



Ortsgemeinde Wölfelingen
Ortsteil Düringen
in der Verbandsgemeinde Selters

Bebauungsplan

„Feld-Hofacker-Erweiterung“

1. Änderung

Begründung und Textfestsetzungen

Entwurf

Bearbeitungsstand : Februar 2025

erstellt durch:

Brüll & Löwenguth – Architekten– und Ingenieurbüro
Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

A. Begründung

1. Verfahren und Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Wölferlingen hat in seiner Sitzung vom 23.04.2024 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Feld-Hofacker-Erweiterung" beschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1: 1.000) erarbeitet. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters sind die Flächen des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung

2.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die in Wölferlingen vorhandenen Bauflächen sind weitgehend bebaut oder werden für Familienangehörige vorgehalten; Baulücken sind kaum noch vorhanden. Zur Deckung der unvermindert starken Nachfrage nach Baugrundstücken und zur Stärkung der Eigenentwicklung sieht sich die Ortsgemeinde veranlasst neue Flächen als Bauland auszuweisen.

Die Ortsgemeinde will in Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden.

Der Ortsgemeinderat Wölferlingen hat in seiner Sitzung vom 04.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Feld-Hofacker-Erweiterung" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 31.08.2022.

Der Bebauungsplan „Feld-Hofacker-Erweiterung“ wurde am 02.02.2023 als Satzung beschlossen und am 31.08.2022 öffentlich bekanntgemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch mit Urteil vom 18.07.2023 das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erklärt. Auf der Grundlage von § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne leiden demnach an einem beachtlichen Verfahrensfehler und sind unwirksam.

Gegen den Bebauungsplan hat zudem ein anerkannter Naturschutzverband einen Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz gestellt. Durch Beschluss vom 05.11.2024 hat das Oberverwaltungsgericht unter Verweisung auf die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Daher ist eine Heilung des Bebauungsplans „Feld-Hofacker-Erweiterung“ notwendig.

Der Bebauungsplan "Feld-Hofacker-Erweiterung" soll daher im Rahmen einer ersten Änderung durch ein erneutes Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB Rechtskraft erlangen.

Hierzu wurden bereits ein Fachbeitrag Artenschutz sowie eine FFH-Vorprüfung und VSG-Vorprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird derzeit noch erarbeitet.

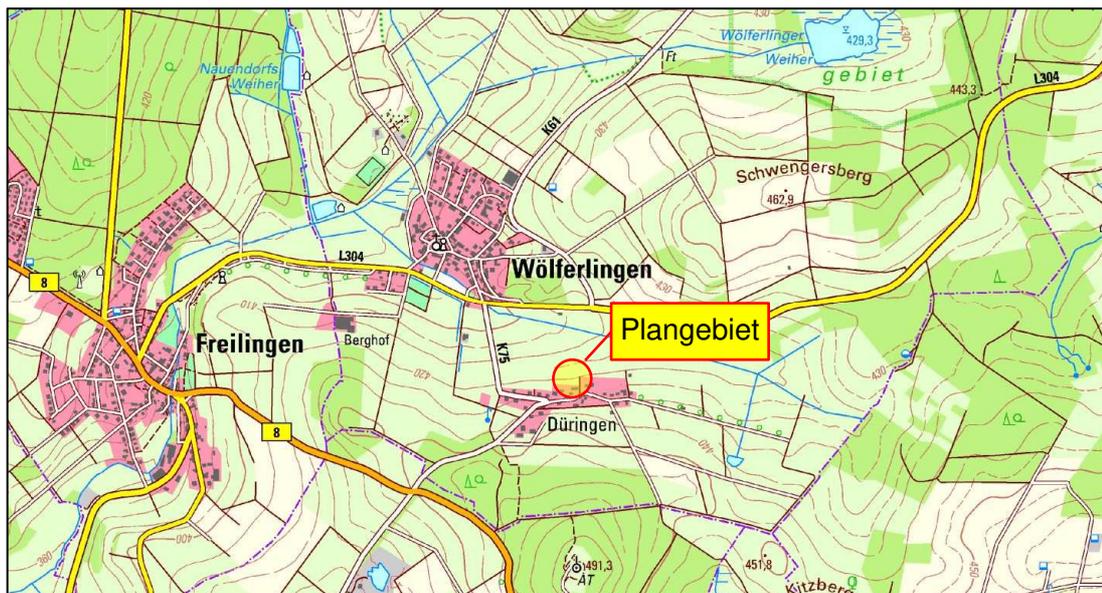
2.2 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsplanung

Mit der Erschließung der Gemarkungsfläche soll mittelfristig und bedarfsgerecht die Entwicklung des Ortes weiter fortgeführt, der Ortsgrundriss abgerundet und die östlichen Siedlungsgrenzen neu definiert werden. In ihrer Erschließung und Gestaltung sollen die neuen Wohnbauflächen in den vorhandenen Natur- und Landschaftsraum eingebunden und auf das gewachsene Ortsbild abgestimmt werden.

3. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

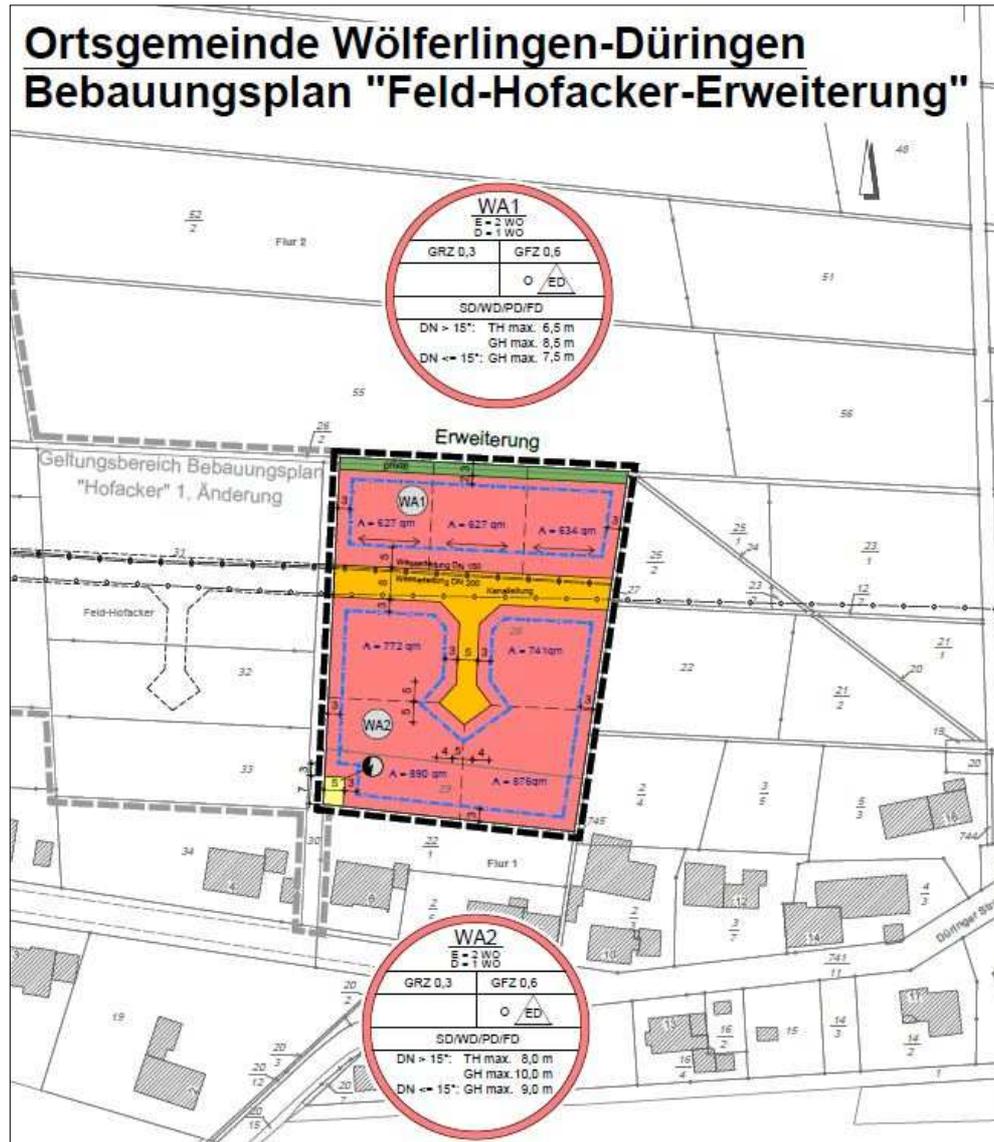
Die Ortsgemeinde Wölfelingen gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Oberwesterwald“ bzw. zu der Untereinheit „Oberwesterwälder Kuppenland“. Hierbei handelt es sich um ein „von rund 480 m im Norden auf etwa 380 m im Süden einfallendes, hügeliges und zersiedeltes, inselartig bewaldetes Hochland aus ausgedehnten Basalt- und Basalttuffdecken“.



Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 420 m ü. NN. und befindet sich an einem mäßig stark geneigten, nördlich exponierten Hang.

3.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Düringen und besitzt eine Größe von ca. 0,596 ha. Die Fläche grenzt östlich an den Bebauungsplan "Hofacker" und südlich an die vorh. Ortsbebauung. Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese/ Weide) bewirtschaftet und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Flächen befinden sich in leichter Hanglage, die nach Norden hin ca. 10 % Gefälle aufweist. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft über die gesamte Länge ein offener Graben in ost-westlicher Richtung. Im nördlichen Teil der Fläche sind überörtliche Wasserversorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.



Städtebaulicher Entwicklungsplan; ohne Maßstab

Der geplanten Erweiterungsfläche werden folgende Flächennutzungen zugeführt:

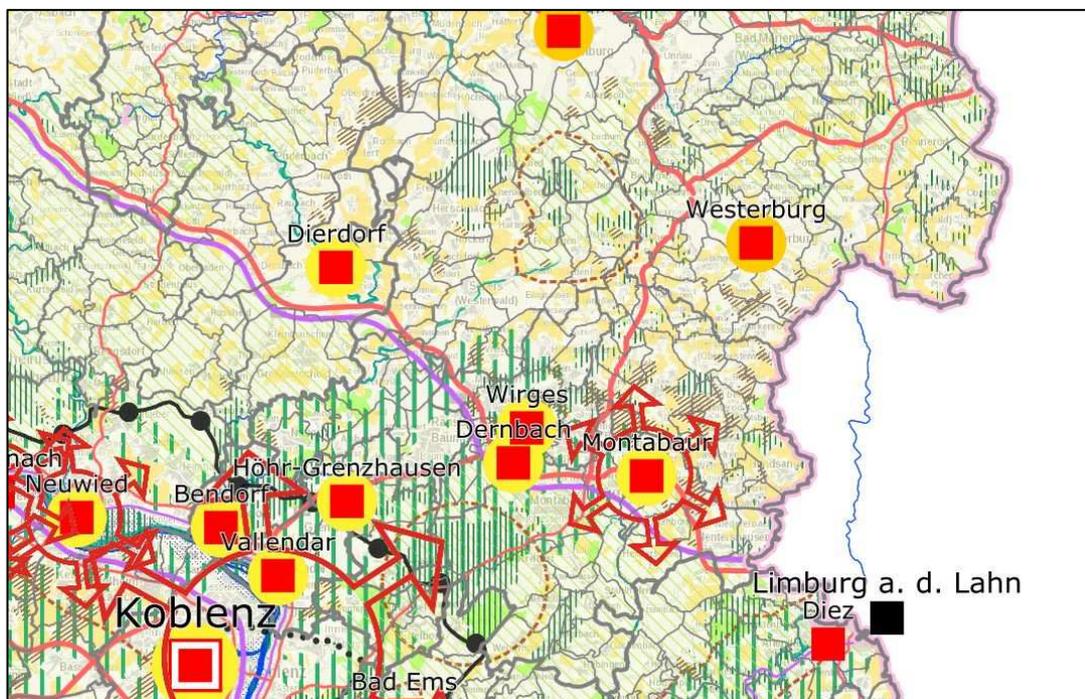
Bauflächen -WA-	ca.	4.953 qm
Verkehrsflächen	ca.	753 qm
Private Grünflächen	ca.	214 qm
Flächen für die Stromversorgung	ca.	36 cm

Gesamtfläche	ca.	5.956 qm

4. Planungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form

- des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz,
- des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP),
- Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein–Westerwald (RROPE),
- Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz: ohne Maßstab



