

Ortsgemeinde Lautzenhausen Verbandsgemeinde Kirchberg

Bebauungsplan "Oberdorf"

**Textfestsetzungen
Begründung
Umweltbericht**

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB**

Stand: Juli 2013

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Lautzenhausen



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| A. TEXTFESTSETZUNGEN | 3 |
| B. BEGRÜNDUNG | 8 |
| 1. Aufgabenstellung | 8 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation | 8 |
| 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung | 10 |
| 3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen | 10 |
| 3.2. Bauleitplanung | 11 |
| 3.3. Immissionen | 12 |
| 3.4. Sonstige Planungen/Zwangspunkte | 13 |
| 4. Planung | 14 |
| 4.1. Planungskonzeption | 14 |
| 4.2. Erschließung | 15 |
| 4.3. Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.4. Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.5. Bauweise | 17 |
| 4.6. Flächen für Nebenanlagen | 17 |
| 4.7. Landschaftsplanung und Naturschutz | 18 |
| 4.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 18 |
| 4.9. Baugrund | 20 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 20 |
| C. UMWELTBERICHT | 21 |

Anhang: Artenliste für Anpflanzungen



A. TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO und **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO)

Die in § 5 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO). Die in § 6 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO). Die in §§ 5 (3) und 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Im Plangebiet ist maximal eine GRZ von 0,6 zulässig. In den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 2 sind maximal 3 Vollgeschosse, ansonsten maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Firsthöhe ist in den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 2 mit 15,0 m, ansonsten mit 12,0 m über angrenzendem Gelände festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe (FH) wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine und Photo- oder Solaranlagen).

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 4 ist die offene Bauweise (**o**) festgesetzt. In diesen Ordnungsbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Ordnungsbereichen MI 3 und MD ist die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt: die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, ansonsten gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im Ordnungsbereich MI 2 ist die abweichende Bebauung (**a**) festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen, ansonsten gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
und §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

(1) Überirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) In den privaten Grünflächen sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig. Der Zweckbestimmung `private Grünflächen` dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben zulässig.

5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Rückenstützen und Fundamente für Lampen sind auf den angrenzenden Grundstücken in geringfügigem Umfang zu dulden.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Fassaden sind in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz, Putz oder Stein auszuführen. Verkleidungen mit Schiefer, Metall, Faserzementplatten und Keramische Platten sind zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

(1) Dachform und Dachneigung

Es ist nur das geneigte Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und versetztes Pultdach zulässig mit einer Dachneigung von 25 bis 40°. Wintergärten als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m² sind mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig; die Gesamtfläche der abweichenden Dachneigungen darf 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten; Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig. Dachterrassen bis zu einer Größe von 30 m² sind zulässig; sie dürfen maximal 1/10 der Grundfläche des Gebäudes in Anspruch nehmen.

(2) Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun; RAL-Farben 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Lautzenhausen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Zusätzlich sind Metalleindeckungen, wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Wintergärten als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m² sind auch Glasdächer zulässig.

(3) Dachaufbauten

Einzelne Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudewand in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

3. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

(1) Werbeanlagen sind nach Anordnung, Dimension, Struktur, Material und Farbe der Außenflächen im Einklang mit dem Charakter der Ortsgemeinde zu bringen.

(2) Der Einsatz von spiegelnden Materialien und glänzenden Oberflächen sowie grellen Farben ist unzulässig.



(3) Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentliche Bauglieder oder die Fassadengliederung nicht verdecken und überschneiden.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

(5) Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung.

(6) Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 5 m² zulässig. Die Summe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

(7) Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

(8) Werbeanlagen sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen verlangt werden.

(9) Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

(10) Für Abweichungen von diesen Bestimmungen gilt § 88 (7) in Verbindung mit § 69 LBauO.

4. Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO)

(1) Stellplatzflächen ab 5 Stellplätzen in Vorgärten und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer höchstens 1,20 m hohen Bepflanzung zur Straße hin abzuschirmen.

(2) Größere Parkflächen (ab 5 Stellplätzen) sind durch Bäume 1. oder 2. Größenordnung mit einem Baum je 4 Stellplätze zu gliedern.

(3) Bei der Schaffung von Stellplätzen oder Garagen an öffentlichen Straßen dürfen öffentliche Stellplätze nicht verloren gehen.

(4) Ab 5 Stellplätzen bzw. Garagen ist vom Bauherrn eine gebündelte Ein- bzw. Ausfahrt zu erstellen.

(5) Garagen dürfen nur mit Satteldach, Pultdach oder begrüntem Flachdach errichtet werden; Freistehende Garagen dürfen nur mit Satteldach errichtet werden; Wellblechgaragen sind unzulässig. Die Festsetzung II.2 Nr. 2 ohne den letzten Satz gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).



