzungen.....	15
7.2	Bilanz der zusätzlichen Versiegelung .....	15
<b>8</b>	<b>Landespflegerischer Planungsbeitrag.....</b>	<b>16</b>

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Medard liegt im Tal des Glan ca. 2,5 km nördlich von Lauterecken an der B 420 im Landkreis Kusel. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen. Die Stadt Lauterecken ist als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen und gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt für den Bereich „Hinter Kellhell“ am westlichen Ortsrand durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die bereits bestehende Bebauung städtebaulich zu ordnen und die Nutzung der vorhandenen potenziellen Bauflächen zu regeln. Dabei sollen auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen der benachbarten Bebauungspläne übernommen werden.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes wurde bereits im Jahr 1988 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst und im Januar und Februar 1993 eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch zwischenzeitlich nicht fortgeführt.

## 2 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt etwas außerhalb der Ortslage und ist in erheblichem Maße durch die bereits seit Jahrzehnten bestehende Bebauung geprägt. Der Bereich weist jedoch noch ein deutliches Potenzial zur Verdichtung auf.

Das Gebiet wird von der B 420 über eine Stichstraße erschlossen, wobei eine spätere Anbindung an die Ortslage in östlicher Richtung grundsätzlich gewünscht wird. Durch die bestehende Bebauung ist die Anlage einer Erschließungsstraße jedoch kaum möglich.

Um die bestehende Bebauung und die potenziellen Baugrundstücke planungsrechtlich eindeutig zu ordnen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zweckmäßig.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 10 Gebäude, die überwiegend dem Wohnen und in geringem Umfang gewerblicher Nutzung dienen. 5 weitere Bauplätze werden in diesem Bebauungsplan ausgewiesen.

## 3 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Kellhell“ soll der Bereich städtebaulich und planungsrechtlich geordnet werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Ordnung der Nutzung der bestehenden Gebäude und die Ergänzung des Bereiches durch fünf weitere Bauplätze.

Aufgrund der Prägung des Gebietes und seiner Umgebung soll als Art der Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Hierbei sind jedoch Einschränkungen der Zulässigkeit von störenden Nutzungen vorzunehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt deutlich hinter den Vorgaben des § 17 BauNVO zurückbleiben.



Der Bebauungsplan definiert die Flächen der öffentlichen Erschließung einschließlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, so dass eine eindeutige Zuordnung der Erschließung zu den Baugrundstücken gegeben ist.

## 4 Planungsgrundlagen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan wird der Gemeinde Medard die Funktion „Wohnen“ zugewiesen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Lauterecken befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium der Fortschreibung. Im ursprünglichen FNP ist der Bereich „Hinter Kellhell“ bereits als geplante Mischbaufläche dargestellt. Die Fortschreibung, die vom Verbandsgemeinderat am 22. Februar 2006 endgültig beschlossen wurde, stellt für den Bereich „Hinter Kellhell“ eine Mischbaufläche dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan in seiner ursprünglichen und jetzigen Fassung entwickelt.