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: ohne Maßstab

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald [RROP] weist die gesamte VG Selters, zu der die Ortsgemeinde Wölfelringen und der Ortsteil Düringen gehören, als „Raumtyp II mit einzelnen Strukturschwächen“ aus (Skala I-III). Als Zweckbestimmung wird Wölfelringen die besondere Funktion einer „Erholungsgemeinde“ zugewiesen. Nach dem RROP sind dies Gemeinden, die nach dem Kurortegesetz eine Prädikatisierung, z.B. als Erholungsorte oder Fremdenverkehrsgemeinden erfahren haben. Dieser Funktionsbereich soll bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde besonders berücksichtigt werden. Die übrigen Funktionsbereiche (- im Rahmen der Eigenentwicklung oder anderer besonderer Funktionen -) sind darauf sorgfältig abzustimmen.

Der Flächennutzungsplan [FNP] trifft rechtsverbindliche Aussagen bezüglich der Funktionszuweisung im Bereich der Ortsgemeinden. In der 4. Novellierung des FNP der Verbandsgemeinde Selters ist das Plangebiet als Flächennummer 4.1 „Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen (Hofacker / Unterm Dorf)“ dargestellt.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Artenschutz

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Anlage 1 zum § 7 UVPG diejenigen Vorhaben aufgeführt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Hierzu gehören auch Städtebauprojekte mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m². Wird der Wert von 20.000 m² überbaubare Grundfläche erreicht oder überschritten, hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu erfolgen. Nach § 1a Abs. 2 Nr.3 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit für das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung dazu besteht.

Die Bauflächen im Plangebiet „Feld-Hofacker-Erweiterung“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5.956 m².

Hiervon entfallen auf die Wohngebietsfläche - WA - ca. 4.953 m².

Die maximal überbaubare Grundfläche ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,30 wie folgt:

im Wohngebiet - WA - $4.953 \text{ qm} \times 0,30 = 1.486 \text{ m}^2$

In der Summe ergibt sich eine maximale überbaute Grundfläche von ca. 1.486 m².

Somit werden bei der vorliegenden Planung die oben genannten Maximalwerte weder erreicht noch überschritten. Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens besteht nicht.

Für die Maßnahme besteht jedoch eine **UVP-Vorprüfungspflicht** nach Anlage 1 Ziffer 3.5 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG). Gemäß dieser Vorschrift bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Da das Plangebiet neu erschlossen werden soll, und damit eine öffentliche Straßenverkehrsfläche neu errichtet werden soll, ist eine UVP-Vorprüfung auszuführen.

Die landespflegerischen Belange werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser beschreibt die Auswirkungen der Wohnbebauung, formuliert die landespflegerischen Zielvorstellungen sowie die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 FFH-Vorprüfung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung der 1. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes "Hofacker", erstellt im Juni 2021 durch das Büro Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, um das Plangebiet der Erweiterung ergänzt und im November 2024 fortgeschrieben.

5.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Kartierungen der 1. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes "Hofacker", erstellt im Juni 2021 durch das Büro Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung um das Plangebiet der Erweiterung ergänzt und im November 2024 fortgeschrieben.

5.4 Zusammenfassung

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und die artenschutzrechtlichen Kartierungen der 1. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes "Hofacker", erstellt im Juni 2021 durch das Büro Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung um das Plangebiet der Erweiterung ergänzt.

Der Umweltbericht, erstellt durch das Büro Freiraumplanung Diefenthal, Moschheim, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung im November 2024 fortgeschrieben.

B. Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1. Für das Plangebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ein WA = Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) allgemein zulässig.
- 1.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs.2, Satz 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.5. Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 Abs.3 und § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA1 und WA2 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA1 und WA2 wird die Geschosßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teilbereich WA1 und WA2 auf maximal zwei begrenzt.