(6) Für Abweichungen von diesen Satzungsbestimmungen gilt § 88 Abs. 7 in Verbindung mit § 69 LBauO.

**5. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke
 (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,50 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

6. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind auf den an die Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradient).

An allen anderen Seiten regelt sich die Einfriedung nach der LBauO.

Ausfertigung:

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Textfestsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens waren, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberdorf“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates Lautzenhausen übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55483 Lautzenhausen, den 08.07.2013

ORTSGEMEINDE
LAUTZENHAUSEN

gez.: **S. Bongard**
Ortsbürgermeister

- Dienstsiegel -

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Oberdorf“ übereinstimmt.

55486 Lautzenhausen, den

ORTSGEMEINDE
LAUTZENHAUSEN

(Siegward Bongard)
Ortsbürgermeister



B. BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die immensen strukturellen Veränderungen im Zusammenhang mit der anhaltenden prosperierenden Entwicklung des Flughafens Frankfurt-Hahn bedürfen einer langfristig orientierten, qualitätsvollen städtebaulichen Gesamtplanung für die Ortsgemeinde Lautzenhausen - am Portal des Flughafengeländes.

Lösungsstrategien eines ganzheitlichen Konzepts sind vor Allem auf die Zukunftsfähigkeit von Lautzenhausen auszurichten. Die Verbesserung der Gastronomie- und Beherbergungsfunktion der Dienstleistungs-, Handels- und Versorgungsfunktion, insbesondere aber der Wohnfunktion, sei hier genannt.

Aus diesem Grund wird für den Ortskern ein **Entwicklungskonzept** erarbeitet. Das Entwicklungskonzept, im Sinne eines Strukturkonzepts, bildet den langfristigen Rahmen für die Sicherung und Weiterentwicklung von Lautzenhausen als attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort. Parallel dazu wird für den **Bereich des Oberdorfs ein Bebauungsplan** aufgestellt, um eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich:

- baulicher Weiterentwicklung im Oberdorf gemäß dem neuen städtebaulichen Leitbild
- Gestaltungsregeln - Ortsbildpflege
- Ruhender Verkehr (Gestaltung der Parkplätze)
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Gestaltung, Größe und Anordnung von Werbeanlagen
- Erschließung.

Der Rat der Ortsgemeinde Lautzenhausen beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg überwiegend als Mischbaufläche dargestellt.

An dieser Stelle wird festgehalten, dass der Bereich des Bebauungsplans „Oberdorf“ bereits bebaut ist bzw. sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

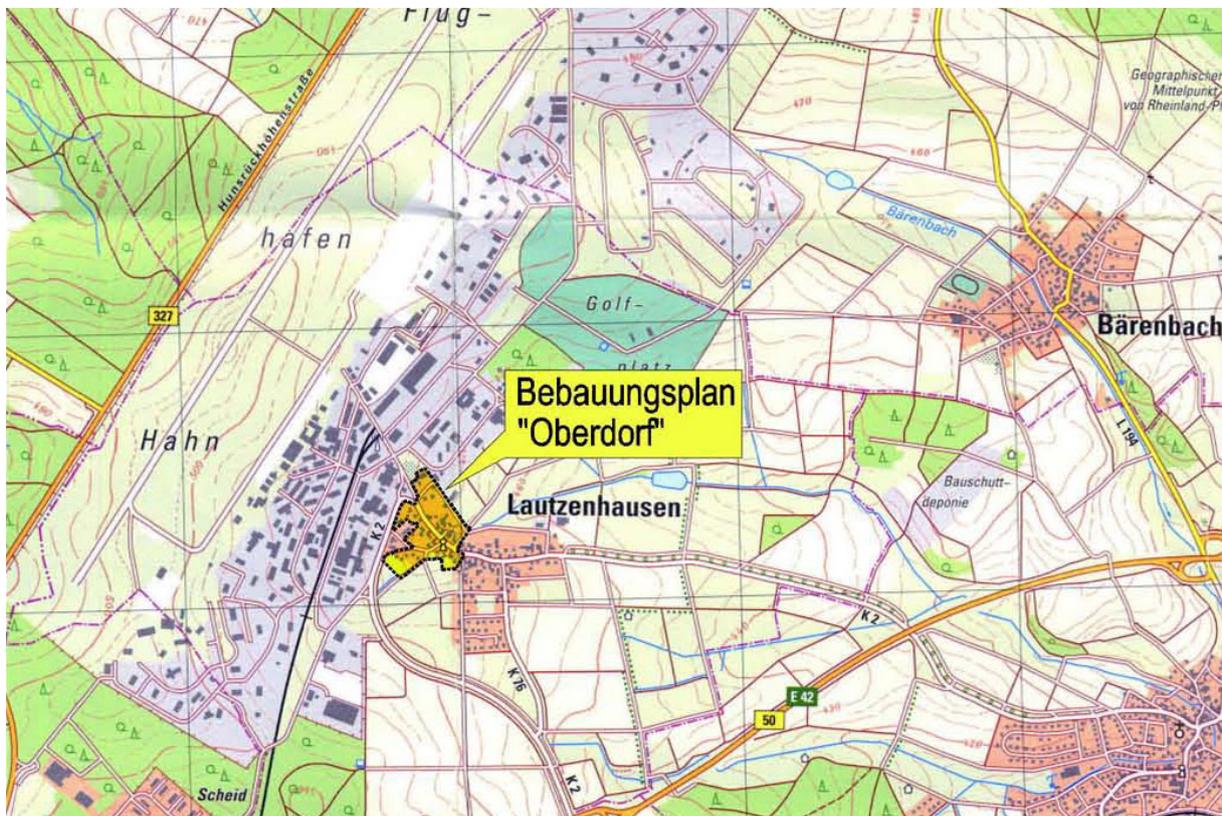
Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt. Die Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 4 (1), 4 (2), 3 (1) und 3 (2) BauGB wurden den Beschlüssen des Ortsgemeinderates entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Gebietsabgrenzung

