

**VG. LAMBRECHT (PFALZ)
OG. FRANKENECK**

AZ. 009/1283

BEBAUUNGSPLAN

NEUFELDERSTRASSE

DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH
ARCHITEKT. UND STADTPLÄNER

HARDTBERGWEG 25
6242 KRONBERG 1

TEL. 06173-2595

Bebauungsplan Neufelder Straße, Frankeneck
Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 13. November 1986, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28. Januar 1977 in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) vom 05. Februar 1979 berücksichtigt (in der geänderten Fassung vom 27. März 1987).

Den zeichnerischen Festsetzungen liegt die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833) zugrunde.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- AUSSCHNITT



2. Aufstellungsgrund

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Plangebiet nordöstlich der Neufelder Straße als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und südwestlich der Neufelder Straße als Wohnbau- und Freilandfläche ausgewiesen.

Aufgrund einer geordneten Verknüpfung der verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Achse Friedhof, Kirche, Bürgerhaus) mit Anbindung an den oberhalb der Neufelder Straße verlaufenden Wald mit Spazier- und Wanderwegen ist eine teilbereichsbedingte Neuordnung und planungsrechtliche Festsetzung erforderlich. Desweiteren beinhaltet der Aufstellungsgrund das Ziel

- einen Teilbereich der Neufelder Straße als Mischverkehrsfläche auszubilden
- einen Teilbereich der noch nicht bebauten Wohnbaufläche in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Freizeitanlage umzuwidmen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Aussagen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und basiert auf der Grundlage des Gestaltungsplanes März/April 1984.

3. Lage und Umfang des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten von der Ziegelhüttenstraße,
- im Südwesten in Teilbereichen von der Neufelder Straße bzw. dem Waldrand,
- im Südosten und Nordwesten durch Freilandbereiche bzw. bebaute Bereiche der Grundstückspartellen 168/1, 173/2, und 182.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha und umfaßt folgende Grundstückspartellen der Gemarkung Frankeneck.

Nr.	179	183/7
	179/3	183/8
	176/3	181/1
	174/3	174/4
	173/1	174/5
	anteilig 105/20	

4. Städtebauliche und grünordnerische Situationsanalyse

- Nutzung, Bebauung und Grünordnung

Die nutzungs- und gebäudespezifische Situation des Plangebietes ist wie folgt charakterisiert und zieldefiniert:

1. durch die hangorientierte Lage am südwestlichen Rand des bebauten Ortskernbereiches von Frankeneck mit direktem Anschluß an die freie Landschaft (Wald),
2. durch die derzeitige Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Kultur, Bürgerhaus, Bibliothek), Verkehrsfläche (Neufelder Straße als Sammelstraße), Wohnbaufläche (unbebaute Grundstücke) und Freilandfläche (Wald- und Wiesenland),
3. durch seine exponierte Hanglage mit offener Bauweise und landschaftsprägender Bebauung in terrassierter Form.
4. durch seine Lage am südwestlichen Ende der örtlichen Infrastruktur-Achse Ortskern (Friedhof/Kirche/Verwaltung/Bürgerhaus/Kultur/Kinder/Schüler/Freiland)
5. durch seine in Teilbereichen vorzufindende Steilhanglage und den sich daraus ergebenden Konflikten von Landschaft, Bebauung und Erschließung.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf, als Straßenverkehrsfläche, als Wohnbaufläche und als Freiland dargestellt.

(vgl. Kap. 2., FNP-Ausschnitt - Skizze 2.1.)

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen nunmehr, unter Berücksichtigung der Aufstellungsbelange, folgende Ziele zugrunde:

1. keine Bebauung der verbliebenen Wohnbaurestflächen entlang der Neufelder Straße (Ausnahme, straßenorientiertes Verkehrs-sicherheitsdepot), mit der Festsetzung "öffentliche Grün-fläche als Park- und Freizeitanlage.

Schutz der baum- und strauchbestandenen Wiese zwischen Neufel-derstraße und Wald in ihrer Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt und Umwandlung in eine Streuobstwiese.

2. Erhaltung und Pflege der Baum- und Strauchbestände im gesamten Geltungsbereich, soweit landschaftsprägend und stand-ortgerecht,

3. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Neufelder Straße, z.B. durch Umgestaltung der Straßendecke,

4. Schaffung einer landschaftsprägenden Fußwegverbindung zum Waldrand, ausgehend von der Neufelder Straße,

5. Schaffung einer landschaftsorientierten Verkehrsanbindung des Kulturhofes mit der Neufelder Straße.

Die Grundstücksparzelle 181/1 mit der Anbindung an den Kulturhof ist von der Gemeinde aufzukaufen. In der Planzeichnung ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

- Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neufelder Straße mit Sammelfunktion und der Ziegelhüttenstraße als Wohnweg,

2. die untergeordnete Feinerschließung ist zu vervollständigen bzw. neuzuplanen.