2.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.4.2 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für den Teilbereich WA1 und WA2 bei Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2.4.3 Für den Teilbereich WA1 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.5.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird für das die Teilbereich WA1 und WA2 gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

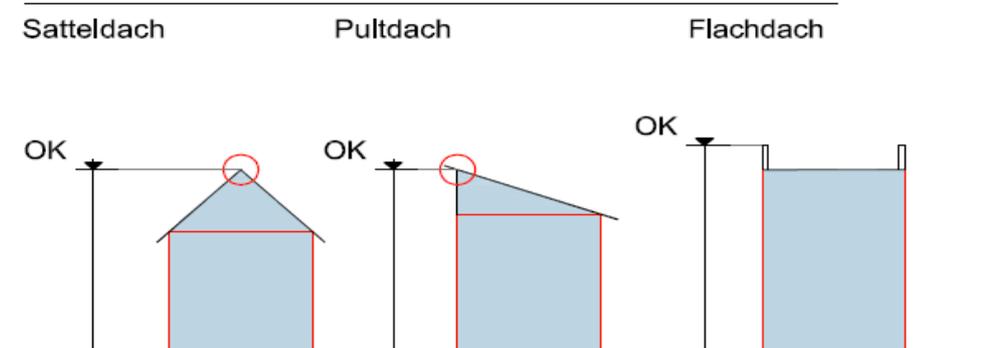
Bezogen auf die (in Ost-West-Richtung verlaufende) Haupt-Erschließungsstraße werden tal- bzw. bergseitig differenzierte Trauf- bzw. First-/Gebäude-Höhen festgesetzt:

- talseitig – Teilbereich (WA1)
für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 15°:
Traufhöhe: max. 6,5 m und
Gebäude-/First-Höhe max. 8,5 m

für Flachdach-Gebäude und Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15°:
Gebäude-/First-Höhe von max. 7,5 m
- bergseitig – Teilbereich (WA 2)
für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 15°:
Traufhöhe: max. 8 m und
Gebäude-/First-Höhe max. 10 m

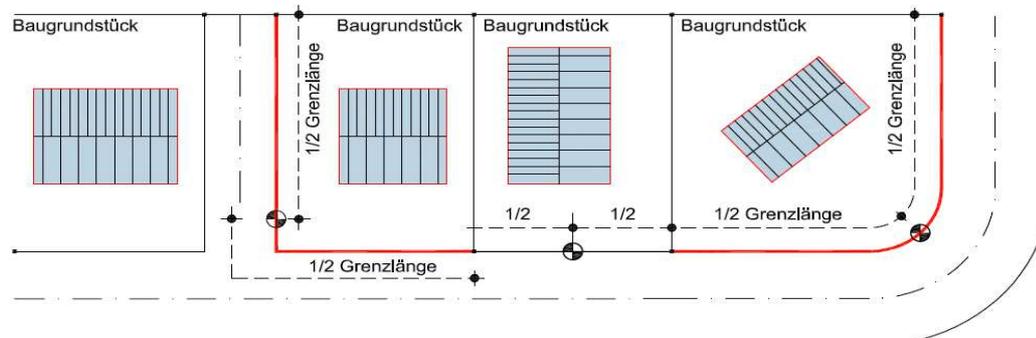
für Flachdach-Gebäude und Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15°:
Gebäude-/First-Höhe von max. 9 m

Skizze : maßgebende obere Bezugspunkte



- 2.5.2 Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

Skizze : maßgebende untere Bezugspunkte



- 2.5.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,50 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebauten Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, einschl. Photovoltaik- / Solaranlagen, sind bis zu 1,00 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,00 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.6.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 erfolgt die Erschließung der Flächen nach Vorgaben der vorliegenden Erschließungsplanung / Straßenplanung. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über ein Netz von Wohnstraßen und Sammelstraßen sichergestellt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

2.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 2.8.1 Garagen, Carports überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 2.8.2 Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen.
- 2.8.3 Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) dürfen bis auf 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Der Mindestabstand ist auch von Dachüberständen einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- vorsorglich -

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Am südwestlichen Plangebietsrand angrenzend an einen Wirtschaftsweg wird eine 5 x 7 m große Fläche für Versorgungsanlagen - mit der Zweckbestimmung „Strom“ -

ausgewiesen, um den Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG hier die Errichtung einer zusätzlichen Ortsnetz-Transformatorstation mit Niederspannungs-Aufführungsmast zur Versorgung des Neubaugebietes zu ermöglichen.