Das 6,03 ha große Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortslage. Konkret liegen die Flurstücke Flur 1: 70/4, 70/6, 70/7, 70/9, 70/10, Flur 5: 11 (teilweise, wegen Anpassung des Plangebiets an den Bebauungsplan des angrenzenden Gewerbegebiets), Flur 6: 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20/1, 20/2, 21, 22, 23/1, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/3, 31/4, 32, 33, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 99/1, 99/4 (teilw.), 99/5, 99/6, 100, 101/1, 102/1, 103/1, 105/2 (teilw.), 105/3, 105/4, 127 (teilw.), 130/1, 130/3, 131, 132, 133, 145 (teilw.), 146, 148, 149, 150 (teilw.) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Übersicht, ohne Maßstab

Topographie,

Das ca. 470 bis 480 m ü. NN gelegene Plangebiet ist leicht nach Nordosten geneigt.

Derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar. Die nicht bebauten oder überbaubaren Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Sie werden gärtnerisch genutzt.



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen und die Verbandsgemeinde Kirchberg gehören zum Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde Lautzenhausen und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Die Planung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV zu beurteilen. Nachfolgend werden die relevanten Aussagen des LEP IV für Lautzenhausen dargestellt.

| | LEP IV |
|--|---|
| Raumstrukturgliederung | ländlicher Raum mit einer konzentrierten Bevölkerungs- und Siedlungsdichte |
| Zentrale Orte. Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (LEP IV): | Lage im Mittelbereich Simmern im sog. mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren. Die VG Kirchberg wird in den Mittelbereich als verpflichtendes kooperierendes Mittelzentrum mit besonderer Funktion als sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt einbezogen. |
| Gewerbestandorte | Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur und landesweit bedeutsamen mittelzentralen Funktionen. |
| Funktionales Straßennetz: | B 50 = großräumige Straßenverbindung |
| Funktionales Schienennetz | Lage an der geplanten Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt/Main – Frankfurt/Hahn |

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)

Nachfolgend werden, ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald von 2006 für die Verbandsgemeinde Kirchberg bzw. die Ortsgemeinde Lautzenhausen dargestellt.

Zentrale Orte und Mittelbereiche:

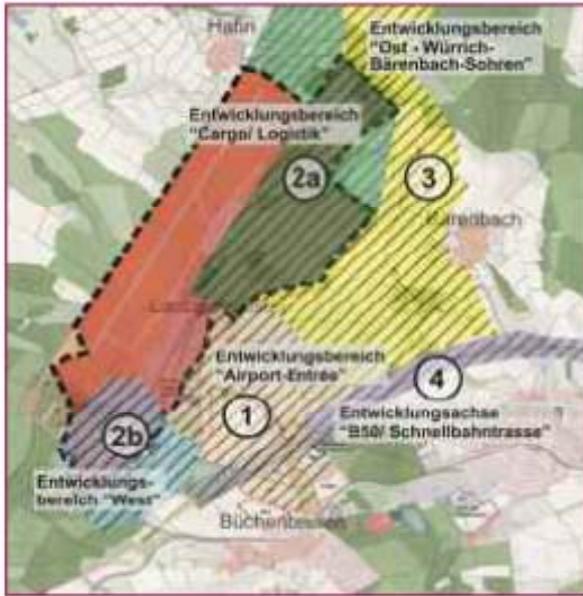
Lautzenhausen liegt im Mittelbereich mit dem gleichnamigen Mittelzentrum Simmern. Die Stadt Kastellaun als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz liegt ebenfalls im Mittelbereich Simmern. Die Ortsgemeinde Sohren ist gemeinsam mit der Ortsgemeinde Büchenbeuren das nächstgelegene Grundzentrum im Ergänzungsnetz innerhalb des Nahbereichs der Stadt Kirchberg (Grundzentrum im Grundnetz).



