

Textliche Festsetzungen zum Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan "Im Prenkel" der Ortsgemeinde Medard

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1 Nr.1 BBauG)
- a) Ausnahmen nach Par.4 Abs.3 BauNVO sind allgemein zugelassen (Par.1 Abs.5 Nr.2 BauNVO)
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par.14 Abs.1 Satz 1 u.2 BauNVO sind eingeschobig bis max. 30 qm zugelassen. (Par.14 Abs.1 Satz3 BauNVO)
- 1.2 Ueberbaubare Grundstücksflächen (Par.9 Abs.2 Nr.2 BBauG)
- Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des Par. 9 Abs.1 Nr.11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i.S. des Par.14 Abs.2 BauNVO zugelassen. Vor den Garagentoren ist jedoch ein Stauraum von mind.5,00 m für wartende Kraftfahrzeuge vorgesehen.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (Par.9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind Ausnahmen für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par.14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte) die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen zugelassen. (Par.31 Abs.1 BBauG)
- 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (Par.9 Abs.2 BBauG)
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) muß straßenseitig mind.30 cm und darf höchstens 1,40 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen. Hiervon ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par.14 BauNVO

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Par.9 Abs.4 BBauG und Par.1 der 8. Landesverordnung vom 4.2.1969 -GVBL.S.78- i.V. mit den Par.129 Abs.4 Satz 1 und 124 Abs.1 Landesbauordnung - LBauO -)

2.1 Dachform

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen von 18 - 38° Dachneigung zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, wenn die Hauptdachflächen zur Straßenseite hin orientiert sind und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die hiervon abweichenden Dachflächen 75° nicht überschreiten.
- c) Für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des Par. 14 BauNVO und für Anbauten (Nebentrakte) die sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen sind außerdem auch Flachdächer zugelassen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachflächen unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.3 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Es ist auf die historische Dachlandschaft Rücksicht zu nehmen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18 - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31 - 37° die Höhe von 50 cm, bei 38° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen Farben zu vermeiden. Die äußere Farbgestaltung benachbarter baulicher Anlagen darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 40 cm sein. Die Verwendung von Stacheldraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt 2.5 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,30 m nicht überschreiten.

2.7 Entwässerung

Vor Inbetriebnahme des ersten Wohngebäudes muß der Anschluß der Gemeinde Medard an die zentrale Kläranlage erfolgt sein. Bei Veränderung der Abwasseranlage ist Par.49 LWG zu beachten.

I. Ausfertigung  
Genehmigt

mit Bescheid vom 28. 11. 1980  
Az. 63/610-13-MEDARD/10  
Kusel, den 28. NOV. 1980



26. Aug. 1980

Medard, den .....



.....  
Ortsbürgermeister

Nachrichtlich:

Die beiliegende gesondert aufgestellte Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## B e g r ü n d u n g

### 1. Zweck und Planungsziel sowie Erläuterungen der städtebaulichen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die Ortsgemeinde Medard mit den örtlichen Funktionen Wohnen und Landwirtschaft ausgewiesen. In puncto kommunaler Entwicklung ist sie als tendenziell stagnierend bzw. leicht rückläufige Gemeinde vorgetragen, deren bauliche und sonstige Entwicklung aus eigener Kraft getragen wird.

Einwohnerzahl 1970:	600
Einwohnerzahl 1974:	555
Prognose 1985:	470

Die Koordination der überörtlichen Planung für den Bereich Medard liegt bei der VG Lauterecken. Ein Flächennutzungsplan ist von der VG Lauterecken in Auftrag gegeben und liegt als Entwurf vor. In diesem Vorentwurf ist das Gebiet „Im Prenkel“ als Baugebiet vorgesehen. Es existiert schon ein genehmigter Bebauungsplan. Dieser und der jetzt zur Genehmigung vorgelegte Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan „Im Prenkel“ berücksichtigt auch den für Medard erstellten Landschaftsplan, sowie die Nahbereichsuntersuchung und agrarstrukturelle Vorplanung.

Der Zweck und das Planungsziel des Bebauungsplanes stehen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

Medard liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 420 in etwa 2,5 km Entfernung zum Mittelzentrum Lauterecken. 16 % der Bevölkerung leben in der Landwirtschaft. Weiterhin hat Medard Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit rd. 150 Beschäftigten. Trotz ungünstiger Altersstruktur und Rückgang in der Landwirtschaft und dem dadurch bedingten Rückgang der Einwohnerzahl benötigt Medard Wohnbaufläche für den Eigenbedarf. Als Randgemeinde der Stadt Lauterecken kann Medard aber nicht nur Wohnfläche für den Eigenbedarf schaffen. Dies ist zwar nicht im regionalen Raumordnungsplan vorgesehen, ist aber der Wunsch der Gemeinde. Die Erfahrung zeigt auch, daß Bauinteressenten aus Lauterecken des öfteren den Wunsch nach einem Bauplatz in Medard geäußert haben. Dies wird auch durch die entschieden niedrigeren Baulandpreise in Medard gegenüber der Stadt Lauterecken bestärkt.