2.11 Archäologische Verdachtsflächen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Der öffentliche und private Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet den Beginn von Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

3. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Private Grünflächen - Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1.1 An den nördlichen Grenze des Teilgebietes WA1 werden in einer Breite von 3,0 m private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) ausgewiesen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Kompensationsmaßnahmen

M 01

Im nördlichen Randbereich des Baugebietes ist zur Abschirmung des Baugebietes gegenüber dem angrenzenden Offenland und zur Schaffung neuer Gehölzbestände ein Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung auf den privaten Grünflächen anzupflanzen. Mögliche Gehölzarten sind in der Pflanzenvorschlagsliste (s. Anhang 1) aufgeführt.

Die Maßnahmenfläche hat eine Fläche von ca. 0,0214 ha.

M 02

Im Bereich des Ökokontos der Ortsgemeinde Wölferlingen nordwestlich des Wölferlinger Weiher wird eine Teilfläche von ca. 0,8110 ha aus dem Ökokonto für Kompensationsmaßnahmen im Flurstück 4776/8 in Flur 44 der Gemarkung Wölferlingen ausgebucht.

Auf einer ehemaligen Fichtenforstfläche innerhalb des Naturschutzgebietes „Wölferlinger Weiher“ werden in Erweiterung der vorhandenen Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Hofacker“ weitere Forstflächen in Großseggenried bzw. feuchter Hochstaudenflur entwickelt. Hierzu sind folgende Maßnahmen umzusetzen, sofern sie nicht bereits durchgeführt wurden:

- Fällen und Abräumen der Fichten samt Wurzelstöcke und des Reisigs
- Vegetationsentwicklung durch natürliche Sukzession
- In den ersten drei Jahren Mahd einmal jährlich jeweils im September/Oktober und Abräumen des Mähgutes, um ein Aufkommen von Fichtenjungwuchs und eine Nährstoffanreicherung zu verhindern.
- In den Folgejahren ist die Fläche einmal alle 4-5 Jahre im Herbst oder Winter (ab ca. Mitte September) zu mähen, um ein Aufkommen von Gehölzen dauerhaft zu unterbinden.
- Kontrolle der Vegetationsentwicklung alle 5 Jahre, um ggf. unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.

Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtfläche von ca. 0,8110 ha.

Ersatzaufforstungen sind in flächengleichem Umfang wie bereits im Bebauungsplan „Hofacker“ festgelegt, auf dem Flurstück 4782/4 in Flur 45 der Gem. Wölferlingen durchzuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 werden auf Haupt- und Nebengebäude grundsätzlich alle Dachformen und Neigungen zugelassen.

1.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.2.1 Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m, entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

1.2.2 Mauern dürfen nur in Verbindung mit Einfriedungen aus Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von maximal 1,25 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung der Festsetzungen aus 1.2.1 nicht überschreiten.

1.2.3 An die Gebäude anschließende Mauern sind bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecke oder der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus.

1.2.5 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecken oder der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche.

1.2.6 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Hecken oder Einfriedung.

1.3 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

1.3.1 Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Aufschüttungen sind nur bis max. 1,25 m zulässig.

- 1.3.2 Stützmauern zur Abfangung von Höhendifferenzen sind bei Geländeabtrag bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
- 1.3.3 Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine Staffelung in Höhe und Lage erfolgen.
- 1.3.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauern ist die Oberkante Randbordstein (Fertigausbau).
- 1.3.5 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Aufschüttungen / Abgrabungen ist die natürliche Geländeoberfläche.

1.4 Mobilfunkantennen

Mobilfunkantennen an baulichen Anlagen sowie auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
	Wohngebäude	
1	Freistehende Einfamilienwohnhäuser Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haus- hälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. 2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stepl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 60 m ² - 1,0 Stpl. bis 120 m ² - 1,5 Stpl. über 120 m ² - 2,0 Stpl.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; das gilt auch für Wohngebäude, die nicht in der Anlage aufgeführt sind.

1.6 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 1.6.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind (sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden) zu mindestens 70 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung (oder zwei Obstbäume)

Hinweis:

Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als Anlage beigefügt.

- 1.6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche dauerhaft genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch oder als Ziergarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der K 75 ist ein Abstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

III. Anlage Pflanzliste

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume, I. Ordnung

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Wallnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume, II. Ordnung

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 100-150

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus