

Odernheim am Glan, 13.05.2024

# Bebauungsplan „Meisenheimer Straße“

**Begründung zur Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Ortsgemeinde: Lauschied



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad-Kreuznach

Verfasser: **Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung**  
**Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
2.3 Verfahrenswahl	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landschaftsplan	8
3.5 Bebauungsplan	8
3.5.1 Bestehender Bebauungsplan	8
3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne	8
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>9</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	9
4.2 Angrenzende Nutzungen	9
4.3 Erschließung	9
4.4 Gelände	9
4.5 Sonstige Punkte	9
4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus	9
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>11</b>
5.1 Grundzüge der Planung	11
5.2 Erschließung	11
5.3 Ver- und Entsorgung	11
5.4 Entwässerung	11
5.5 Immissionsschutz	11
5.6 Natur und Landschaft	12
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	13
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	13

6.5	Flächen für Nebenanlagen	13
6.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
<b>7</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
7.1	Dachgestaltung	14
7.2	Einfriedungen	14
7.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>14</b>

ENTWURF

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Grünfläche innerhalb der Ortsgemeinde Lauschied soll im Zuge der geordneten Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gestartet. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt unter 10.000 m<sup>2</sup> und schließt sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit die Grundvoraussetzungen des §13b BauGB erfüllt waren. Auf einen Umweltbericht wurde gemäß §13 Abs. 3 S. 1 BauGB verzichtet, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sowie durch Gesetzesänderungen und Urteile wurde die Verfahrensart in der Sitzung des Gemeinderates Lauschied vom 12.03.2024 in ein Regelverfahren geändert.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten der Ortsgemeinde Lauschied im Landkreis Bad-Kreuznach. Die Hauptverkehrsstraßen (Deslocher Straße und Abtweilerstraße) führen auf die nördliche verlaufende Landstraße 376. Die nächste Ortsgemeinde Bärweiler liegt ca. 1.000m nordwestlich von Lauschied.

Die ca. 0,32 ha große Fläche befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Lauschied und umfasst in der Flur 8 die Flurstücknummer 104.

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an (alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lauschied):

