

RECHTSVERORDNUNG**über geschützte Landschaftsbestandteile im Gebiet
der kreisfreien Stadt Frankenthal (Pfalz)
vom 14. Dezember 1981***

Aufgrund des § 20 i. V. mit § 30 Abs. 1 Landespflegegesetz (LPfG) i. d. F. vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 37) erläßt die Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) als Untere Landespflegebehörde folgende Rechtsverordnung:

§ 1

Die in § 2 Abs. 2 aufgeführten, in der Anlage 1 näher beschriebenen und in der Anlage 2 (Karte M 1:10 000) ausgewiesenen Gebiete werden als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

§ 2

(1) Die geschützten Landschaftsbestandteile befinden sich in dem Stadtgebiet Frankenthal (Pfalz) und in den Gemarkungen Mörsch, Studernheim, Eppstein und Flomersheim.

(2) Als geschützte Landschaftsbestandteile werden festgesetzt:

- | | |
|------------------------|---|
| in Frankenthal: | 1.1 Kastanienallee Zöllerring |
| | 1.2 Teilstück des Ostparks |
| | 1.3 Grünanlage am Kanal |
| | 1.4 Park- und Grünanlage im Strandbad |
| | 1.5 Platanenallee Heßheimer Straße |
| | 1.6 Pappelreihe am Schaflackegraben |
| | 1.7 Platanenallee Flomersheimer Straße |
| | 1.8 Platanenallee Mahlastraße und Wäldchen am alten Strandbad |
| | 1.9 Pappelreihe Pilgerpfad |
| | 1.10 Pappelreihe Lambsheimer Straße |
| Gemarkung Mörsch: | 2.1 Windschutzstreifen Große Allmende |
| | 2.2 Pappelreihe am Altrheingraben |
| | 2.3 Baumstreifen in der Mörschweid |
| Gemarkung Studernheim: | 3.1 Grünanlage Ranneybrunnen |
| Gemarkung Eppstein: | 4.1 Windschutzstreifen Galgenloch |
| | 4.2 Mittelgraben |
| | 4.3 Windschutzstreifen Erbsensaat |
| | 4.4 Belchgraben |
| | 4.5 Moosgraben |

Gemarkung

Flomersheim: 5.1 Wäldchen am Hahnenhof

§ 3

(1) Schutzzweck ist:

- a) die Sicherstellung und die Wiederherstellung der naturnahen Vegetation und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich der Stadt Frankenthal für die Gesundheit des erholungsbedürftigen Menschen,
- b) die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Frankenthaler Landschaft zur ökologischen Regeneration der Tier- und Pflanzenwelt,
- c) die Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Landschaftshaushalt durch unvernünftigen Raubbau und zerstörende Handlungsweisen an den immer seltener werdenden Naturgütern Frankenthal.

Dieser Schutzzweck gilt für alle im § 2 Abs. 2 aufgeführten Landschaftsbestandteile.

(2) In den geschützten Landschaftsbestandteilen sind ohne Ausnahmegenehmigung der Unteren Landespflegebehörde alle Maßnahmen oder Handlungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten.

Insbesondere:

1. das Errichten, Erweitern oder Ändern baulicher Anlagen aller Art, auch wenn sie einer Baugenehmigung nicht bedürfen,
2. das Verändern der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten im Sinne des § 92 Abs. 1 Nr. 11 der Landesbauordnung,
3. das Errichten von Energiefreileitungen oder sonstigen freien Drahtleitungen,
4. das Verlegen von Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Gas, Öl, Elektrizität oder Wärme,
5. das Anbringen von Bild- und Schrifttafeln oder Inschriften, soweit sie nicht ausschließlich Ortshinweise, Wohnbezeichnungen oder Markierungen und Bezeichnungen von Wanderwegen darstellen,
6. das Anlegen von Abfall-, Schuttablade- und Materiallagerplätzen sowie das Abladen von Abfall und Schutt oder das Sichertledigen von Abfällen,
7. das Auflassen von Gräben,
8. das Errichten oder Erweitern von Einfriedungen aller Art,
9. Neu- und Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau,

10. das Beseitigen oder Beschädigen von Hecken, Bäumen, Gehölzen, Gräben sowie Tümpeln oder sonstigen Gewässer oder Teile von diesen,
11. das Fahren mit oder das Parken von Kraftfahrzeugen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Plätze,
12. das Lagern oder Zelten sowie das Aufstellen von Wohnwagen auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen.