Besondere Funktionen:

Der Ortsgemeinde Lautzenhausen wird die besondere Funktion Gewerbe (G) zugeschrieben.

Entwicklungskonzept Region Hunsrück/Flughafen Frankfurt-Hahn



Die Ortsgemeinde Lautzenhausen wird dem Entwicklungsbereich 1 „Airport-Entree“ zugeordnet.

In diesem Bereich wird die Entwicklung einer hochwertigen Eingangssituation für den Flughafen als sinnvoll bzw. erforderlich gehalten. In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur wird als Zielbereich die Fokussierung der Nutzungen im unmittelbaren Flughafenumfeld u.a. auf Bündelung mit ergänzenden Funktionen wie Tagung/Konferenz/Bildung gelegt.

In die Handlungsempfehlungen wird der Ausbau der Hotel- und Gastronomieinfrastruktur aufgenommen. Schwerpunkte des Hotelangebots sollten in der Kernzone sowie entlang der Achsen liegen.

Skizze Entwicklungsbereiche Kernzone,
Quelle: Entwicklungskonzept Region Hunsrück/
Flughafen Frankfurt-Hahn

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie des Entwicklungskonzepts Region Hunsrück/Flughafen Frankfurt-Hahn nicht beeinträchtigt.

Es werden ansonsten keine anderweitigen Pläne und Programme beeinflusst.

3.2. Bauleitplanung

Wie schon in Kapitel 1. (Aufgabenstellung) erwähnt, ist die Fläche des Plangebiets im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplans Mühlenweg ist als Sonderbaufläche und der Spielplatz als öffentliche Grünfläche dargestellt.

