

Ortsgemeinde Lohnsfeld
Bebauungsplan „Höringer Straße, 1. BA“
Proj.Nr. 2002-19

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Stand 10-2013 -

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen **(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

1.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausgewiesen.

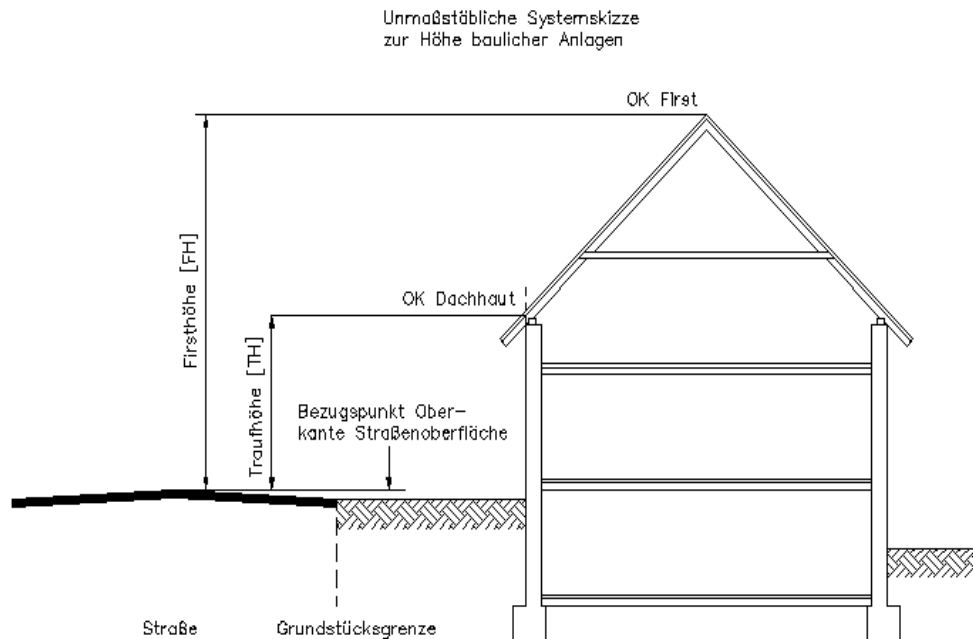
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)**

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

1.2.2 Die jeweils zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den Bezugspunkt.

1.2.3 Die zulässige Höchstgrenze der Firsthöhe wird gemessen an der straßenbezogen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante Straßenmitte bis zur Firsthöhe.



1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 1 und WA 2 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche beschränkt.

1.4 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.

1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird mit dem Überlaufwasser der privaten Zisternen/Mulden (die Notüberläufe der Grundstücke nördlich der Höringer Straße leiten unmittelbar in Mulden im öffentlichen Bereich ein) rohgebunden zu einem zentralen Versickerungsbereich im Geländetiefpunkt abgeleitet.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

- 1.7.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.
- 1.7.2 Die als Streuobstwiesen und Grünland ausgewiesenen Flächen im Teilplan A sind mit Wildobstgehölzen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen und mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen und zu nutzen. Auf eine Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten. Eine jährlich einmalige Pflegemahd im August/September (mit Abräumen des Mähgutes) ist unter jährlich alternierender Belassung von 20 % der Fläche vorzunehmen. Die Mahd ist von innen nach außen vorzunehmen.
- 1.7.3 Die im den Teilplänen B und C festgesetzten externen Kompensationsflächen sind als Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu ist je 150 m² Fläche ein Obsthochstamm / Wildobstgehölz pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen. Auf eine Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten. Eine Grünlandeinsaat mit der über das frühere FUL-Programm bekannten „Spezialeinsaat 5jährige Brache“ ist vorzunehmen. Alternativ kann auch das sukzessive Einstellen autochthoner Arten abgewartet werden. Eine jährliche einmalige Pflegemahd im August/September (mit Abräumen des Mähgutes) ist unter jährlich alternierender Belassung von 20% der Fläche vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Beweidung gemäß den Vorgaben des Programms Agrar-Umwelt-Landschaft (PAULa) – Vertragsnaturschutz Grünland – Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland – zulässig.
- 1.7.4 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde Lohnsfeld durchgeführt.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

1.8.2 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A.: Einzelbäume:

I. Ordnung

- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Esche (Fraxinus excelsior)

II. Ordnung

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

B.: Hochstämmige Obstbäume und Wildobstgehölze:

- Süßkirsche (Prunus avium),
alte heimische Sorten
- Apfel (Malus domestica),
alte heimische Sorten
- Birne (Pyrus communis),
alte heimische Sorten
- Speierling (Sorbus domestica)
- Walnuss (Juglans regia)
- Holzapfel (Malus sylvestris),
- Wildkirsche (Prunus avium),
- Wildbirne (Pyrus pyraster),
- Most- oder Weinbirne (Pyrus communis),
alte heimische Sorten
- Zwetschge (Prunus domestica),
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