§ 4

- (1) Die Ausnahmegenehmigung nach § 3 Abs. 2 ist zu versagen, wenn Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.
- (2) Die Ausnahmegenehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen, befristet oder unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden. Die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzzweckes erforderlichen Maßnahmen sind gegebenenfalls planerisch nachzuweisen.

Für die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden; dies gilt nicht für Körperschaften des öffentlichen Rechts.

- (3) Genehmigungsbehörde ist die Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) als Untere Landespflegebehörde. Die Ausnahmegenehmigung ist schriftlich bei der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) zu beantragen.
- (4) Durch die Ausnahmegenehmigung werden nach anderen Vorschriften erforderliche Zustimmungen, Genehmigungen und Erlaubnisse nicht ersetzt.
- (5) Die Ausnahmegenehmigung gilt als erteilt, wenn für eine in § 3 Abs. 2 genannte Maßnahme von überörtlicher Bedeutung in einem raumplanerischen Verfahren nach § 18 des Landesgesetzes für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG) unter Beteiligung der Unteren Landespflegebehörde die Übereinstimmung mit dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung festgestellt oder diese Übereinstimmung unter Berücksichtigung landespflegerischer Auflagen oder Bedingungen abhängig gemacht worden ist.

§ 5

- (1) § 3 Abs. 2 ist nicht anzuwenden auf Maßnahmen oder Handlungen, die erforderlich sind
 1. für die ordnungsgemäße Nutzung eines Grundstücks durch Ackerbau, Grünlandbewirtschaftung, Gartenbau, Obstbau, Sonderkulturen einschl. des öffentl. Wirtschaftswegebau, der Errichtung von Weidezäunen und Tränken, ohne das die nutzbare Fläche vergrößert wird,
 2. für die ordnungsgemäße Ausübung der Jagd und der Fischerei, ausgenommen die Errichtung von Jagd- und Fischereihütten,

3. für die ordnungsgemäße Unterhaltung von Gewässern,
 4. bei Unterhaltungsarbeiten für den Straßen- und Schienenverkehr im Zuge der Verkehrssicherungspflicht,
 5. zur Wartung und Beseitigung von Störungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen und erforderlichen Aufrechterhaltung einer gesicherten Ver- und Entsorgung.
- (2) Maßnahmen oder Handlungen nach Abs. 1 sind der Unteren Landespflegebehörde vor dem Beginn anzuzeigen. Auf den Schutzzweck ist Rücksicht zu nehmen, das Landschaftsbild soll nach Möglichkeit geschont und gepflegt werden.
- (3) § 3 Abs. 2 ist nicht anzuwenden auf die von der Unteren Landespflegebehörde angeordneten oder gebilligten landespflegerischen Maßnahmen oder Handlungen.

§ 6

Werden an den geschützten Landschaftsbestandteilen Maßnahmen oder Handlungen durchgeführt, die den Vorschriften dieser Verordnung widersprechen, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte den früheren Zustand auf Verlangen der Unteren Landespflegebehörde wieder herzustellen oder auf Anordnung der Unteren Landespflegebehörde einen Ausgleich zu schaffen.