Nördlich: Flurstücknummer 106, 134, 135, Flur 8

Östlich: Flurstücknummer 103, Flur 8

Südlich: Flurstücknummer 103, Flur 8 und 9/1, Flur 10

Westlich: Flurstücknummer 105, Flur 8 und 9/1, Flur 10

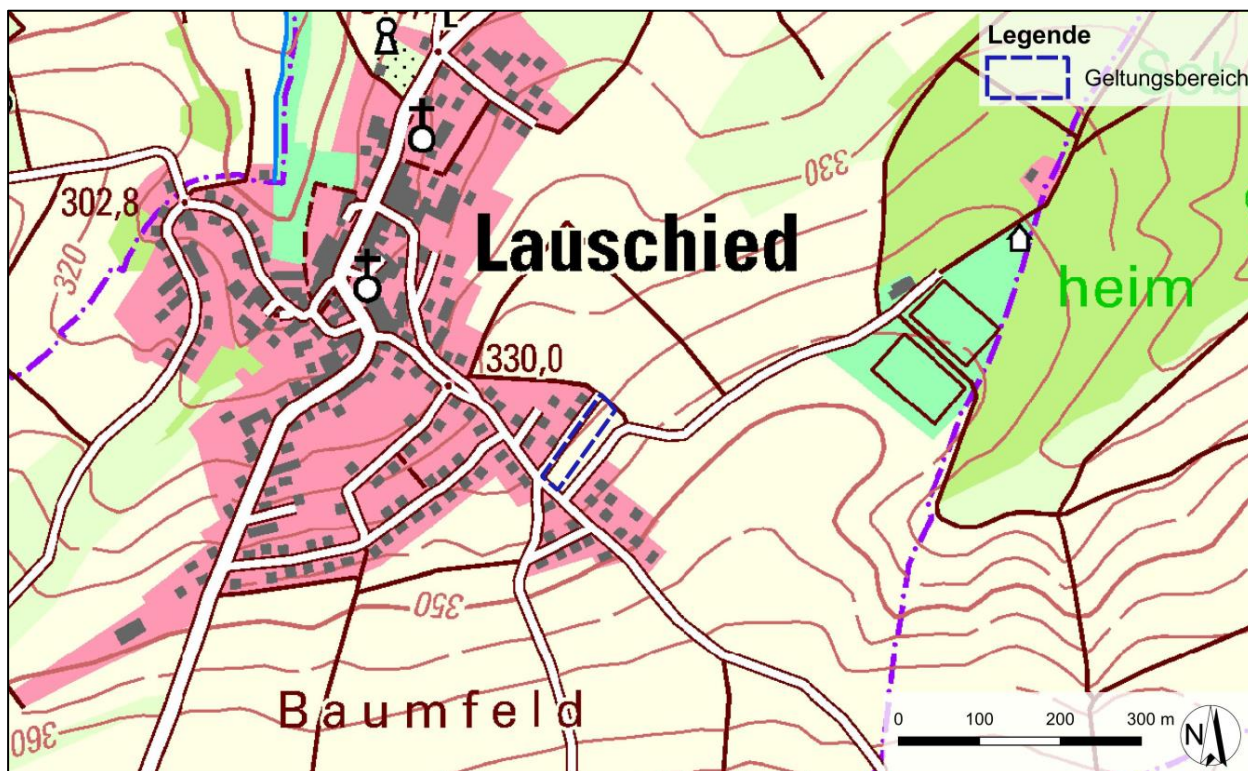


Abb. 1: Lageplan © gutschker-dongus, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Da diese Grundstücke im Besitz der Eigentümerin sind, die auch den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gestellt hat, kommt keine weitere Standortmöglichkeit in Betracht. Die Fläche eignete sich zudem zur Umsetzung der Planung im beschleunigten Verfahren.

## 2.3 Verfahrenswahl

Bei dem Vorhaben handelte es sich zuerst um ein beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB, weshalb von dem Umweltbericht sowie der Umweltprüfung abgesehen wurde.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 UVPG sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im ehem. gewählten Verfahren, dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, kann gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sowie durch Gesetzesänderungen und Urteile wurde die Verfahrensart in der Sitzung des Gemeinderates Lauschied vom 12.03.2024 in ein Regelverfahren geändert.

## 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Über das Landesentwicklungsprogramm möchte das Land Rheinland-Pfalz die Eigenentwicklung der Gemeinden fördern und den Ausbau sowie den Erhalt der kommunalen Strukturen wahren. Zur Eigenentwicklung und Nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

- G 26:** Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.
- Z 31** Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.
- Z 34** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Beim Ausbau neuer Wohnbauflächen können nach dem Landesentwicklungsprogramm (IV) die Grundsätze und Ziele der Landesregierung eingehalten werden.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 20.06.2016, betrachtet. Das Plangebiet liegt in keinen Vorbehaltsgebieten und grenzt an keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete. Es liegt teilweise innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen und teilweise auf sonstige Freiflächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (ca. 800 m) und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung (ca. 1.000 m).