C.:	Sträucher:	
	- Schlehdorn	(Prunus spinosa)
	- Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	- Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	- Hundsrose	(Rosa canina)
	- Haselnuss	(Corylus avellana)
	- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
	- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	- Liguster	(Ligustrum vulgare)
	- Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
	- Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	- Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)

- 1.8.3 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaum- und Wildobsthochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

- 1.8.4 Die nicht für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung sind mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder der Gehwege notwendig werdende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage erforderlicher unterirdischer Stützbauwerke (Rückenstützen) oder von Fundamenten für Stützmauern auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern zu dulden. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden für Hauptgebäude geneigte (Dachneigung $\geq 15^\circ$) oder gewölbte Dächer festgesetzt. Pultdächer sind unzulässig, außer es handelt sich um gegeneinander versetzte Pultdächer, die folgende Bedingungen erfüllen:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer muss gleich sein.
- Die Länge der Dachschrägen (Ortgang) muss im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gehalten werden.

Für Nebengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, Faserzementplatten, blendenden Metalloberflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä. Die Außenwände sind ansonsten, sofern nicht in Naturstein oder Holz ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich (kein reinweiß!) zu versehen.

2.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßen hin, werden im WA 1 und WA 2 auf max. 1,0 m Höhe begrenzt. Zulässig sind neben Hecken und Sträuchern einfache Zäune mit senkrechter Lattung oder Mauern, entweder verputzt oder in Naturstein bzw. natursteinähnlichem Material sowie die Kombination von gemauertem Sockel mit aufgesetztem Zaun.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig.

2.1.5 Stellplätze für Mülltonnen, Abfall- und Wertstoffbehälter

sind durch dauerhaft begrünte baulichen Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.2 Abstandsregelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2.2.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

3 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

3.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Flächen (ca. 1.340 m² geplante Straßenflächen, Fußwege und Stellplätze abzgl. ca. 640 m² Bestand) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.8.1 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

- Wiesenfläche am Baugebietsrand in Teilplan A mit einem Flächenanteil von 50 %, ca. 800 m², gem. 1.7.2 und 1.7.4 sowie mit ergänzenden Baumpflanzungen gem. 1.8.2 und 1.8.3.

3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf der für wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzten Fläche (ca. 980 m²) wird als Kompensationsmaßnahme die Festsetzung 1.8.4 i.V. mit 1.8.3 zugeordnet.

3.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der privaten Grundstücksflächen (ca. 2.500 m² (ca. 6.200 m² x GRZ 0,4)) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.7.1, 1.8.1, 1.8.2 und 1.8.3 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Wiesenfläche am Baugebietsrand in Teilplan A mit einem Flächenanteil von 50 %, ca. 800 m², gem. 1.7.2 und 1.7.4 sowie mit ergänzenden Baumpflanzungen gem. 1.8.2 und 1.8.3
- Externe Ersatzmaßnahme in Teilplan B, ca. 2.300 m², gem. 1.7.3 und 1.7.4 mit ergänzenden Baumpflanzungen gem. 1.8.2 und 1.8.3.
- Externe Ersatzmaßnahme in Teilplan C, mit einem Flächenanteil von 750 m², gem. 1.7.3 und 1.7.4 mit ergänzenden Baumpflanzungen gem. 1.8.2 und 1.8.3.

3.4 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 4.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 4.2 Bauherren, wie ausführende Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 4.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- 4.4 Im Einzelfall können weitergehende Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 sind zu beachten.
- 4.5 Bei geplanten Abgrabungen an der südöstlichen Baugebietsgrenze ist eine gutachtliche Stellungnahme zur Standsicherheit der Böschung (zum Bau der Landwirtschaftshalle vorgenommene Auffüllung des Grundstückes Hartmüller) einzuholen.
- 4.6 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.
- 4.7 Radonbelastung in der Bodenluft
- Im Frühjahr 2013 wurde eine Gutachtliche Stellungnahme für das Baugebiet „Höringer Straße, 1. BA“ eingeholt (Sachverständigenbüro Dr. J. Kemski, Bonn, Gutachten vom 10. April 2013). Gemäß der Empfehlung des Gutachters sollen im gesamten Gebiet bei Gebäuden, in denen es im erdberührten Bereich Räume gibt, die dauerhaft zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, Radonvorsorgemaßnahmen ergriffen werden. Zur Orientierung, welche Radonschutzmaßnahmen angezeigt sind, wird auf die vom Bundesamt für Strahlenschutz gegebenen Empfehlungen für Maßnahmen beim Bauen in Radonvorsorgegebiet I verwiesen.
- 4.8 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

- 4.9 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.10 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 4.11 Die Heister und Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 4.12 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
- 4.13 Auf den Streuobstwiesen wie auch den öffentlichen Grünflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
- 4.14 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- 4.15 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln.
- 4.16 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.