§ 7

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 40 Abs. 1 Ziff. 8 des Landespflegegesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung entgegen
1. § 3 Abs. 2 eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt oder eine Handlung vornimmt oder vornehmen lässt, die dem Schutzzweck des § 3 Abs. 1 zuwiderläuft,
 2. § 3 Abs. 2 Nr. 1 bauliche Anlagen errichtet oder ändert,
 3. § 3 Abs. 2 Nr. 3 Energiefreileitungen oder sonstige Drahtleitungen errichtet,
 4. § 3 Abs. 2 Nr. 4 Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Gas, Öl, Elektrizität oder Wärme verlegt,
 5. § 3 Abs. 2 Nr. 5 Bild- und Schrifttafeln oder Inschriften anbringt,
 6. § 3 Abs. 2 Nr. 6 Abfall-, Schuttablade- und Materiallagerplätze anlegt, Abfall und Schutt ablädt oder sich Abfällen entledigt,
 7. § 3 Abs. 2 Nr. 7 Gräben auflässt,
 8. § 3 Abs. 2 Nr. 8 Einfriedungen aller Art errichtet oder erweitert,
 9. § 3 Abs. 2 Nr. 9 Neu- und Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchführt,
 10. § 3 Abs. 2 Nr. 10 Hecken, Bäume, Gehölze, Gräben sowie Tümpel und sonstige Gewässer oder Teile von diesen beseitigt oder beschädigt,
 11. § 3 Abs. 2 Nr. 11 außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Plätze mit Kraftfahrzeugen fährt oder sie parkt,
 12. § 3 Abs. 2 Nr. 12 auf anderen als den hierfür behördlich zugelassenen Plätzen lagert oder zeltet oder Wohnwagen aufstellt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer unanfechtbar gewordenen Anordnung der Unteren Landespflegebehörde gem. § 6 nicht nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.112,92 Euro geahndet werden.

Diese Verordnung tritt am 29. Dezember 1981 in Kraft.

Frankenthal, den 14. Dezember 1981
STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)
-Untere Landespflegebehörde-

Kahlberg Oberbürgermeister

*Die Rechtsverordnung wurde in der Tageszeitung "DIE RHEINPFALZ" am 10.05.1991 veröffentlicht.

Anlage 1 zur Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile in der Stadt Frankenthal (Pfalz) vom 14.12.81

Liste der geschützten Landschaftsbestandteile

lfd. Nr.	Bezeichnung, Art, Name	<u>Angaben über die Lage der Landschaftsbestandteile</u>		
		Stadt, Ortsbezirk, Gemarkung	a) Flurst.-Nr. b) Eigentümer	Lagebeschreibung; Planungen, feste Geländepunkte, Himmelsrichtungen, Entfernungen und dergleichen
1	Kastanienallee Zöllerring	Frankenthal	a) 1462/1 b) Stadt Frankenthal	Eine ca. 20 m breite, kurvenförmig von Nordosten nach Südwesten verlaufende Allee, bestehend aus Kastanienbäumen; begrenzt im Norden durch den Parsevalplatz (Flurst.-Nr. 535), im Nordosten durch die Benderstraße (keine Flurst.-Nr. vorhanden), im Osten und Südosten durch eine Schienenanlage der ehemaligen Lokalbahn (Flurst.-Nr. 2153/3), im Südwesten durch das Grundstück des Pfalzinstituts für Hör-Sprach-Behinderte (Flurst.-Nr. 526), im Westen durch das Grundstück des Albert-Einstein-Gymnasiums (Flurst.-Nr. 526/5).
2	Ostpark	Frankenthal	a) 1407 und 1397/68 b) Stadt Frankenthal	Das Teilstück nördlich des Nachtweideweges (Flurst.-Nr. 1397/68) ist im Norden begrenzt durch die Trafostation (Flurst.-Nr. 1397/72) und die Grundstücke Flurst.-Nrn. 1397/63 und 1397/64, im Nordosten durch das Grundstück Flurst.-Nr. 5420, im Osten durch das Grundstück Flurst.-Nr. 5419 und durch das Grundstück der Robert-Schuman-Schule (Flurst.-Nr. 5418), im Südosten durch die Stadtgärtnerei (Flurst.-Nr. 1397/69), im Süden durch den Nachtweideweg (Flurst.-Nr. 1042), im Westen durch Grundstücke am Ostring (Flurst.-Nrn. 1397/74, 1397/55 - 60, 1397/66). Der südliche Teil (Teilstück des Ostparks, Flurst.-Nr. 1407) wird im Norden begrenzt durch den Nachtweideweg, im Osten durch die westliche Stadionsgrenze des Ostparkstadions, im Süden durch die Straße Am Kanal und durch die Grundstücke Flurst.-Nrn. 1407/7 und 1407/8, im Westen durch die B9 (Ostring, Flurst.-Nr. 1411).