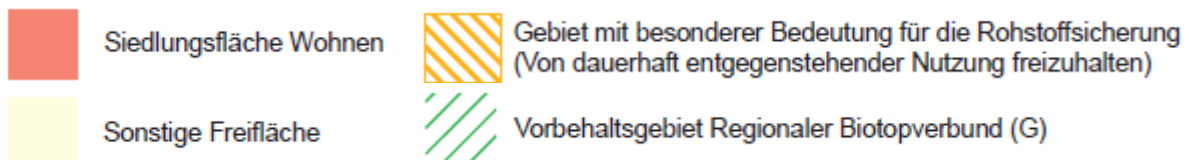
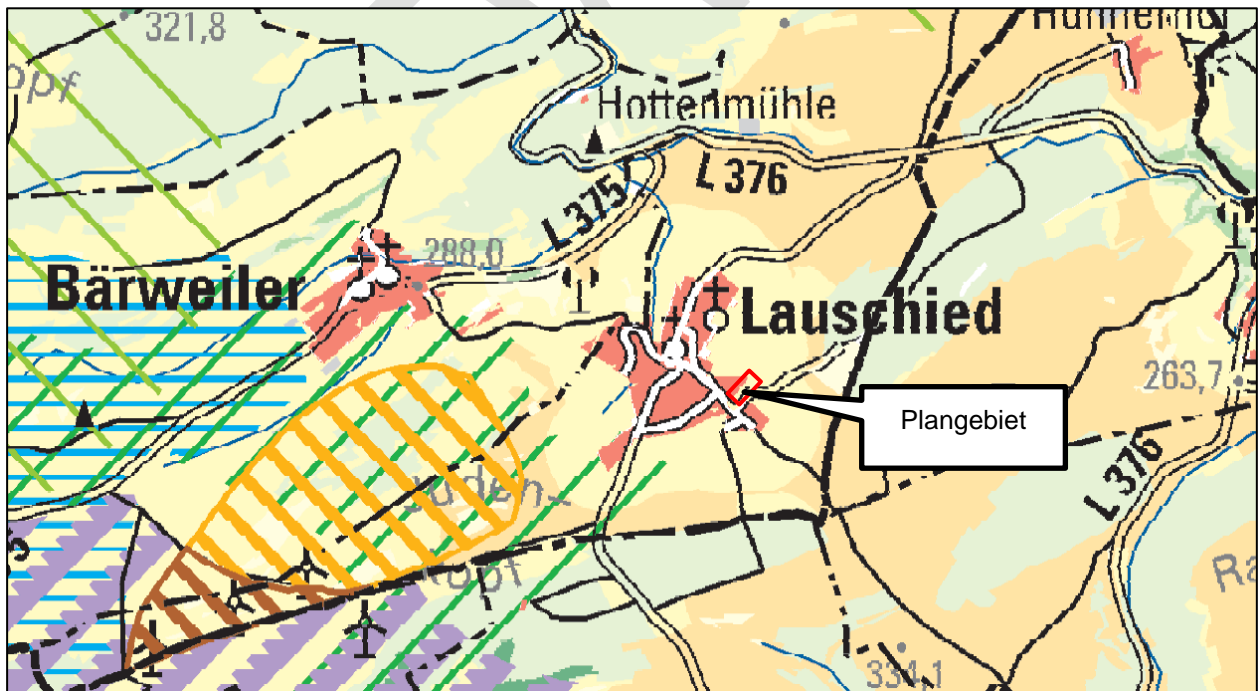


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro Plan 2024

### **Im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur demographischen**

#### **Entwicklung:**

**G 3** In allen Teilräumen der Region soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden. Dazu soll eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, [...] angestrebt werden. [...]

Durch die Ausweisung des Baugebiets, wird neuer Wohnraum geschaffen und somit der leicht steigenden Bevölkerungszahl in der Region Rheinhessen-Nahe entgegengewirkt.

### **Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Gemeindefunktionen:**

**G 13** *Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen.*

Im Rahmen der Planung eines neuen Baugebiets wird der Grundsatz eingehalten, da die Gemeinde mit dem Baugebiet den Bauflächenbedarf für die Bevölkerung der Ortsgemeinde erweitert und somit den Wohnungsbedarf deckt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim vom 23.09.1999 stellt die Fläche teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlich) dar. Da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein muss, wird dahingehend die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nahe-Glan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde hierfür seitens des VG-Rates am 13.09.2023 getroffen. Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt.