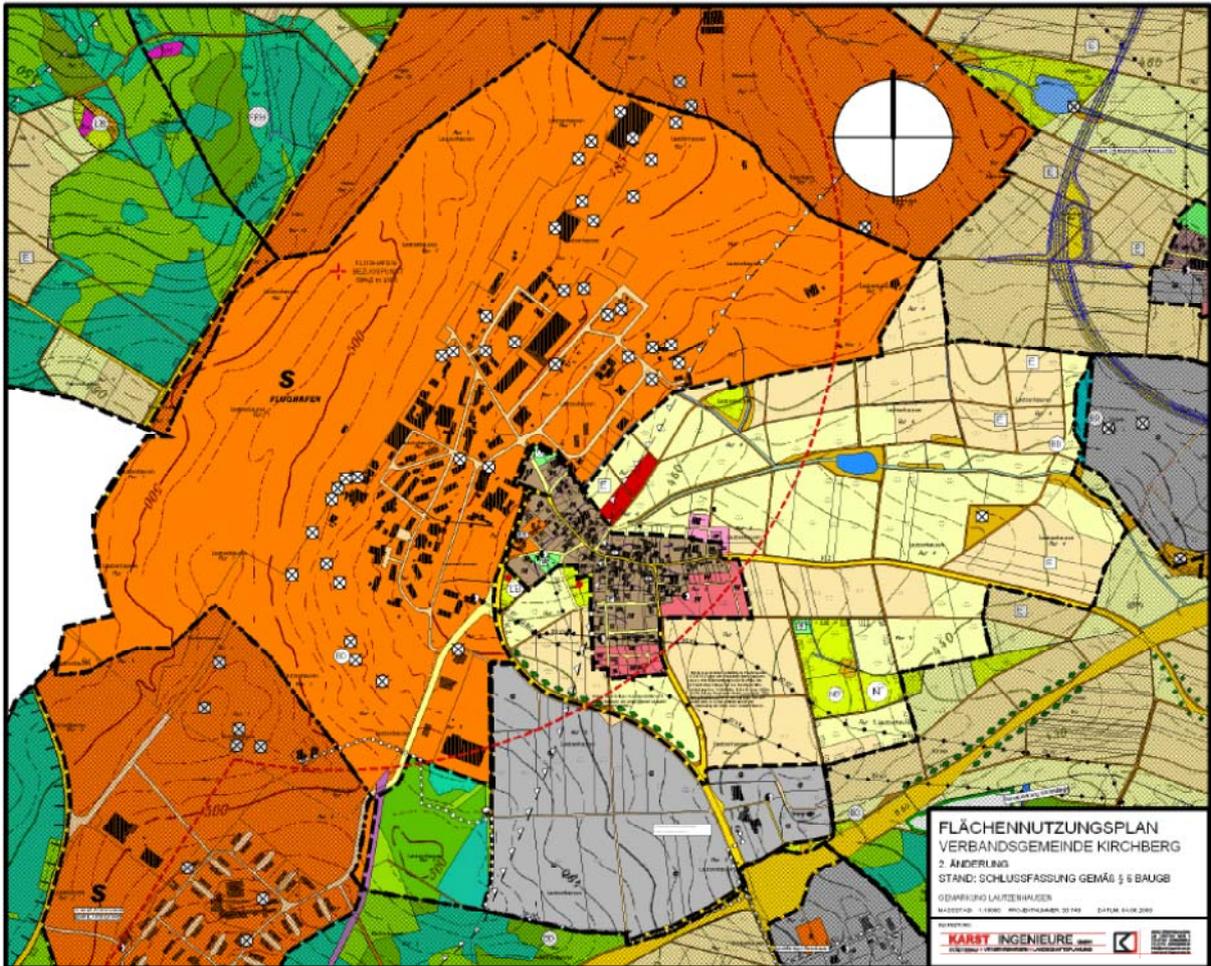


Abb.: FNP-Ausschnitt, unmaßstäblich

3.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn innerhalb der Lärmschutzzone 1. Hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen vor Fluglärm sind die bewerteten Bauschalldämmmaße der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) einzuhalten.

Mit diesen Schalldämmmaßnahmen werden auch die auftretenden Schallimmissionen von der K 2 und dem Flughafenzubringer ausreichend gedämmt.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz sollte ein Schutzabstand der Stellplätze zum nächsten Wohngebäude im Mischgebiet von 17,00 m nachts eingehalten werden. Zufahrten zu Tiefgaragen sollten einen Schutzabstand von 10,00 m einhalten. Bei Einhaltung der Richtwerte der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes sind keine Probleme zu erwarten. Es ist jedoch möglich, näher an Gebäude heranzurücken, wenn besondere Umstände ein näheres Heranzurücken erlauben. Unabhängig davon dürfen durch Parkplätze keine nicht zu duldenen



Geräuschmissionen entstehen. Dies ist von den Bauherren zu gewährleisten bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu prüfen. Den Belangen des Lärmschutzes unter der Berücksichtigung, dass bereits Schutzvorkehrungen wegen des Fluglärms vorzusehen sind, wird somit im Rahmen der Bauumsetzung nachgekommen.

Am 07.06.2007 ist ein neues Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Kraft getreten. In den Übergangsbestimmungen (Art. 3 des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007, BGBl. I Seite 986, 991) ist dort klar aufgenommen, dass die früheren Vorschriften vor der Änderung so lange fortgelten, bis neue Festsetzungen der Lärmschutzbereiche verbindlich erfolgt sind. Für den Flughafen Frankfurt-Hahn ist das bisher noch nicht geschehen, sodass rechtlich maßgebend weiterhin die bekannte Schallschutzzone laut der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Hahn vom 23.11.1977, geändert am 25.07.1983, ist.

Da Festsetzungen im Bebauungsplan nur aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung Grundlage zulässig sind, verbietet es sich anhand der Erforderlichkeit grundsätzlich, weitergehende Anforderungen des Schallschutzes aufzunehmen. Diese Frage muss auch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend festgelegt werden, da sich die eigentlichen Bauvorhaben selbst an die im Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgebenden gesetzlichen Anforderungen halten müssen. Die Baugenehmigungsbehörde wird schallschutztechnische Vorgaben für Hotelnutzung, Wohnnutzungen oder anderweitige Aufenthaltsräume prüfen und festlegen müssen und hierbei auch den Planfeststellungsbeschluss für die Verlängerung der Start- und Landebahn des Flughafens berücksichtigen, soweit er Anwendung für die Bauwerke findet.

3.4 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafen Bezugspunkt) und bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Luftfahrtbehörde, konkret des Landesamtes Mobilität, Referat Luftverkehr, Hahn-Flughafen. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Kräne.

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Städtebauliches Leitbild

Im Zuge der ganzheitlichen Planungsüberlegungen für die Ortsgemeinde Lautzenhausen wurde ein städtebauliches Leitbild entwickelt, welches auch die Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Oberdorf“ bildete.