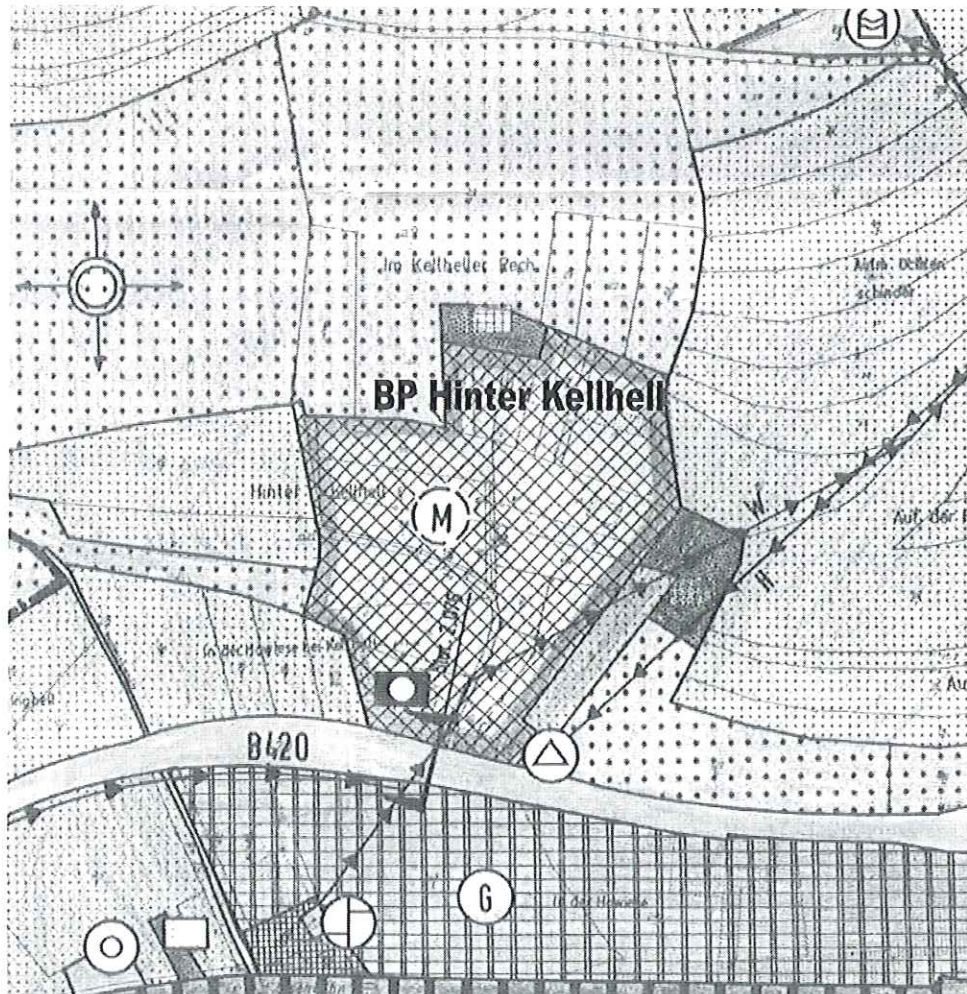


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken.



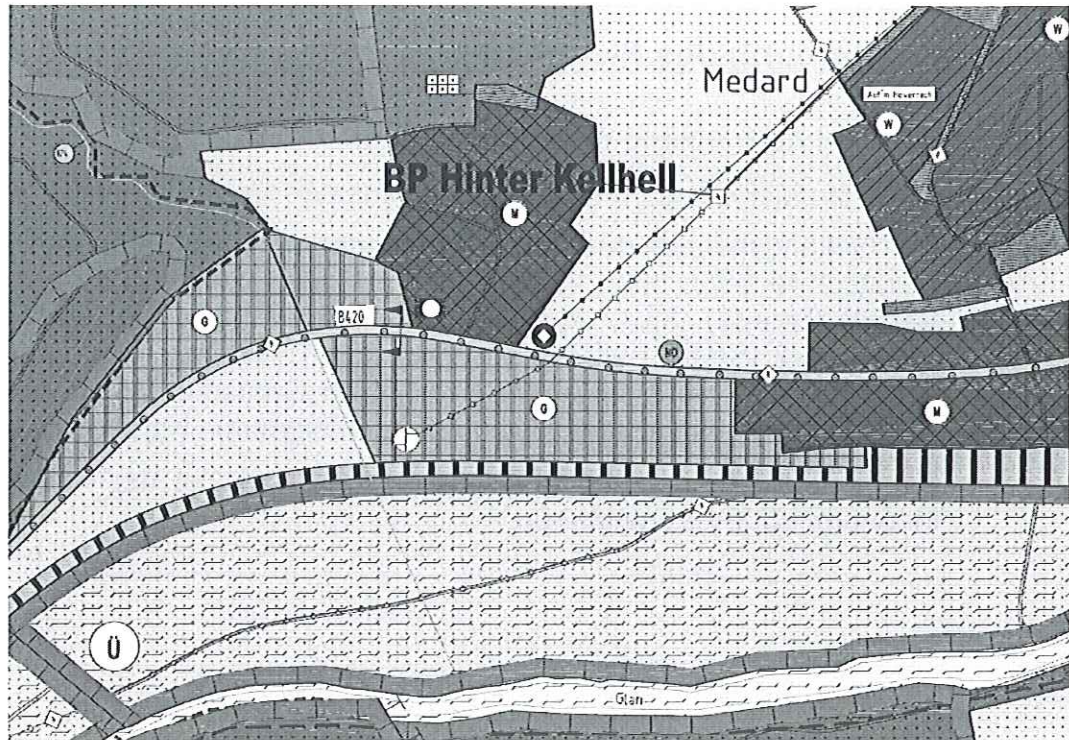


Abbildung 2: Fortschreibung des einheitlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Lauterecken, beschlossen am 22. Februar 2006

#### 4.2 Fachplanungen und Gutachten

Als Grundlagen für die vorliegende Bebauungsplanung dienen die folgenden Planungen und Gutachten:

- Entwurf zum Bebauungsplan „Hinter Kellhell“ einschließlich der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Neufassung 1992, Architekturbüro Köhler&Jung, Lauterecken
- Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Hinter Kellhell“, Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung – GÖL mbH, Bad Kreuznach, Juni 1994
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, Auszug Medard-West
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, 1. Fortschreibung, 2005
- Bebauungsplan „Auf'm Howerrech“ – 1. Bauabschnitt, Meckler+Partner, Kaiserslautern, 2003
- Bebauungsplan „Unter den Setzen“, PlanTeam Westrich, Nanzdietschweiler, Entwurf, Stand: Oktober 2005.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter Inghell“ und „In der Howiese hinter Kellhell“, igr AG, Rockenhausen, März 2004

## 5 Beschreibung des Plangebietes

### 5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Medard nördlich der B 420.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur 17 Flurstück-Nr 86/3, 86/2, 90/4, 87/3, 87/4, 87/5, 88/2 (Straße), 87/2 (Straße), 537/88 (Straße), 83/1, 78/9, 78/10 (Straße), 78/7, 78/6, 78/4, 79/2, 79/1, 272/3, 94/2 (Straße) 94/3, 92/3 sowie die Teilflächen Flur 17, Flurstück Nr. 271/4 (Straße), 90/2, 91, 12/4 und 85/1 der Gemarkung Medard. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

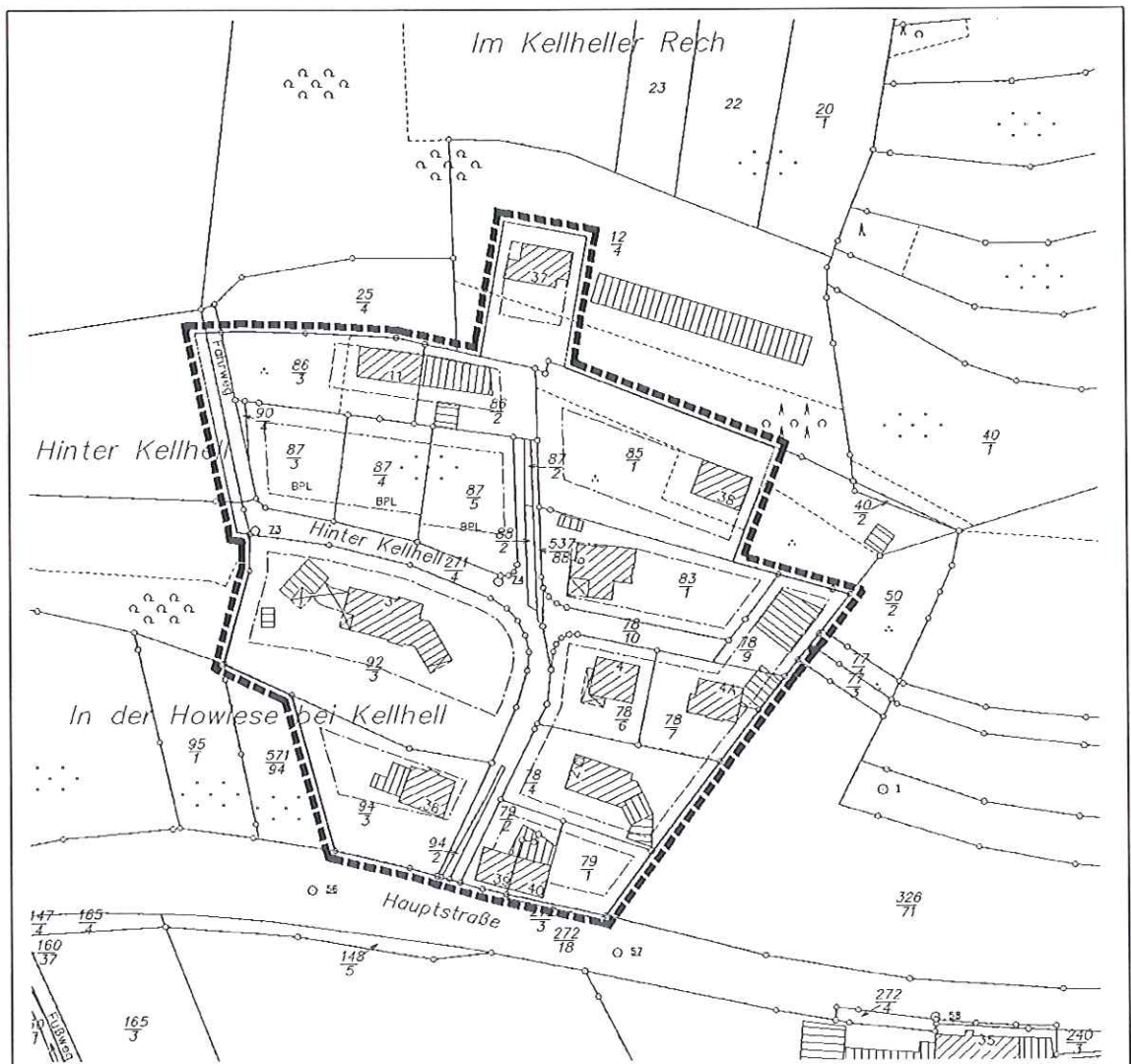


Abbildung: 3. Geltungsbereich



## **5.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet wird geprägt durch die bestehende bauliche Nutzung mit den zugehörigen Gärten. Die Hauptgebäude dienen vornehmlich dem Wohnen und in geringem Umfang gewerblicher Nutzung, während in den Nebenanlagen und Hofbereichen teilweise private Werkstätten untergebracht sind.

Die unbebauten Grundstücke sind als Wiesenbrache bzw. Glatthaferwiese zu charakterisieren.

Eine eingehende Biotopkartierung erfolgte im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages der GÖL mbH, der als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange vorgelegt wird. Wesentliche Veränderungen der 1994 erhobenen Bestandsstruktur liegen nicht vor.

## **5.3 Nutzungen in der Umgebung**

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 420 (Hauptstraße). Die freie Strecke der B 420 endet von Westen kommend am Ortsdurchfahrtspunkt (Station 2425) unmittelbar an der Einmündung der Straße „Hinter Kellhell“. Entlang der freien Strecke ist eine Anbauverbotszone von 20m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Waldbereich, der als Eichen-Hainbuchen-Wald klassifiziert werden kann, mit vorgelagertem Waldmantel an. Hier befindet sich ein größeres ehemaliges Stallgebäude.

Zwischen dem Bereich „Hinter Kellhell“ und der Ortslage Medard schließt sich ein Bereich mit Obstwiesenbrachen, Streuobstbeständen und einem Vorwaldgehölz an. Nach Westen grenzt die Bebauung an Ackerflächen.

Östlich des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet „Hinter Inghell“ und „In der Howiese“ der Gemeinde Medard an. Für dieses Gebiet wurde ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan (VEP) zur Betriebserweiterung der dort ansässigen Fa. IGM GmbH aufgestellt, der im März 2004 rechtskräftig wurde.

Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Entfernung zwischen der gewerblichen Nutzung und der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht verändert wird, kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Abwägung zum VEP die Belange des Immissionsschutzes hinreichend gewürdigt wurden. Unter anderem sieht der VEP eine 40m Tiefe Abstandszone zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes vor.

## 6 Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die bestehende Stichstraße zur B 420 nach Süden.

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen folgen im Wesentlichen dem bestehenden Wegesystem und haben als gemischte Verkehrsfläche eine Breite von 6,50m – 6,60m. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung ist eine Gliederung des Straßenraumes nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen eines Straßenausbaus wäre die Abgrenzung einer Fahrspur zweckmäßig.

Nach Nordwesten führt ein land- und forstwirtschaftlicher Erschließungsweg mit 4m Breite aus dem Plangebiet in den Wald. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

Für die Bebauung des Plangebietes liegt bei den Verbandsgemeindewerken Lauterecken eine wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis vor, die auch die zusätzlich geplanten Bauplätze beinhaltet.

Die Erschließung mit Elektrizität und Telekommunikationsleitungen ist für die bestehende Bebauung bereits vorhanden und kann auch für die zusätzliche Bebauung verwendet werden. Soweit neue Leitungen verlegt werden, sind diese unterirdisch zu führen.

#### 6.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet ist als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und wird aus dieser Darstellung als Mischgebiet entwickelt.

Zulässig sind Vorhaben entsprechend § 6 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird ebenfalls auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt. Hier sind für die Beurteilung der Zulässigkeit insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtlinien zum Schallschutz und gegen Geruchsbelästigungen sowie die Sicherstellung eines störungsfreien Verkehrsablaufes beim Kunden- und Lieferverkehr zu beachten. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### 6.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige maximale Traufhöhe bestimmt. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen wird erreicht, dass ergänzend zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine Begrenzung der Gebäudehöhe vorgegeben wird und somit eine angepasste Höhenentwicklung gewährleistet ist.

Die maximale Traufhöhe bezieht sich jeweils auf die Höhe der Straßenoberfläche an der öffentlichen Verkehrsfläche. Sofern die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes von der Straße zum Gebäude ansteigt, kann



bei Vorlage eines entsprechenden Vermessungsnachweises die festgesetzte Traufhöhe um das Maß des Geländeanstiegs überschritten werden.