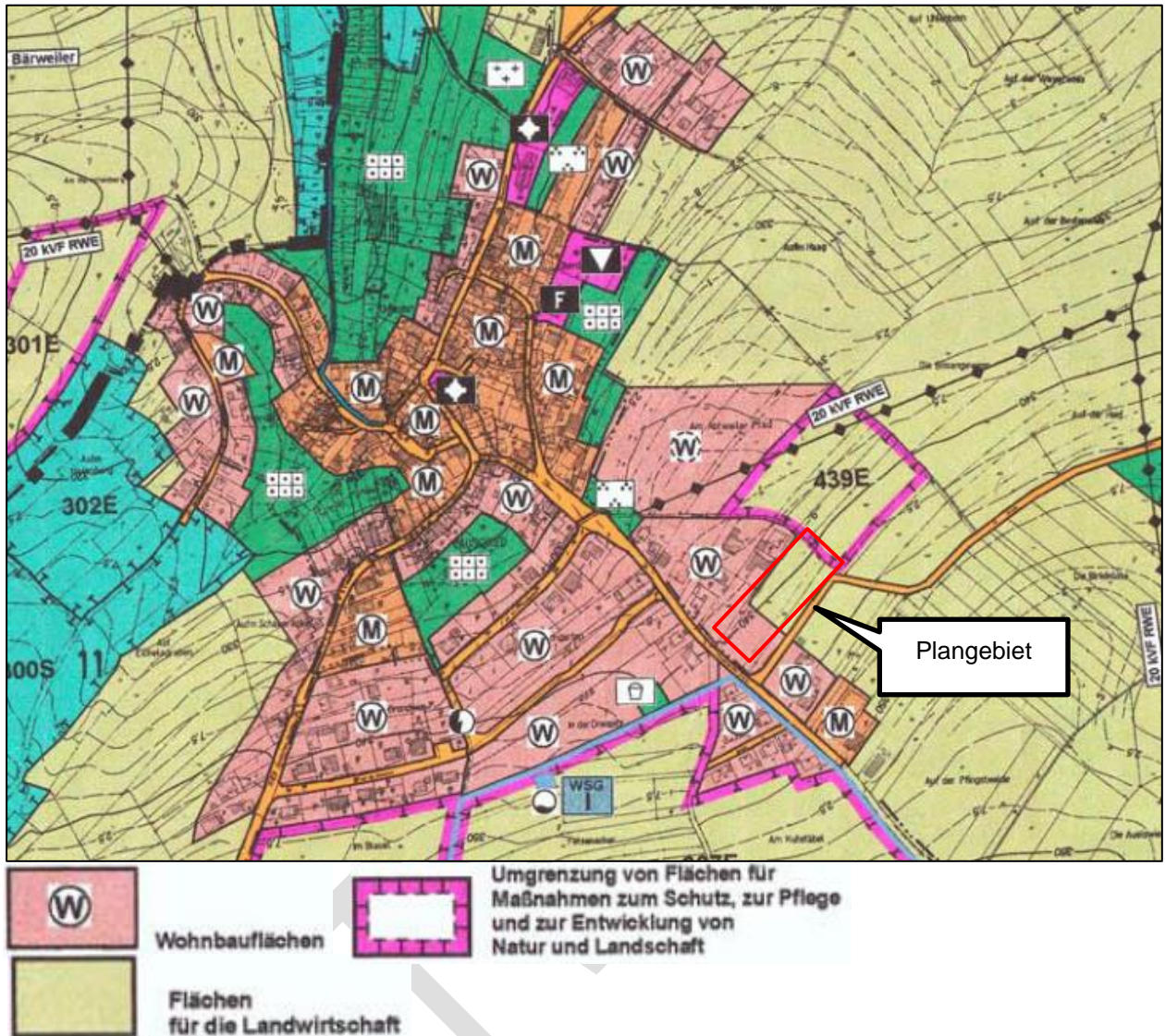


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bad Sobernheim; Ausschnitt Legende; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro Plan 2024

### 3.4 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim (Stand: Juni 1995) lassen sich keine weiteren Erkenntnisse für das Plangebiet ableiten.

### 3.5 Bebauungsplan

#### 3.5.1 Bestehender Bebauungsplan

Im Geltungsbereich ist kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden.

#### 3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne liegen zum aktuellen Planungstand nicht vor. Die benachbarten und bebauten Flächen haben den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.



## 4 BESTANDSANALYSE

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich und Südöstlich des Plangebiets befindet sich Wohnnutzung. Im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Südwesten verläuft die Meisenheimer Straße an dem Plangebiet entlang.

### 4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nordwestlich durch die bereits vorhandene Meisenheimer Straße.

### 4.4 Gelände

Das Gelände ist weitestgehend ebenerdig. Von Südosten nach Nordwesten fällt das Gelände von ca. 342 m auf 339 m ab und von Südwesten nach Nordosten von 340 m auf 341 m.

### 4.5 Sonstige Punkte

Die südwestlich verlaufende Meisenheimer Straße wird in Bezug auf die Abflusskonzentration für Sturzflut nach Starkregen zu einem geringen Teil hoch und zum größten Teil als gering eingeschätzt.