Abb.: Städtebauliches Leitbild Lautzenhausen, „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafendorf“

Das städtebauliche Leitbild: „Lautzenhausen, das eigenständige moderne Flughafendorf“ beschreibt einerseits die vorhandenen räumlich-strukturellen Potenziale des Dorfes. Es zielt andererseits auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten einer über Jahrhunderte gewachsenen Siedlung in unmittelbarer Nachbarschaft eines prosperierenden Entwicklungsschwerpunktes der gesamten Region ab.

Das Ziel liegt darin, die vorhandenen Potenziale des Flughafens sinnvoll zu nutzen, ohne die Eigenständigkeit und Identität des Dorfes und seiner Bewohner in Frage zu stellen.

Ziel des Bebauungsplans ist, sicherzustellen, dass die weitere Entwicklung, z.B. hinsichtlich der Größe der Gebäude, Gestaltung, Gestaltung von Parkplätzen, Gestaltung der Werbeanlagen in einem geordneten städtebaulichen Rahmen verläuft. Eine Weiterentwicklung ist ausdrücklich gewünscht. Fehlentwicklungen sollen verhindert werden.



Städtebauliche Vorüberlegungen

In einem umfangreichen Diskussionsprozess wurde im Vorfeld zur Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Oberdorf“ die städtebaulichen Grundlagen für die geplanten Vorhaben erarbeitet.

Insbesondere die Themen Erschließung, Anordnung, Größe und Höhe der Baukörper wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Ortslage von Lautzenhausen im Spannungsfeld mit dem benachbarten Flughafen wie unten dargestellt aufgenommen:

- Ausrichtung der größeren Baukörper (3 Vollgeschosse) hin zum Flughafen, ansonsten 2 Vollgeschosse,
- um den landwirtschaftlichen Betrieb Ausweisung eines Dorfgebiets,
- planerischer Abstand der Baugrenze zur Straße von 1,5 m.

Es sei an dieser Stelle betont, dass vorhandene Nutzungen und Gebäude, soweit sie legal entstanden sind, den einfachgesetzlichen Bestandsschutz genießen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet „Oberdorf“ ist erschlossen durch die K 2 (Hauptstraße) sowie weitere Ortsstraßen (Am Flughafenplatz, Mühlenweg). Hinsichtlich der Erschließung sind keine Neuplanungen erforderlich. Für die Ortsdurchfahrt der K 2 gibt es bereits eine neue Planung, die auch Berücksichtigung im Bebauungsplan gefunden hat. Diese wurde somit nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Derzeit wird eine Platzgestaltung „Lautzer Tor“ realisiert. Die äußere Abgrenzung dieser Platzgestaltung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Flächenbilanz

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Nettobaufläche und Verkehrsfläche.

Gesamtfläche: **6,03 ha**

Plangebiet entsprechend
Bebauungsplan-Festsetzungen

Bauflächen

| | |
|--------------------------|---------|
| - MI-Gebiet | 3,60 ha |
| - MD-Gebiet | 1,20 ha |
| - öffentliche Grünfläche | 0,42 ha |
| - private Grünfläche | 0,10 ha |
| - Erschließungsstraße | 0,53 ha |
| - Wirtschaftsweg | 0,17 ha |
| - Privatwege | 0,01 ha |



4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung einerseits Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und andererseits Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung Dorfgebiet erfolgt für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets, in dem ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Ansonsten wird Mischgebiet festgesetzt. Zulässig ist jeweils der volle Nutzungskatalog des jeweiligen Paragraphen der Baunutzungsverordnung. Jedoch sind in beiden Gebieten Gartenbetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe im Plangebiet sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Diese Betriebe sind dazu geeignet, den Bodenwert im Plangebiet zu verringern. Das Vorhandensein solcher Betriebe kann dazu führen, dass sich andere Betriebe in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft nicht ansiedeln wollen bzw. ihren Sitz wieder verlegen (Trading-Down-Effekt). Des Weiteren stören solche Betriebe in einem Dorf- bzw. Mischgebiet erheblich die Wohnnutzung. Die Ortsgemeinde ist bestrebt, ein breites, diversifiziertes Spektrum an Nutzungen zuzulassen. Von daher sollen Nutzungen verhindert werden, die die Entwicklung im Misch- und Dorfgebiet besonders beeinträchtigen. Somit ist als Planungsziel grundsätzlich geeignet, den Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu betreiben.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet mit 0,6 schöpft die Höchstgrenzen der BauNVO aus. Es entsteht nicht mehr Grundfläche, als bereits ohne Bebauungsplan möglich war, da die Baunutzungsverordnung in Misch- und Dorfgebieten ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 vorsieht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen gestaffelt festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 2 in den zum Flughafen hin orientierten Ordnungsbereichen sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird auch dem hotelnutzungsbedingten Repräsentationsbedürfnis mit der Ausrichtung hin zum Flughafen Rechnung getragen.