Die festgesetzte Traufhöhe von 7,5m ermöglicht z.B. die Errichtung eines Gebäudes mit zwei sichtbaren Vollgeschossen à 3m zzgl. 0,7m Sockel und 0,8m DrempeL.

Weitere Vorgaben bezüglich der Höhenentwicklung betreffen die maximale Höhe von Sockeln und DrempeL zur Begrenzung der sichtbaren Höhe der Gebäudewand.

Das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der GRZ für Mischgebiete deutlich. Dies resultiert aus der geringen Dichte der bestehenden Bebauung und der Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO wird bis zu 30% der Grundfläche zugelassen, insbesondere um die Planung mit den Regelungen der benachbarten Bebauungspläne zu harmonisieren.

#### 6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der bestehenden Charakteristik des Baugebietes am Dorfrand wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Aufgrund der aufgelockerten Struktur der bestehenden Bebauung und zur Reduzierung des möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft wird entsprechend der Anregung des landespflegerischen Planungsbeitrages die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) gegenüber der Vorgabe der BauNVO (0,6 für Mischgebiete) auf 0,4 reduziert. Eine Überschreitung um bis zu 30% nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen sehen einen Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen vor. Entlang des Hauptweges, der in den Wald weiterführt, ist der Abstand auf 4m erhöht. Zum Westrand des Gebietes sowie zur Hauptstraße ist ein 5m Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die bestehenden Hauptgebäude genießen Bestandsschutz und werden daher in die Baufelder integriert, auch wenn die obengenannten Mindestabstände hierdurch in Einzelfällen unterschritten werden.

Die bestehenden Nebengebäude sind als Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der Baufelder zulässig und genießen ebenfalls Bestandsschutz.

#### 6.1.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, um einen Stauraum in Stellplatztiefe zu gewährleisten. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen ist die Errichtung der bauordnungsrechtlich benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorzunehmen.

Eine Nutzung der straßenabgewandten Grundstücksflächen als Stellplatz soll zur Sicherung der Gebietsdurchgrünung und Minimierung des Eingriffes in das natürliche Gelände unterbleiben, so dass Stellplätze nur zwischen hinterer Baugrenze und Straße und Garagen nur zwischen rückwärtiger und straßenseitiger Baugrenze zulässig sind.



#### 6.1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Grundstück 94/3 liegt an der B 420, die in diesem Bereich bereits anbau-frei ist. Das Grundstück darf daher von der B 420 nicht erschlossen werden und ist als Immissionsschutzfläche freizuhalten. Bei Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände (20m) zur freien Strecke der Bundesstraße ist eine Bebauung des Grundstückes nicht möglich.

#### 6.1.7 Verkehrsflächen

Die bestehende Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im nord-westlichen Bereich, wo die Erschließungsfunktion der Straße endet, wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festge-setzt. Im Bereich der Einmündung in die B 420 werden Sichtdreiecke festge-setzt, die aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeder Bebauung freizuhal-ten sind und in denen Bepflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,80m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten dürfen.

#### 6.1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Erschließung des Gebietes ist bereits weitgehend gesichert, so dass keine zusätzlichen Versorgungsflächen im Gebiet benötigt werden.

#### 6.1.9 Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen im Baugebiet sind aus Gründen der Sicherheit so-wie zur Vermeidung von Gestaltmängeln unterirdisch zu führen.

#### 6.1.10 Flächen und Maßnahmen für die Abfall und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.V.m. § 51 LWG Rheinland-Pfalz

Die noch zur Verfügung stehenden ca. 5 Bauplätze werden an das bestehen-de Kanalsystem (Mischkanalisation) angeschlossen. Aufgrund der Gelände-neigung ist eine gezielte Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfal-lenden Niederschlagswassers nicht empfehlenswert. Der Bau eines eigenen Entwässerungsnetzes zu einer zentralen Retentionsfläche ist aus wirtschaftli-chen Gründen nicht realisierbar.

Durch die Bebauung der freien Bauplätze entsteht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelung von maximal 2000 m<sup>2</sup>. Für die Baugrundstücke liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Ein-leitung von Niederschlagswasser vor. Die Verwendung von Zisternen wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen empfohlen.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der bisherigen Praxis ohne die Ein-richtung einer zentralen Sammelfläche.

Auf die Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung wird verzichtet.

#### 6.1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entsprechend der Vorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages werden die folgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

##### Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes wird entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages entlang der Straße



die Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens auf dem Grundstück 94/3 festgesetzt (M1.1).

Das Feldgehölz östlich des Weges in den Wald ist in seiner naturnahen Ausprägung zu erhalten (M1.2).

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Abgrenzung des Baugebietes gegen die freie Landschaft am Westrand des geplanten Baugebietes sind zwei Flächen für die Anlage von Gehölzstreifen vorgesehen. Westlich des Weges in den Wald ist ein 3m breites naturnahes Laubgehölz zu entwickeln (M2.1).