### 4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus

#### Internationale Schutzgebiete/IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	ca. 1.000 m nordwestlich und ca. 2.300 m nordöstlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	ca. 1.300 m nördlich und ca. 2.300 m östlich
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

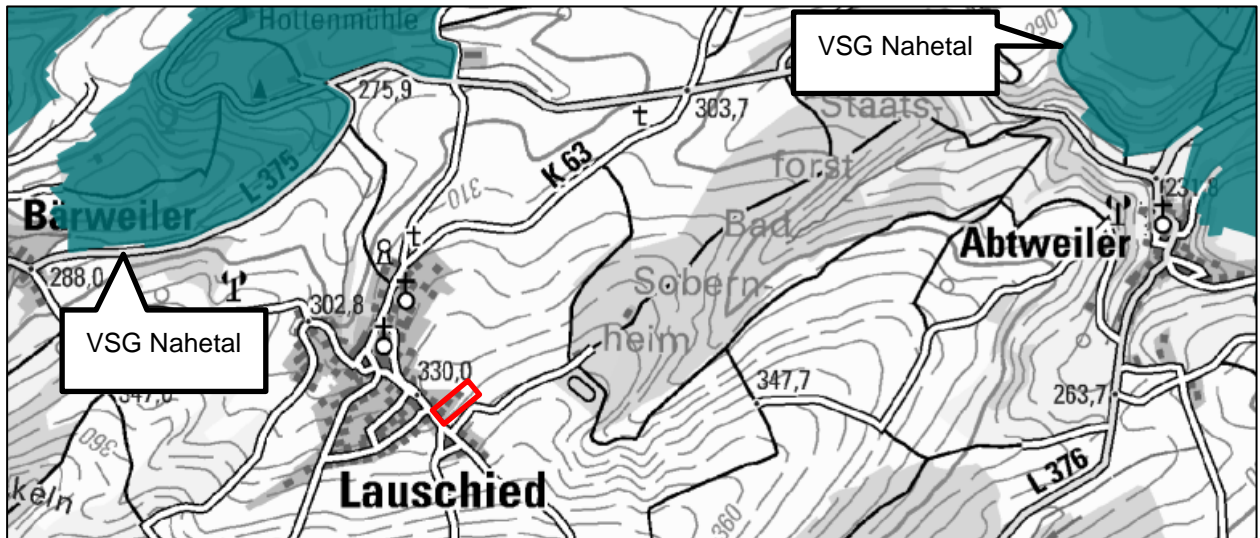


Abb. 4: Vogelschutzgebiet; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 03.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



Abb. 5: Flora-Fauna-Habitat; Plangebiet grob rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 03.02.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 3 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Das planerische Ziel ist es, den südwestlichen Bereich des Plangebiets an die bestehende Wohnnutzung anzupassen und den nordöstlichen Bereich, der sich aktuell noch im Außenbereich befindet, einzubeziehen.

Nach aktuellem Planungsstand sind fünf neue Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit Nebengebäuden (Garagen) vorgesehen. Dabei sollen voraussichtlich vier Grundstücke eine Größe von ca. 550 m<sup>2</sup> und ein Grundstück eine Größe von ca. 625 m<sup>2</sup> erhalten. Die Zuwegung und Erschließung soll dabei über einen nordwestlich verlaufenden Privatweg erfolgen.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung soll über einen Privatweg im Nordwesten des Geltungsbereiches erfolgen.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem werden an die umliegenden Leitungen (vermutlich Meisenheimer Straße) angeschlossen.

Da gemäß der Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes der notwendige Platzbedarf für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, müssen die Anwohner den Abfall in den dafür vorgesehenen Behältern im Bereich der Einmündung des Privatweges in die Meisenheimer Straße zu den Abfuhrterminen bereitstellen. Hierfür wird ein Müllabstellplatz eingerichtet.

### 5.4 Entwässerung

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Kanalnetz in der Meisenheimer Straße ist vorgesehen.

### 5.5 Immissionsschutz

Die Errichtung von fünf neuen Wohneinheiten nehmen keinen besonderen Einfluss auf das Wohngebiet, wodurch keine nennenswerten erhöhten Lärmbelastungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten sind.

## 5.6 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wurde bisher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt unter 10.000 m<sup>2</sup> und schließt sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit die Grundvoraussetzungen des §13a BauGB erfüllt waren. Auf einen Umweltbericht wurde gemäß §13 Abs. 3 S. 1 BauGB bisher verzichtet.