In den anderen Ordnungsbereichen MI 3, MI 4 und MD sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine, der vorhandenen Baustruktur des Ortskerns von Lautzenhausen entsprechende, kleinteiligere Bebauung gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend den städtebaulichen Vorüberlegungen und zur Verhinderung einer überdimensionierten, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigten Höhenentwicklung wird im Plangebiet die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

| Ordnungsbereich | Firsthöhe (FH) in m |
|-----------------|---------------------|
| MI 1 + MI 2 | 15,00 |
| MI 3, MI 4 + MD | 12,00 |

Die unterschiedliche Festsetzung der maximalen Firsthöhe korrespondiert mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Unterer Bezugspunkt ist das angrenzende Gelände. Die zulässige Firsthöhe wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunktes nicht berücksichtigt. Der weitere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes außer Antennen, Schornsteine oder Foto- und Solaranlagen.

4.5. Bauweise

In den Ordnungsbereichen MI 1 und MI 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Ordnungsbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht im wesentlichen auch der bereits vorhandenen Bebauung. Dagegen ist in den Ordnungsbereichen MI 3 und MD die abweichende Bauweise festgesetzt. D.h., die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise. In diesen Ordnungsbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Dies entspricht auch der vorhandenen Bauweise. Im Ordnungsbereich MI 3 ist auch die abweichende Bebauung festgesetzt, jedoch darf hier die Länge der Gebäude über 50 m betragen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Es sind auch hier nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht teilweise der vorhandenen Bebauung. Das vorhandene Hotel hat eine Länge von über 50 m.

Zu den Erschließungsstraßen, Wirtschaftswegen und Privatwegen ist eine Baugrenze im Abstand von 1,50 m zu der angrenzenden Straße festgesetzt. Teilweise liegen die Gebäude jedoch unmittelbar an dem Straßenkörper. Es ist das mittelfristige bzw. langfristige Ziel des Ortsgemeinderates, dass Gebäude in diesem Abstand zur Straße errichtet werden, damit sich der Straßenraum optisch vergrößert.

4.6. Flächen für Nebenanlagen

Es ist nur folgerichtig, dass überirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Garagen, überdachte Stellplätze) auch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. In den privaten



Grünflächen sind nur die der festgesetzten Nutzung dienenden Nebenanlagen zugelassen.

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen verfügt über eine Stellplatzsatzung, die sowohl quantitative als auch gestalterische Regelungen in Bezug auf Stellplätze enthält, so dass Regelungen in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze auf der Ebene des Bebauungsplans obsolet sind.

4.7. Landschaftsplanung und Naturschutz

Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, findet durch den Bebauungsplan kein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft statt, weil bereits entweder alles bebaut ist oder gemäß § 34 BauGB bebaubar ist. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Es sind auch keine besonderen Biotope vorhanden bzw. ortsbildprägende Bäume, die aus städtebaulichen Gründen als zu erhalten und zu schützen festzusetzen wären.

Der Bebauungsplan verursacht durch die Aufstellung keinen möglichen Eingriff in streng oder besonders geschützte Arten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Gebäudeteilen, die leer stehen oder ungenutzt bzw. untergenutzt sind, eventuell Fledermäuse vorkommen. Es ist von jedem Eigentümer sicherzustellen, dass bei eventuellen Baumaßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden. Dies gilt auch für eventuell zu fällende oder zu entfernende Bäume und Gehölze.

4.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Im Folgenden werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kurz erläutert.

Dach

Dachform und Dachneigung wird entsprechend der Nutzung und der in Lautzenhausen vorherrschenden Dachform festgesetzt. So sind im Plangebiet nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Zur Gewährleistung architektonischer Gestaltungsspielräume sind begrenzte Ausnahmen zugelassen. So sind u.a. Dachterrassen und Flachdächer jeweils bis zu 1/10 der Gesamtfläche zugelassen. Diese Ausnahmen können jedoch nur untergeordnet städtebaulich in Erscheinung treten.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbilds, unter Berücksichtigung der in Lautzenhausen vorherrschenden Farbtöne, darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun; RAL-Farben 5004, 5026, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Lautzenhausen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen.