Um weitere Abwanderungen vor allem Jugendlicher in Ballungsräume und dergleichen aufzuhalten, gilt es, im Rahmen dieses Bauleitplanes umgehend entsprechende Bauflächen Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen.

Die derzeitige Nachfrage, hauptsächlich dieses Personenkreises nach Baugelände ist zuversichtlich und läßt den Wanderungssaldo künftig positiv erscheinen. Der Bestand an überalterten Wohngebäuden in der Ortslage mit dem nach heutigen Anforderungen zu kleinen Wohneinheiten und mangelnder Wohnqualität genügt den neuzeitlichen Bedürfnissen nicht mehr und rechtfertigt somit die Ausweisung von lukrativerem Baugelände.

Im genehmigten Teil des Baugebietes "Im Prenkel" mit seinen 31 Bauplätzen ist nur noch 1 Grundstück frei.

Das im Erweiterungsplan II zum Bebauungsplan "Im Prenkel" vorgesehene Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca 31,5 ar, liegt im Ortsbereich der Gemeinde Medard und stellt 3 neue Bauplätze zur Verfügung. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage ca 500 m von der B 420 entfernt. Die Entscheidung für die Erweiterung des Gebietes "Im Prenkel", die der Ortsgemeinderat im Rahmen der der Gemeinde zustehenden Planungshoheit getroffen hat, orientiert sich ausschließlich an sachlichen Gesichtspunkten.

Der Erweiterungsplan II zum Bebauungsgebiet "Im Prenkel" ist wirtschaftlich gerechtfertigt, da das Planungsgebiet an das bereits bestehende Neubaugebiet direkt anschließt und eine Straße mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen direkt an das Gebiet anschließt. Es muß also nur ein 40 m langes Stück Straße mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Erschließung neu gebaut werden.

Die Ausführung dieses 40 m langen Straßenstückes wäre auch in städtebaulicher Hinsicht von Vorteil, da es in die vorhandene Straße am Friedhof einmündet und somit einen Rundfahrweg für das gesamte Baugebiet "Im Prenkel" erschließt, der einer besseren Verkehrsführung zugute kommen würde z.B. beim Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

Ebenso ist der Erweiterungsplan II in städtebaulicher Hinsicht gerechtfertigt, weil er das Gesamtbaugesamt "Im Prenkel" sinnvoll abrundet. Dies war ursprünglich schon einmal vorgesehen, wurde aber abgelehnt, weil damals eine Hochspannungsleitung über das Gelände führte. Diese Hochspannungsleitung wurde in der Zwischenzeit unterirdisch verlegt, sodaß heute bei Freihaltung eines vom RWE geforderten 1 m breiten Schutzstreifens der Bebauung in dieser Hinsicht nichts mehr entgegensteht.

Im übrigen ist das Gelände zur Bebauung gut geeignet. Es handelt sich um Grenzertragsböden (schlechte Wiese mit altem Obstbaumbestand), bei dessen Inanspruchnahme als Baugelände kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.

Aus diesem Grunde, nicht zuletzt aber auch im Interesse einer kompakteren Siedlungsform, erscheint es sachlich gerechtfertigt, einen Erweiterungsplan zum Zwecke einer dichteren Bebauung sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus ortsgestalterischen Gründen aufzustellen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung des Baugebietes "Im Prenkel" ist gewährleistet. Ebenso kann die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Medard sichergestellt werden.

Das Baugebiet kann an die Ortskanalisation mit im Bau befindlicher Kläranlage in Lauterecken angeschlossen werden. Vor Inbezugnahme der ersten Wohngebäude muß jedoch der Anschluß der Gemeinde Medard an die Kläranlage Lauterecken erfolgt sein. Die Fertigstellung der Kläranlage Lauterecken ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

#### Bergbau

Auf Grund einer Stellungnahme des Bergamtes Bad-Kreuznach wurde nochmals überprüft, ob im Bereich des Baugebietes in früheren Zeiten Bergbau betrieben wurde. Zwar wurde im Bereich der Gemeinde Medard früher Kalk abgebaut, auch im Gebiet "Im Prenkel", jedoch mit großer Sicherheit nicht in dem im Bebauungsplan und Erweiterungsplan II vorgesehenen Teil.

#### Landwirtschaft

Das Erweiterungsgebiet II wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es liegt hier nur Grenzertragsland (schlechte Wiesen mit altem Obstbaumbestand). Eine Existenzbedrohung für einzelne Landwirte besteht nicht.