Im Rahmen der Beteiligung sowie durch Gesetzesänderungen und Urteile wurde die Verfahrensort in der Sitzung des Gemeinderates Lauschied vom 12.03.2024 in ein Regelverfahren geändert. Im weiteren Verfahren liegt den Unterlagen daher ein vollständiger Umweltbericht bei.

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von fünf Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen. Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird der dörfliche Charakter gewahrt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Anforderungen des § 13b BauGB, welcher hier ursprünglich angewendet wurde. Trotz Überführung in das Regeverfahren, soll bzgl. der Art der baulichen Nutzung keine Anpassung erfolgen. Im allgemeinen Wohngebiet sind höhere Immissionsgrenzwerte zulässig als in einem reinen Wohngebiet, wodurch Restriktionen für umliegende Nutzungen vermieden werden können.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Umgebung und ermöglichen den Bau eines zweigeschossigen Wohngebäudes. Um das Ortsbild zu bewahren, werden sowohl eine First- (oberster Abschluss des Daches), als auch eine Traufhöhe (Schnittpunkt Mauerwerk und Dachhaut) festgesetzt. Bei Flach- oder Pultdächern wird die Traufhöhe als Gesamthöhe festgesetzt, da die Dimension der Außenwände bei allen Dachformen gleichbleiben soll. Eine Überschreitung ist aber durch funktionale Dachaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m möglich, um die Dachlandschaft optimal auszunutzen. Als funktionale Dachaufbauten gelten solche, die aus technischen Gründen auf dem Dach installiert werden. Nicht zu den funktionalen Dachaufbauten gehören folglich Anlagen, die alleine einen gestalterischen Zweck (z. B. Fahnenmasten) erfüllen oder dem Aufenthalt von Personen dienen (z. B. Zäune, Terrassen oder Sitzecken). Dass die funktionalen Dachaufbauten aus dem Straßenraum nicht dominant in Erscheinung treten, sind sie mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenwand zurückzustellen. Eine 1,00 m hohe Satellitenschüssel muss folglich einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächsten Außenwand halten.

Der untere Bezugspunkt ist zu ermitteln aus der Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte. Als bezugnehmende Straße gilt der im westen liegende Privatweg, da dieser ebenfalls Teil des Bebauungsplans ist. Als Gebäudemitte ist die maximale horizontale Breite der straßenzugewandten Fassadenseite heranzuziehen. Die maßgebliche maximale Breite kann auch im ersten Obergeschoss liegen, wenn beispielsweise das Erdgeschoss zurückspringt und so ein „überdachter“ Stellplatz entsteht. Für den nördlichen Bereich kann es vorkommen, dass aufgrund der fehlenden Verkehrsfläche kein unterer Höhenbezugspunkt ermittelt werden kann. In diesem Fall gilt als unterer Höhenbezugspunkt eine Höhe von 339,00 m NHN, da dies in etwa der nördlichen Endhöhe des Privatweges entspricht.

Um den Gebietscharakter und die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

In der umliegenden Nachbarschaft dominieren vor allem zweigeschossige Gebäude. Damit sich die Gebäude des neuen Baugebiets in die bestehende Bebauung einfügen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei festgesetzt.

Die **Orientierungswerte** gemäß §17 BauNVO werden grundsätzlich nicht überschritten. **Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze** sind nach §19 Abs.4 BauNVO möglich.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, um den seitlichen Grenzabstand zu wahren. Zur vorderen Grundstücksgrenze sind jeweils 5,0 m Abstand zu halten, um so die Möglichkeit von notwendigen Stellplätzen zu gewährleisten.

In der näheren Umgebung wurden Gebäude mit Satteldächern überwiegend giebelständig zur Straße errichtet. Diese Bauweise soll aufgegriffen werden und auch in diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Als bezugnehmende Straße gilt der im Geltungsbereich liegende Privatweg. Für Dachformen, die keine Giebelseite entstehen lassen (z. B. Flachdach oder Zeldach) gilt diese Festsetzung folglich nicht. Für Pultdächer ist an der Dachschräge eine Giebelseite ab 5° Neigung anzunehmen, da steile Pultdächer optisch den Satteldächern ähneln. Zugleich wird durch die Stellung der baulichen Anlagen eine gute Ausnutzung der Dachflächen für Solarenergie ermöglicht.

