

**VERBANDSGEMEINDE
LAMBRECHT (PFALZ)**

ORTSGEMEINDE ELMSTEIN

ORTSTEIL ELMSTEIN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG**

**ORTSMITTE
TEIL 2**

**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
S127/92**

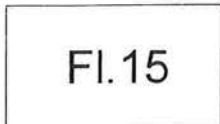
**FASSUNG
21. Juni 2000**

PLANERGRUPPE ASL

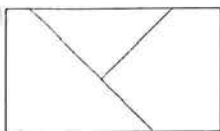
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

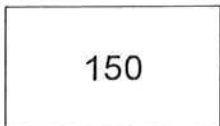
Nachrichtliche Übernahmen



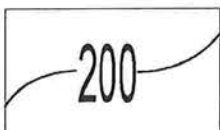
Flurnummer
z. B. Flur 15



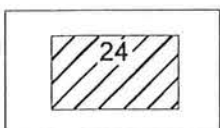
Flurstücksgrenze
vorhanden



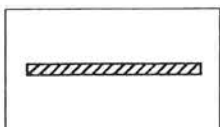
Flurstücksnummer
z. B. 150



Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN



vorhandenes Gebäude



vorhandene Mauer

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen



1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§§ 1 bis 11 BauNVO)



- 2.1 Bezeichnung der Bereiche mit Flächen
unterschiedlicher Nutzung, Maße der baulichen
Nutzung oder Bauweise



- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen
Nutzung oder Bauweise
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



- 2.3 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

- 2.3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen
des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.



- 2.4 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

- 2.4.1 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tank-
stellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a
Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und
§ 16 BauNVO)

0,8

3.1 Geschossflächenzahl
z. B. GFZ 0,8

0,4

3.2 Grundflächenzahl
z. B. GRZ 0,4

3.3 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die Festlegung über die bebaubaren Flächen und Geschossflächen sowie die LBauO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.4 Zahl der Vollgeschosse

II

3.4.1 Geschosszahl als Höchstgrenze
z. B. II

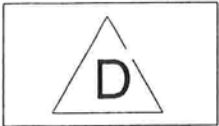
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und
§§ 22 und 23 BauNVO)

O.

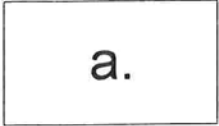
4.1 Offene Bauweise

E

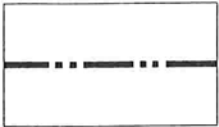
4.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



4.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig

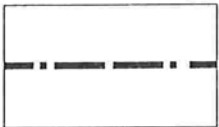


4.2 Abweichende Bauweise
Zulässig sind seitliche Grenzbebauungen oder offene Bauweisen gem. § 8 Abs.10 Nr. 2 LBauO



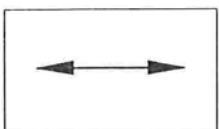
4.3 Baulinie

4.3.1 Ausnahmsweise sind Rücksprünge von der Baulinie mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

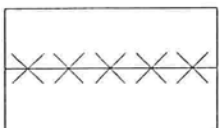


4.4 Baugrenze

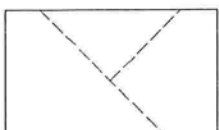
4.5 Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt.



4.5.1 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsseite



4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen der baulichen Anlagen



4.7 Geplante wichtige Grundstücksgrenzen

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

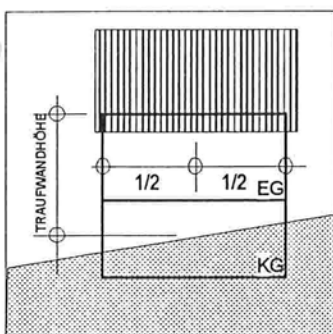
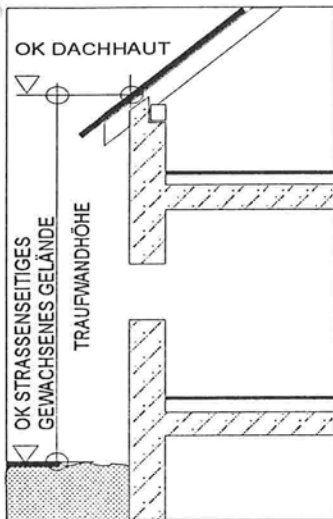
5.1 Maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe

5.1.1 Die maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe beträgt:

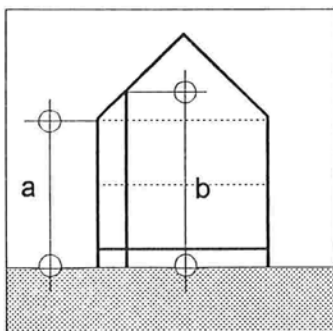
Gebäude I-geschossig: 4,60 m

II-geschossig: 7,40 m

Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:
OK straßenseitiges gewachsenes Gelände bis
Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade



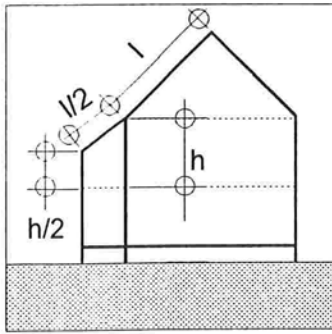
Bei hangigem Gelände wird die Traufwandhöhe
in der Fassade gemessen.



Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dachein-
schnitten, u. a. bei Terrassen bzw. Dachloggien. Die
Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden
Gebäudeteiles darf max. ein Drittel der Dachlänge
betragen.

a = max. zulässige Höhe

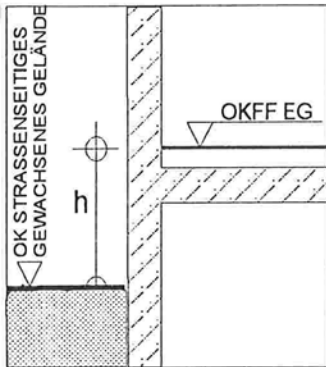
b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurück-
springenden Gebäudeteil



Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoss geführt werden.

Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.

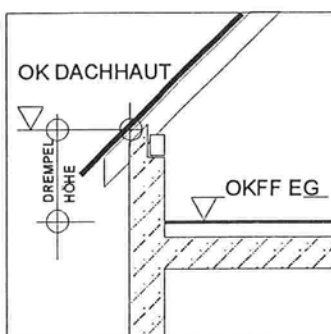
5.2 Maximale straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse



5.2.1 Die maximal zulässige straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse beträgt 1,20 m. Dies entspricht der maximal zulässigen sichtbaren Sockelhöhe.

5.2.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen:
OK straßenseitig gewachsenes Gelände bis OKFF Erdgeschoss

5.3 Maximale Drempeelhöhe

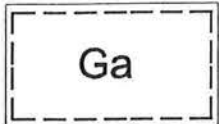


5.3.1 Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 0,60 m.

5.3.2 Die Drempeelhöhe wird wie folgt gemessen:
OKFF Dachgeschoss bis Schnittpunkt
OK Dachhaut mit Außenkante Fassade

6. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

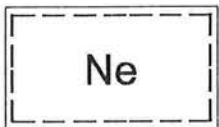
6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich



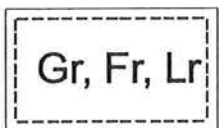
6.2 Garagen und Carports zulässig



6.3 Nur Stellplätze zulässig



6.4 Nur Nebenanlagen zulässig



7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



8.1 Fläche für den Gemeinbedarf



8.1.1 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



8.1.2 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

9. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



9.1.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche



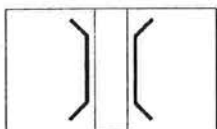
9.1.2 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



9.1.3 Zweckbestimmung: Fußweg

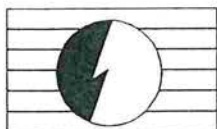


9.1.4 Zweckbestimmung: Platz



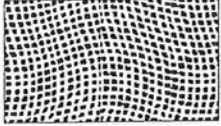
9.2 Brücken

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-
entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für
Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

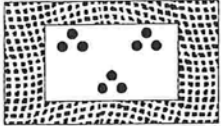


10.1 Zweckbestimmung: Elektrizität

11. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



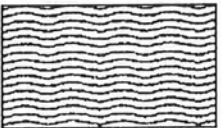
11.1 Zweckbestimmung:
Grabeland, Wiese, Waldsaum



11.2 Zweckbestimmung: Parkanlage



11.3 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün



12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzlisten).

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten. Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen z. B. durch Straßenbau bzw. durch die zusätzlichen Gebäude, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

13.1.1 Pflanzliste für den Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsbegleitgrün

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Spitzahorn	Acer platanoides
Linde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

13.1.2 Pflanzliste für die Plätze und Höfe

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
	"Cleveland"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Robinie	Robinia pseudoacacia
Weißdorn "Stricta"	Crataegus monogyna
	"Stricta"
Hängebirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
"Div. f. den Bosch"	"Diversifolia Den Bosch"
Winterlinde	Tilia cordata
"Greenspire"	"Greenspire"

13.1.3 Pflanzliste für die Uferseite des Teiches

Gehölze:

Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Silber-Weide	Salix alba
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

Nicht anzupflanzen sind Ziergewächse oder Kulturformen. Bei den Flachwasser-, Röhrlicht-, Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden.

13.1.4 Pflanzempfehlung und Pflanzverbote für private Grünflächen

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Maiblumenstrauch	Deutzia - Arten und Sorten
Wild-, Strauch- und Parkrosen	
Weigelia	Weigela - Sorten
Flieder	Syringa - Arten und Sorten
Spiersträucher	Spirea - Arten und Sorten
Jasmin	Philadelphus lemoinei
Sommerjasmin	Philadelphus virginialis
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis

Empfohlen werden zusätzlich die landschaftstypischen Gehölze der Liste 13.1.1, davon vor allem die Sträucher, bei Platz auch kleinere Bäume der Liste 13.1.2

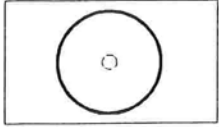
Verboten werden Pflanzungen von Fichte (*Picea*), Tanne (*Abies*) und Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), jeweils alle Arten und Sorten

13.1.5 Empfehlung für Fassadenbegrünung

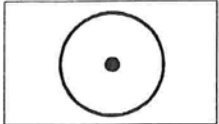
Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Efeu	Hedera helix schattige Fassaden
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" halbschattige und besonnte Fassaden
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris nicht in voller Sonne
Schlänger (brauchen Rankhilfe):	
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana "Rubens" keine spezifischen Ansprüche
Gold-Waldrebe	Clematis tangutica nicht zu schattig
Jelängerjelier	Lonicera aquifolium Halbschatten

13.2 Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

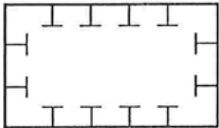


13.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen



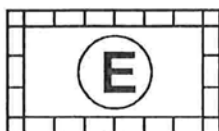
13.2.2 Erhaltung von Einzelbäumen

13.2.3 Abweichungen von geplanten Standorten festgesetzter Bäume, Gehölz- oder Sträuchergruppen sind wie folgt möglich:
im Straßenraum und auf privaten Grundstücken bis zu 3,0 m, in öffentlichen Grünflächen generell.

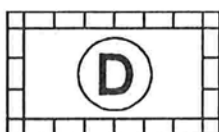


13.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
extensive Teichuferpflege bis zu 10 m von der Wasserfläche, Mahd Abschnittsweise erst ab dem 15. Juni

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs.1 BauGB)

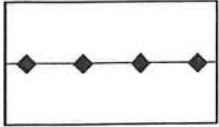


14.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

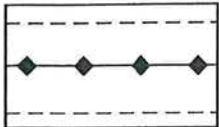


14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

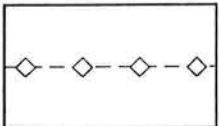


15.1 Stromleitung oberirdisch 0,4 KV



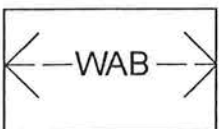
15.2 Stromleitung oberirdisch 20 KV
mit Schutzstreifen 2 x 10 m

Die Überbauung des neu ausgewiesenen Baufensters innerhalb des Flurstücks 150 / 2 ist nur bei Verlegung der Stromleitung in Abstimmung mit den Pfälzwerken zulässig.



15.3 Stromleitung unterirdisch 20 KV

16. Sonstige Planzeichen



16.1 Waldabstände

Bebauungen müssen einen Sicherheitsabstand von 30 m zu Waldflächen einhalten. Vorhandene Waldbestände, mit geringeren Abständen sind zu roden oder dauerhaft als niedrigwüchsiger Vorwald zu entwickeln.