Ifd. Nr.	Bezeichnung, Art, Name	Angaben über die Lage der Landschaftsbestandteile		
		Stadt, Ortsbezirk, Gemarkung	a) Flurst.-Nr. b) Eigentümer	Lagebeschreibung; Planungen, feste Geländepunkte, Himmelsrichtungen, Entfernungen und dergleichen
3	Grünanlage Am Kanal	Frankenthal	a) 1437/2 b) Stadt Frankenthal	Ein ca. 30 m breiter Baum- und Grünstreifen entlang der südlichen Grenze der Straße Am Kanal (Flurst.-Nr. 1432/4), im Norden begrenzt durch die Straße Am Kanal (Flurst.-Nr. 1432/4), im Osten durch eine gedachte Linie zwischen der Ostgrenze des Hausgrundstücks Am Kanal Nr. 17 (Flurst.-Nr. 3935) und der Westgrenze des Rückhaltebeckens, im Süden durch den Böschungsfuß der Auffahrt zur B9.
4	Park- und Grün- anlage Strandbad	Frankenthal	a) 1670, 1682 b) Stadt Frankenthal	Gesamte Strandbadfläche incl. Schutthalde (Flurst.-Nr. 1682), mit Ausnahme der Tennisanlage (Flurst.-Nr. 1670/1) und des Bereichs der baulichen Anlagen.
5	Platanenallee	Frankenthal	a) 5486 b) Land Rheinl.-Pf. a) 5504, 5516 b) Stadt Frankenthal	Platanenallee, bestehend aus 30 Platanen entlang der Südseite der Heßheimer Straße in Ost-West-Richtung, im Norden begrenzt durch die Heßheimer Straße, im Osten durch die Bebauungsgrenze Frankenthal (Haydnstraße), im Süden durch die Gewannen Trappenschuss und Kreuzgewanne, im Westen durch die A 61.
6	Pappelreihe am Schaflackegraben	Frankenthal	a) 5615/3 b) Stadt Frankenthal	Ein Baumstreifen bestehend aus 20 Pappeln entlang der Gemarkungsgrenze zu Heßheim am Schaflackegraben; im Norden begrenzt durch die Gemarkungsgrenze zu Heßheim, im Osten durch das Grundstück Flurst.-Nr. 5561, im Süden durch eine Brücke (Flurst.-Nr. 5585), im Westen durch das Grundstück Flurst.-Nr. 5615/2; 3 Pappeln und 2 Erlen südlich der Brücke Flurst.-Nr. 5585.
7	Platanenallee Flomersheimer Straße	Frankenthal- Flomersheim	a) 425/3, 425/5, 425/6 b) Stadt Frankenthal	Zwei Baumstreifen entlang der westlichen und östlichen Seite der Flomersheimer Straße (L 522) in Nordost-Südwest-Richtung bestehend aus 105 Platanen; begrenzt im Nordosten durch Bebauungsgrenze Frankenthal und im Südwesten durch Bebauungsgrenze Flomersheim