### **6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze**

Um notwendige Stellplätze herstellen zu können, sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie hinter der privaten Erschließungsfläche liegen, um einen KFZ-Stellplatz davor gewährleisten zu können.

Um die geplanten Grundstücke verkehrlich zu erschließen, ist eine private Erschließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken notwendig. Die genaue Lage ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherung der Erschließung sind außerdem Anlagen zur Ver- und Entsorgung unter der Verkehrsfläche zulässig. Hierzu zählen unter anderem Wasser- und Abwasser- sowie Strom- oder Telekommunikationsleitungen. Im Bereich der Einmündung in die Meisenheimer Straßen, dürfen zu den jeweiligen Abfuhrterminen Abfallbehälter temporär zur Abholung bereitgestellt werden.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen**

Der Bereich zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Privatweg“ und den Hauptgebäuden dient vordergründig der Erschließung der Gebäude, weshalb in diesem Bereich Erschließungsanlagen zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Freiheiten in der Ausgestaltung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen (Müllabstellflächen) sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig.

Um Fläche zu sparen und die Versiegelung zu verringern, wurde auf einen größeren Wendehammer verzichtet. Ein 3-achsiges Müllfahrzeug wird auf dieser Fläche nicht wenden können, weshalb zum Müllabtransport am Eingang des Gebietes eine entsprechende Fläche

vorgesehen ist. Der genaue Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anwohner müssen ihren Abfall zu den jeweiligen Abfuhrterminen auf diesen Flächen zum Abtransport bereitstellen.

## 6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerungsfähige Beläge und **Unterbauten** (z.B. Rasengittersteine, Wasserdurchlässige Pflastersysteme, Schotterrasen oder Drainbelag) bei der Herstellung von Stellplätzen, **Zufahrten** und Zuwegen sollen zur Reduzierung der Abflussmenge des Niederschlagswassers beitragen und somit die Kanalisation im Gebiet entlasten. Nach der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen der ehemaligen VG Bad Sobernheim hat Lauschied eine hohe Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen betroffen zu sein. Die südwestlich verlaufende Meisenheimer Straße wird in Bezug auf die Abflusskonzentration für Sturzflut nach Starkregen zu einem geringen Teil hoch und zum größten Teil als gering eingeschätzt. **Zugleich wirken sich versickerungsfähige Stellplätze, Zufahrten und Zuwege positiven auf den lokalen Wasserhaushalt aus.**

Aufgrund der Ortsrandlage bzw. der Nähe hierzu werden insektenfreundliche Leuchtmittel zum Schutz der Insekten festgesetzt.

## 7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 7.1 Dachgestaltung

Um den zukünftigen Grundstückseigentümern möglichst viele Freiheiten zu gewähren, werden alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45° zugelassen.

Dachbegrünungen können Lebensraum vieler Arten darstellen, Niederschlagswasser zurückhalten und Abflussspitzen verzögern, sowie das Lokalklima durch Kühleffekte und Luftfiltration verbessern.

### 7.2 Einfriedungen

Die maximal begrenzten Höhen von 0,80 m zum **Privatweg** sowie **1,60 m in die übrigen Richtungen** sollen dazu dienen, dass z.B. keine hohen Mauern errichtet werden können die das Landschafts- als auch das Ortsbild beeinträchtigen.

**Durch die Bodenfreiheit des Zaunes von 0,10 m soll die Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten bleiben. Alternativ können Trockenmauern errichtet werden, da diese insbesondere für Insekten und Reptilien hochwertige Habitate darstellen können.**

### 7.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Minimierung der Versiegelung wird die Inanspruchnahme von Boden und Fläche verringert und so auch die Bodenfunktionen geschützt. Dies wiederum hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Artenvielfalt und das Lokalklima. Zudem soll diese Festsetzung dem Schutz vor Sturzflut nach Starkregen dienen.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,3 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,03
Baugrenze	ca. 0,2 ha
<b>Insgesamt</b>	ca. 0,3 ha

Erstellt: Lucas Gräf am 13.05.2024

ENTWURF