### Innere Verkehrserschließung

Das Erweiterungsgebiet II „Im Prenkel“ wird durch eine 4,50 m breite Asphaltstraße mit einseitigem 1,00 m breitem Bürgersteig erschlossen. Sie ist die Weiterführung der ebenfalls 4,50 m breiten Straße aus dem schon bestehenden Neubaugebiet und mündet in die Straße am Friedhof ein.

Die geringe Straßenbreite ist dadurch gerechtfertigt, daß es sich nach Fertigstellung des letzten Abschnittes um eine Ringstraße handelt, auf der der Verkehr evtl. nur in einer Richtung (Einbahnstraße) zu fließen braucht.

Maßnahmeträger für den Ausbau der Straßen ist die Ortsgemeinde Medard, für die Ver- und Entsorgung die VG Lauterecken. Die Stromversorgung obliegt dem RWE.

### Art und Maß der Bebauung und Bauweise

Der Plan sieht nur Einzel- und Doppelhäuser mit  $18^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  geneigten Dächern in offener Bauweise vor. Dieser Bautyp paßt sich am besten der bestehenden Bebauung an und ist auch auf den Geländezuschnitt abgestellt. Bei der Eindeckung der Dächer wird in Form und Farbe auf die historische „Dachlandschaft“ der Gemeinde Medard Rücksicht genommen.

Alles in allem gesehen, sind in städtebaulicher Hinsicht gem. Par. 1 Abs. 6 BBauG an einen Bauleitplan geknüpften Forderungen berücksichtigt. Auch die Wünsche und Forderungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Planentwurf eingearbeitet worden.

Öffentliche Grünflächen sind wegen der Lage und der geringen Größe des Erweiterungsgebietes nicht vorgesehen.

Ein Kinderspielfeld besteht in unmittelbarer Nähe an der Turn- und Festhalle und ist für die Bewohner (Kinder) des Baugebietes „Im Prenkel“ gefahrlos zu erreichen.

Sonstige wichtige bzw. außergewöhnliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Für die 20 kV Leitung, die durch die nördliche Bauparzelle unterirdisch verläuft wird ein Schutzstreifen ausgewiesen. Der Schutzstreifen soll eine Breite von 1 m haben und wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

## 2. Flächengröße

Das im Erweiterungsplan II erfaßte Plangebiet hat eine Größe von ca 31,5 ar und erschließt 3 neue Bauplätze. Eine Aufteilung in Teilgebiete (Bauabschnitte) ist wegen der geringen Größe nicht beabsichtigt.

## 3. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Bereich des Erweiterungsplanes II bereits vollzogen worden, da das Gebiet wie oben erwähnt schon einmal Bestandteil eines Bebauungsplanes war. Eine Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung ist also nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde Medard beansprucht das allgemeine Vorkaufsrecht nach Par. 24 BBauG.

## 4. Zeitplan und Reihenfolge der zu treffenden Maßnahmen

Ein Zeitplan ist noch nicht erstellt. Es soll jedoch baldmöglichst mit der Erschließung des Baugebietes begonnen werden.

## 5. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung (ohne Grundstückserwerb) gliedern sich wie folgt:

Maßnahmenträger Ortsgemeinde Medard

### a Haupterschließungsstraßen

40 lfdm a) DM 350,-- = DM 14.000,--

Gehweg 1,00 m breit

40 lfdm a) DM 50,-- = DM 2.000,--

### b Straßenbeleuchtung

2 Leuchten a) DM 1.800,-- = DM 3.600,--

Gesamt = DM 19.600,--



Maßnahmenträger VG Lauterecken

a Abwasserbeseitigung

40 lfdm a) DM 450,-- = DM 18.000,--

b Wasserversorgung

40 lfdm a) DM 170,-- = DM 6.800,--

Gesamt = DM 24.600,--  
=====

6. Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen

Wie vorstehend schon hervorgeht, sind folgende Maßnahmen durch öffentliche Haushalte zu finanzieren.

Verbandsgemeinde Lauterecken:

Kanalisation und Wasserleitung

Ortsgemeinde Medard:

Straßenbau mit Gehsteigen und Straßenbeleuchtung

Die Finanzierung des Bauvorhabens ist im Haushaltsjahr 1980 vorgesehen und erfolgt durch Darlehensaufnahmen.

Im einzelnen gliedert sich die Finanzierung wie folgt:

a Straße, Gehweg und Beleuchtung

90 % der Kosten werden von den Anliegern und 10 % von der Ortsgemeinde Medard getragen.

b Abwasserbeseitigung

50 % der Kosten werden aus Landesmitteln gedeckt. Von den verbleibenden 50 % tragen die VG Lauterecken 30 % und den Rest die Anlieger.

c Wasserversorgung

90 % der Kosten tragen die Anlieger und 10 % der Eigenbetrieb Wasserversorgung

Gesehen:

Kussel, den 28. Nov. 1980

Kreisverordn. g

Im Auftrage,

Medard, den .....

26. Aug. 1980



Ortbürgermeister