Das bestehende naturnahe Feldgehölz östlich des Weges ist nach Süden zu erweitern. In der schmalen Dreiecksfläche sind Strauchpflanzungen vorzusehen. (M2.2)

Die Festsetzungen dienen den Funktionen Biotopverbund und Abschirmung der Mischbebauung gegen die freie Landschaft.

#### Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

25% der privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die landschaftsgärtnerische Gestaltung umfasst das Anlegen von Grasflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

In den Gärten sind überwiegend heimische Laubgehölze zu pflanzen. Eine Vorschlagsliste zur Auswahl der Gehölze ist im Anhang beigefügt. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz neu zu pflanzen.

Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Gebietes, der Vernetzung von Biotopstrukturen, der Verbesserung des Siedlungs-Mikroklimas und der Minderung von Staubimmissionen.

#### Minimierung des Versiegelungsgrades

Der Versiegelungsgrad von Einfahrten, Stellplätzen und Stauräumen ist möglichst gering zu halten, damit auf den Grundstücken möglichst viel Niederschlagswasser versickern kann und die Grundwasserneubildung gefördert wird. Für derartige Befestigungen sind nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert unter 0,7 zu verwenden. Da von einer derartigen Festsetzung aus verschiedenen Gründen Ausnahmen zugelassen werden müssten, ist die Umsetzung und Kontrolle der Maßnahme mit einem unbotmäßigem Aufwand verbunden, so dass die Maßnahme lediglich als Hinweis zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollte.

#### 6.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der im Plan dargestellten Fläche wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers der Parzelle 12/4 die bestehende Erschließung des Baugrundstückes mit der Hausnummer 37 planungsrechtlich gesichert.

#### 6.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB

Der im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen wird

durch Maßnahmen im Bebauungsplan „Unter den Setzen“ der Ortsgemeinde Medard kompensiert.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne „Auf'm Howerrech“, „Im Prenkel“ und „Hinter Kellhell“ der Gemeinde Medard. Für den Bebauungsplan „Hinter Kellhell“ wird die Anlage einer locker bewachsenen Obstwiese mit alten Streuobstsorten auf einer bisherigen Ackerfläche von ca. 3950m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und die externen Maßnahmen können die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen gelten. Der Geltungsbereich des Ausgleichsbauungsplanes ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.



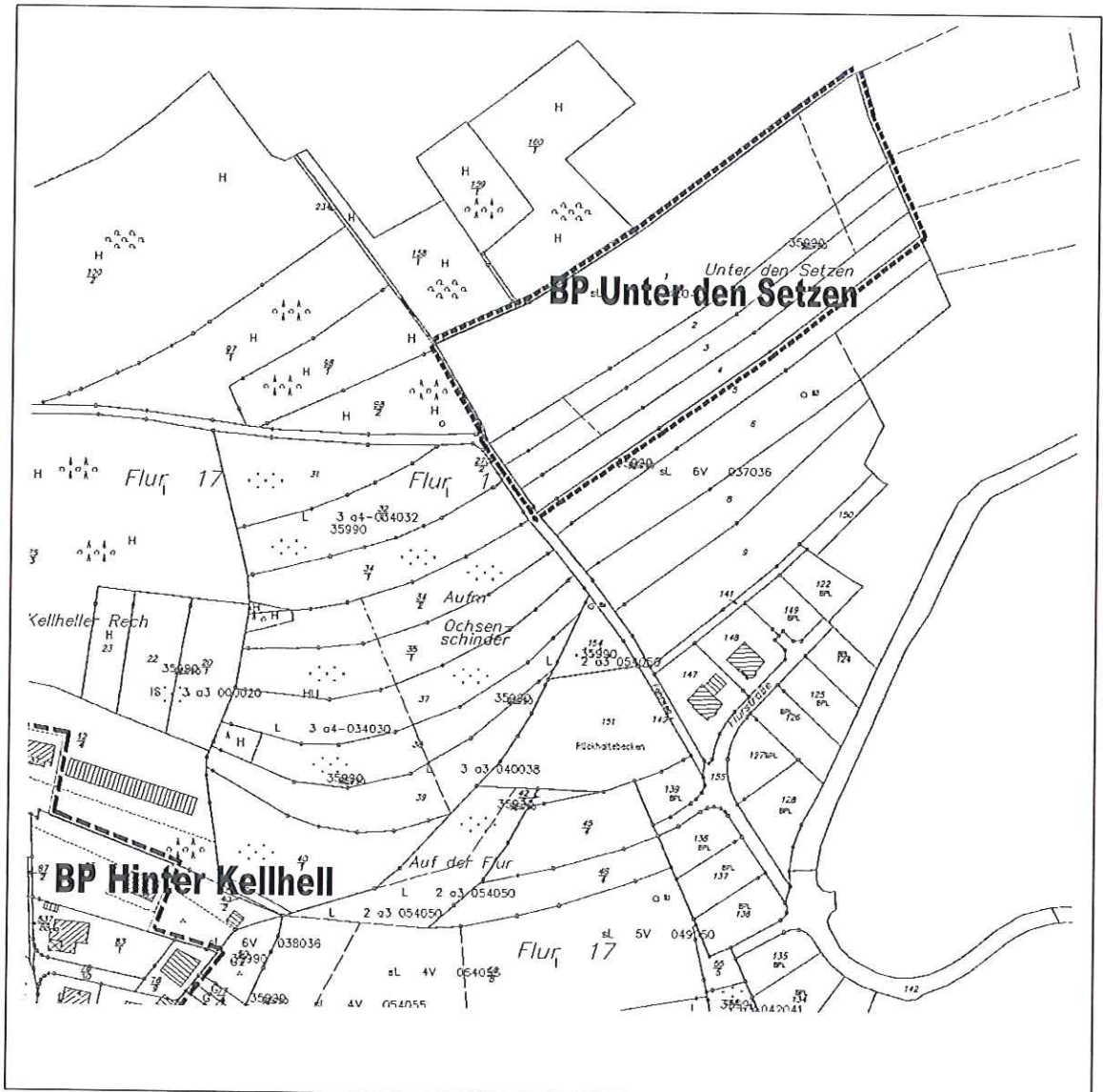


Abbildung 4: Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes „Unter den Setzen“, Stand Oktober 2005

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an den im westlichen Bereich der Gemeinde üblichen Gestaltungsfestsetzungen, z.B. aus dem Bebauungsplan „Auf'm Howerrech“.

### 6.2.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachfenster und -einschnitte

Die Festsetzungen orientieren sich an den Gestaltfestsetzungen für die benachbarten Bebauungspläne, werden jedoch aufgrund der unterschiedlichen vorherrschenden Dachneigungen gegliedert.

Im Süden an der Hauptstraße wird, entsprechend der bestehenden Bebauung eine steile Dachneigung (38-50 Grad) vorgeschrieben, die auch einen gewissen Immissionsschutz für die nördlich gelegenen Grundstücksbereiche bewirkt.

Abseits der Hauptstraße sind die Dächer deutlich flacher geneigt. Um hier in der höheren Lage den visuellen Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren wird daher eine relativ flache Dachneigung von 15-38 Grad festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Gauben, Zwerchhäusern, Dachfenstern und -einschnitten bewirken eine ruhige, einheitliche Gestaltung der Dachflächen und damit des gesamten Baugebietes.

#### 6.2.2 Antennen

Um störende Gestaltelemente weitgehend zu reduzieren wird die Zulässigkeit von Parabolantennen auf eine Antenne je Haus beschränkt.

#### 6.2.3 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Reduzierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt sind auch befestigte Flächen auf den Grundstücken soweit als betriebliche Gründe nicht entgegenstehen wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 6.2.4 Einfriedungen

Um den offenen Charakter der dörflichen Siedlung zu erhalten wird die Zulässigkeit von Einfriedungen dahingehend beschränkt, dass Mauern eine Höhe zum Gehweg von 1,0m nicht überschreiten dürfen.

#### 6.2.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um störende Gestaltelemente im Straßenraum weitgehend zu reduzieren wird für Standorte von Abfallbehältern eine Einbeziehung in eine Einfriedung oder eine Begrünung festgesetzt.

#### 6.2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um aus gestalterischer Sicht auch bei geringem Bauvolumen eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern wird zusätzlich zur Festsetzung des Mindestanteils an Grünflächen am Gesamtgrundstück eine Festsetzung zum Grünflächenanteil auch für die unbebauten Flächen getroffen.

### 6.3 Hinweise

In den Hinweisen wird auf gesetzliche und sonstige Vorgaben hingewiesen, die für die Entwicklung des Baugebietes von Belang sind. Diese wurden überwiegend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht.