lfd. Nr.	Bezeichnung, Art, Name	Angaben über die Lage der Landschaftsbestandteile		
		Stadt, Ortsbezirk, Gemarkung	a) Flurst.-Nr. b) Eigentümer	Lagebeschreibung; Planungen, feste Geländepunkte, Himmelsrichtungen, Entfernungen und dergleichen
8	Platanenallee Mahlastraße und Wäldchen am alten Strandbad	Frankenthal	a) 2094, 2093/2, 2093, 2044/2 b) Stadt Frankenthal	Ein ca. 5 m breiter Baum- und Grünstreifen entlang der westlichen Seite der Mahlastraße in Nord-Süd-Richtung bestehend aus Platanen und Akazien; begrenzt im Norden durch die Isenachstraße, im Süden durch die Isenach, im Westen durch das Grundstück der ehemaligen Zuckerfabrik.
9	Pappelreihe Pilgerpfad	Frankenthal	a) 2016, 4982, 4946/1 b) Stadt Frankenthal a) 4659, 4658, 4637 b) Eigentumsw. Verwalter: GESIWO mbH a) 4983/2 b) Süba a) 4662 b) GaGfA a) 4946 b) Treubau	Eine Pappelreihe bestehend aus 67 Pappeln entlang des historischen Pilgerpfades in Nord-Süd-Richtung verlaufend; begrenzt im Norden durch den Albrecht-Dürer-Ring, im Süden durch den Neuen Gärten-Weg (Flurst.-Nr. 1534); im Norden ist diese Pappelreihe unterbrochen durch Wohnblocks und Garagen.
10	Windschutzstreifen Große Allmende	Frankenthal- Mörsch	a) 1300, 1298, 1274 b) Stadt Frankenthal	Ein Busch- und Heckenstreifen in Ost-West-Richtung verlaufend zwischen den Gewannen Großer Haselhorst und Schlangenwinkel im Norden und Kreuzhecke, Rothenweiher und Lange Gehren im Süden; im Osten begrenzt durch den Rheindamm, im Westen durch die K 3.
11	Altrheingraben	Frankenthal- Mörsch	a) 474/2, 474, 512, 1102, 1085/3, 1085/4, 1401/2, 1401 b) Stadt Frankenthal	Ein Teilstück des Altrheingrabens (Mörschbach); gesamte Uferbe- pflanzung bestehend aus Pappeln, Buschwerk und Niedergehölz; im Norden begrenzt durch die A 6, im Süden durch die Straße Am Kanal.

lfd. Nr.	Bezeichnung, Art, Name	Angaben über die Lage der Landschaftsbestandteile		
		Stadt, Ortsbezirk, Gemarkung	a) Flurst.-Nr. b) Eigentümer	Lagebeschreibung; Planungen, feste Geländepunkte, Himmelsrichtungen, Entfernungen und dergleichen
12	Windschutzstreifen in der Mörschweid	Frankenthal- Mörsch	a) 520 b) Stadt Frankenthal	Ein ca. 5 m breiter Baum- und Heckenstreifen in Ost-West-Richtung verlaufend (ca. 300 m lang); im Osten begrenzt durch die Gemarkungsgrenze Frankenthal/Ludwigshafen-Pfingstweide, im Süden durch das Grundstück Flurst.-Nr. 518, im Westen durch den Feldweg mit der Flurst.-Nr. 516, im Norden durch den Weg Flurst.-Nr. 521.
13	Grünanlage Ranneybrunnen	Frankenthal- Studernheim	a) 1315 b) Stadt Frankenthal	Gesamte Begrünung der Ranneybrunnenanlage auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 1315.
14	Windschutzstreifen Galgenloch	Frankenthal- Eppstein	a) 1485 b) Stadt Frankenthal	Ein wildgewachsener Baum- und Buschstreifen in Nord-Süd-Richtung verlaufend zwischen dem Feldweg Flurst.-Nr. 1485/2 und dem Graben Flurst.-Nr. 1672; im Norden begrenzt durch den Feldweg Flurst.-Nr. 856, im Süden durch den Feldweg Flurst.-Nr. 1964/3.
15	Windschutzstreifen Mittelgraben	Frankenthal- Eppstein	a) 1574 b) Stadt Frankenthal	Ein wildgewachsener Baum- und Buschstreifen in Ost-West-Richtung verlaufend zwischen den Feldwegen Flurst.-Nr. 1574/2 im Norden und Flurst.-Nr. 1395/2 im Süden; im Osten begrenzt durch den Windschutzstreifen Galgenloch (Flurst.-Nr. 1485); im Westen durch den Feldweg Flurst.-Nr. 856/2.
16	Windschutzstreifen Erbsensaat	Frankenthal- Eppstein	a) 1396, 1396/2 b) Stadt Frankenthal	Ein wildgewachsener Busch- und Heckenstreifen in Nord-Süd-Richtung verlaufend zwischen den Gewannen Kurze Erbsensaat im Westen und Lange Erbsensaat im Osten; im Norden begrenzt durch den Feldweg Flurst.-Nr. 1535; im Süden begrenzt durch die B 37.
17	Belchgraben	Frankenthal- Eppstein	a) 1060/1, 1058/1 1060/2, 1058/2 b) Stadt Frankenthal	Ein Baum- und Buschstreifen in Nord-Süd-Richtung verlaufend parallel zur A 61; im Norden begrenzt durch die A 61, im Osten durch die Gewannen Kurze Römig und Am Römig, im Süden begrenzt durch die B 37.

lfd. Nr.	Bezeichnung, Art, Name	<u>Angaben über die Lage der Landschaftsbestandteile</u>		
		Stadt, Ortsbezirk, Gemarkung	a) Flurst.-Nr. b) Eigentümer	Lagebeschreibung; Planungen, feste Geländepunkte, Himmelsrichtungen, Entfernungen und dergleichen
18	Wäldchen am Hahnhof	Frankenthal- Flomersheim	a) 850, 852/11, 853 b) Stadt Frankenthal	Kleines Wäldchen südlich der Lamsheimer Straße, umschlossen durch Feldwege mit den Flurst.-Nrn. 748 im Westen und 813/2 im Osten.
19	Pappelreihe Lamsheimer Straße	Frankenthal- Flomersheim	a) 5640/2, 5640/3, 5639 b) Stadt Frankenthal	Eine Pappelreihe bestehend aus 165 Pappeln und Niedergehölz entlang der südlichen Seite der Lamsheimer Straße (L 522) in Ost-Südwest-Richtung verlaufend; begrenzt im Norden durch die L 522, im Osten durch den Feldweg am Hahnhof (Flurst.-Nr. 748), im Süden durch die Gemarkungsgrenze Frankenthal-Flomersheim und im Südwesten durch die A 61.
20	Moosgraben	Frankenthal- Eppstein	a) 473/2, 473 b) Stadt Frankenthal	Ein wildgewachsener Baum- und Buschstreifen in Ost-West-Richtung parallel zum Neugraben zwischen der Gewanne Große Weidstücke im Norden und der Moosgewanne im Süden; im Osten begrenzt durch das Grundstück Flurst.-Nr. 492/2, im Westen begrenzt durch eine gedacht verlängerte Linie des Weges Flurst.-Nr. 858 in Nordrichtung.



LEGENDE

Nr.	Beschreibung
1	Parzellengrenzen aller Wohnflächen
2	Rechtsverändernde Zählung
3	Strom
4	Grünanlage an Wege
5	Park- und Grünanlage Grünland
6	Reparaturfreie Wohnfläche Dr.
7	Reparaturfreie Wohnfläche Dr.
8	Reparaturfreie Wohnfläche Dr.
9	Reparaturfreie Wohnfläche Dr.
10	Reparaturfreie Wohnfläche Dr.
11	an allen Straßenseiten
12	Reparaturfreie Wohnfläche
13	Wohnfläche mit Grünanlage
14	Altenheim
15	Wohnfläche mit Grünanlage
16	Grünanlage Wohnfläche
17	Wohnfläche mit Grünanlage
18	Wohnfläche mit Grünanlage
19	Wohnfläche mit Grünanlage
20	Wohnfläche mit Grünanlage
21	Reparaturfreie Wohnfläche