Zusätzlich sind Metalleindeckungen, wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen zulässig. Begrünte Dächer, Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich erwünscht. Sie helfen, die Ökobilanz der Gebäude zu verbessern. Für Wintergärten und verbindende Gebäudeelemente als Teile des Hauptgebäudes bis zu einer Größe von je 30 m² sind auch Glasdächer zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Sie beeinträchtigen jedoch sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass einzelne Dachaufbauten maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudewand in Anspruch nehmen dürfen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Fassaden

Neben der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung unter Wahrung der regions- und ortstypischen Charakteristika vorzunehmen. Die Fassaden sind in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Holz, Putz oder Stein auszuführen. Verkleidungen mit Schiefer, Metall, Faserzementplatten und Keramische Platten sind zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig.

Werbeanlagen

Aufgrund der besonderen Situation und Lage der Ortsgemeinde Lautzenhausen unmittelbar am Flughafen Frankfurt-Hahn besteht die Tendenz, weit sichtbare Werbeanlagen zu installieren, um diesbezüglich die Aufmerksamkeit von Flugreisenden auf sich zu lenken. Damit droht der gesamten Ortslage, dass weithin sichtbare Werbeanlagen entstehen, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die Ortsgemeinde Lautzenhausen hat daher eine Werbeanlagensatzung erlassen. Die Inhalte der Werbeanlagensatzung werden als Textfestsetzungen in den Bebauungsplan „Oberdorf“ übernommen. Die Satzung dient dazu, das Ortsbild von Lautzenhausen vor zu großen, grellen, etc. Werbeanlagen zu schützen.

Stellplatz

In der von der Ortsgemeinde Lautzenhausen aufgestellten Stellplatzsatzung ist auch die Gestaltung der Stellplätze und Garagen geregelt. Diese Inhalte sind als bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Oberdorf“ aufgenommen mit einer kleinen Änderung.

Einfriedungen

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungsarten und -höhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum hin.

Einfriedungen werden über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus mit Ausnahme folgender Festsetzung nicht reglementiert. Einfriedungen der Grundstücke sind auf den an die Erschließungsstraße und Wirtschaftswege angrenzenden Seiten als transparente Metall- oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als



Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßenniveau (Gradiente).

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Da der Bereich zwischen baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken und öffentlichem Straßenraum häufig auch die gestalterische Qualität und des gesamten Standorts widerspiegelt, wird festgesetzt (wie bereits in Kap. 4.8 erläutert), dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungsf lächen. Mauern mit einer Höhe über 1,20 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

4.9. Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

5. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist bereits vorhanden. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.



C. UMWELTBERICHT

Die Ortsgemeinde beschloss am 09.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf“ mit dem der nördliche Bereich der Ortsgemeinde, angrenzend an das Flughafengelände, überplant werden soll. Es werden Mischgebiet, Dorfgebiet, Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege, Privatwege, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist das gesamte Plangebiet bebaut bzw. nach § 34 BauGB bebaubar. Die Fläche, die weder nach § 34 BauGB bebaubar ist noch bebaut ist, ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit entsteht durch diesen Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen. Lediglich ein Biotop der alten Biotopkartierung grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine besonders oder streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG beeinträchtigt. Es kann natürlich zu einer Beeinträchtigung kommen, wenn in untergenutzten Gebäuden bauliche Veränderungen erfolgen und in diesen untergenutzten Gebäuden Fledermäuse sind, die dadurch beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung ist aber bereits ohne den Bebauungsplan möglich und muss sowieso entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet werden.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Gerald Pfaff/ag
Dipl.-Ing. Raumplanung
Boppard-Buchholz, Juli 2013

Anhang

Artenliste für Anpflanzungen

55483 Lautzenhausen, den 08.07.2013

ORTSGEMEINDE
LAUTZENHAUSEN

gez.: **S. Bongard**
Ortsbürgermeister

- Dienstsiegel -

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplans „Oberdorf“ übereinstimmt.

55486 Lautzenhausen, den

ORTSGEMEINDE
LAUTZENHAUSEN

(Siegward Bongard)
Ortsbürgermeister



Anhang

Artenliste für Anpflanzungen

Bäume 1. Größenordnung

| | | |
|--------------|---|--------------------|
| Buche | - | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Zitterpappel | - | Populus tremula |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Obstbäume | | |

Bäume 2. Größenordnung

| | | |
|-----------|---|------------------|
| Salweide | - | Salix caprea |
| Birke | - | Betula pendula |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Obstbäume | | |

Sträucher

| | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| Zweigrifflicher Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Brombeere | - | Rubus fruticosus |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Himbeere | - | Rubus idaeus |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Traubenholunder | - | Sambucus racemosa |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |

Straßenbäume

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------------|
| Apfel Dorn | - | Crataegus x carrierei |
| Chinesische Wildbirne | - | Pyrus calleryana `Chanticleer` |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Italienische Erle | - | Alnus cordata |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Spitz-Ahorn in Sorten | - | Acer platanoides `Columnare` |