## 7 Flächenbilanz

### 7.1 Bilanz der geplanten Festsetzungen

Plangebiet	Flächengröße
Geplante Nutzung	ca. m <sup>2</sup>
# Mischgebiet (MI)	16.740
Davon bereits bebaute Grundstücke	14.450
Davon unbebaute Grundstücke	2290
Davon GRZ = 0,4	15.810
Davon GRZ = 0,6	930
# von Bebauung freizuhalten	520
# Flächen für Anpflanzungen	165
# Verkehrsflächen	1.895
Davon Straßenverkehrsfläche	1.710
Davon Wirtschaftsweg	185
<b>Geltungsbereich (Summe)</b>	<b>19.320</b>

### 7.2 Bilanz der zusätzlichen Versiegelung

Baugrundstücke, die bereits vor 1987 bebaut wurden, bleiben bei der Ermittlung der zusätzlichen Versiegelung unberücksichtigt. Für die nachträglich errichteten Grundstücke steht der erforderliche Ausgleich für den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft noch aus, so dass diese bei der Ermittlung herangezogen werden. Der bestehende Versiegelungsgrad einschließlich Hofflächen und Nebenanlagen wird mit 52% genauso hoch angesetzt wie der künftig maximal zulässige Grad der Überbauung (GRZ 0,4 zzgl. 30% Überschreitung gem. §19 BauNVO).

Plangebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anrechenbare Versiegelung
<b>Bestandsnutzung</b>	<b>19320</b>	<b>7050</b>
Bebaute Grundstücke (vor 1987)	9910	5155
Bebaute Grundstücke (nach 1987)	4540	0
Straßenfläche	1895	1895
Gartengrundstück	520	0
Acker	165	0
Wiesenfläche/ Wiesenbrache	2290	0
<b>Geplante Nutzung</b>	<b>19320</b>	<b>10915</b>
Mischgebiet	16740	9020
Fläche für Anpflanzungen	165	0
Verkehrsfläche	1895	1895
Von Bebauung freizuhalten	520	0
<b>Differenz</b>		<b>3865</b>

Die Bilanz der zusätzlichen anrechenbaren Versiegelung entspricht in etwa der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages. Durch eine Anrechnung der internen Ausgleichsmaßnahmen könnte der Bedarf an externem Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ggf. noch reduziert werden. Dagegen könnte durch die Berücksichtigung des Verlustes an Biotopflächen (Wiese, Wiesenbrache) ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstehen. Dies wäre ggf. bei einer Aktualisierung des landespflegerischen Planungsbeitrages zu prüfen.

## **8 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der landespflegerische Planungsbeitrag für diesen Bebauungsplan wurde im Jahre 1994 durch die Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung (GÖL), Bad Kreuznach erstellt.

Die grundsätzlichen Planungsaussagen haben weiterhin Gültigkeit und die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden weitgehend in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Veränderungen des Bestandes innerhalb des Plangebietes sind nicht entstanden. Eine Berücksichtigung der bereits bestehenden Straßenfläche als Eingriffsfläche in der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages (Tab. S. 15) erscheint unangemessen.

Abweichend von den Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde wie in Kapitel 6 begründet im südlichen Bereich an der Hauptstraße die Grundflächenzahl nicht auf 0,4 reduziert, da ansonsten eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche erheblich erschwert wird. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht in den Bebauungsplan integriert, da dies nach der Senkung der Grundflächenzahl auf 0,4 zu einer sehr starken Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke führen würde.

Die Erhaltung des Feldgehölzes im Nordwesten des Plangebiets kann durch eine entsprechende Festsetzung auf privatem Grundstück geregelt werden. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche würde eine Teilung des Grundstückes und einen Kauf durch die Gemeinde erforderlich machen und erscheint entbehrlich.

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Mauern und für Kleinsäuger unpassierbarer Zäune als Einfriedung stellt ebenfalls eine übermäßige Beschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe von Mauern als Einfriedung auf maximal 1,0m festgesetzt, so dass Bepflanzung und Bebauung hinter der Mauer sichtbar bleiben.



Die veränderte Flächenbilanz wurde von Meckler+Partner überarbeitet, eine Anpassung des landespflegerischen Planungsbeitrages erfolgt soweit erforderlich.

Durch die im Bebauungsplan „Unter den Setzen“ vorgesehenen 3950m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche wird das festgestellte Kompensationsdefizit im Rahmen der Abwägung grundsätzlich hinreichend ausgeglichen.

Aufgestellt in Kaiserslautern

Dezember 2005

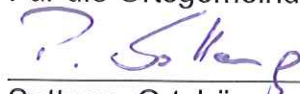
bearbeitet Mai 2006

MECKLER+PARTNER  
Architekten u. Ingenieure

Redaktion:  
Dipl.-Ing. Jürgen Berlin  
Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Claudia von Harpe  
Architektin

Projektleitung:  
Dipl.-Ing. Klaus Meckler  
Architekt – Stadtplaner

Medard, den 12. Juli 2006  
Für die Ortsgemeinde Medard:



Sottong, Ortsbürgermeister (D.S.)