Dies betrifft zum einen die verkehrliche Anbindung des Verwaltungstraktes der Gemeinbedarfsfläche bzw. zum anderen die fußläufige Verbindung der Neufelder Straße mit den Waldwegen (Wanderwegen),

3. das geringe Verkehrsaufkommen der Neufelder Straße und die daraus resultierende Umgestaltungsmöglichkeit sollte zumindest punktuell im Grenzbereich der Gemeinbedarfsfläche zu einer gestalteten und aufgepflasterten Mischverkehrsfläche führen,

4. die vorhandene Ver- und Entsorgung wird nur bedingt tangiert, da mit Ausnahme eines Verkehrsdienstdepots an der Neufelder Straße keine baulichen Maßnahmen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind; die Elektroversorgung ist gesichert und erfolgt über die Trafostation im Grundstückszwickel von Ziegelhüttenstraße und Neufelder Straße.

7. Überschlägliche Kostenschätzung und Finanzierung

Die Ermittlung der Kosten orientiert sich an regionalen Mittelwerten. Eine exakte Kalkulation muß im Rahmen der Vergabevorbereitung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen, wobei sich unter Umständen größere Abweichungen im Einzelfall ergeben können.

Maßnahme	DM/Einheit	Summe DM
Strassenaufpflasterung ca 500 m ²	DM 130,00/m ²	65 000,00
Modellierung und Ausgestaltung der Verwaltungszufahrt auf einer Länge von ca. 90 m ²	DM 25,00/m ²	2 250,00
Fahrweg Aufpflasterung von 150 m ²	DM 100,00/m ²	15 000,00
Modellierung des hangorientierten Fussweges Neufelder Strasse / Wald- randes auf einer Länge von 250 m	DM 25,00/m ²	18 750,00
Fusswege- und Böschungsbefestigung von ca. 500 m ²	DM 130,00/m ²	65 000,00
Grünordnerische Vorkehrungen in Verbindungen mit den baulichen Maßnahmen		
Grün- und Strauchbereiche von ca. 500 m ²	DM 25,00/m ²	12 500,00
Baumgruppen und Einzelbäume 20 Bäume 1 + 2 Ordnung	DM 750,00/St.	15 000,00
SUMME		ca. <u>193 500,00</u>

Für die Umsetzung der Planungsabsichten
sind ca. DM 193 500,00 anzusetzen.



F. a. n. n. d. 18.12.1990

[Handwritten Signature]
- Ortsbürgermeister -

Bebauungsplan Neufelder Straße, Frankeneck

Textliche Festsetzungen
nach Planungsrecht

SACHLICHER HINWEIS:

Die Gestaltungsvorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGENFASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Gebäudeaußenwände

- Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasierten oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metall-elementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein und in Ausnahmefällen Sichtbeton.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Gartenlage

- die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden.
- im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Vorderkanten der Gebäude (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.

VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON
EINFRIEDUNGEN

§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

- Einfriedungen
- in den einzelnen Baugebietsteilen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
§ 9 (7) BauGB

Zugrundegelegt wurde die Flurkarte im M. 1:500
 des Vermessungsamtes Neustadt a.d. Weinstraße

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
MIT IHREN EINFahrTEN, SOWIE FLÄCHEN
FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§§ 12 und 14 BauNVO

- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen
 (baulich integriert) bleiben gemäß § 21
 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der
 Geschößfläche unberücksichtigt.

- gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen, die
 Gebäude im Sinne der Landesbauordnung Rheinland/Pfalz sind,
 nur innerhalb bzw. auf speziell dafür ausgewiesenen Grund-
 stücksflächen zulässig.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird
 als Höchstgrenze über der Höhe des an das Gebäude
 angrenzenden natürlichen Geländes wie folgt fest-
 gesetzt:

bergseitig 0,5 m über dem Geländehöhepunkt
 talseitig 1,5 m über dem Geländehöhepunkt

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie Außen-
 wand/Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) über dem
 natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

zulässige Zahl der Vollgeschosse: II - Traufhöhe 8,25 m

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer
Flächen an die Verkehrsflächen

- geringfügige Verschiebungen der Anbindungs-
bereiche an das öffentliche Wegenetz können
zugelassen werden.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Park- und Freizeitanlage bzw. ab 40 m von
Straßenbegrenzungslinie als Streuobstwiese
bzw. Waldrandgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Innerhalb der Grünflächen und des Hang-
bereiches sind Wege nur mit einer wasser-
gebundenen Decke zulässig.
- Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen,
daß der landschaftsartige Charakter er-
halten bleibt.
- Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen nur
in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- Bodenversiegelnde Decken sind generell unzulässig;
eine Ausnahme bilden die Fahrbahnen der Verkehrs-
straßen.

PFLANZLISTE

BODENSTÄNDIGER BAUMARTEN DER 1. UND 2. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastaneum	Kastanie
Alnus cordata	ital. Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumensche
Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	Zierapfel
Malus domestica	Hausapfel
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium Plena	gefüllte Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chanticleer Birne
Pyrus communis	Hausbirne
Pyrus spec.	veredelte Birne
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus auc. 'Moravica'	mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

PFLANZLISTE

BODENSTÄNDIGER KLEINGEHÖLZE UND STRÄUCHER

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus virides</i>	Grünerle
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> `Pauls Scarlet`	zweigriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera carpinifolium</i>	kletternde Heckenkirsche
<i>Lonicera Periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus serotina</i>	späte Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	vielblütige Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Bachweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,
 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE
 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzfestsetzung A

Allgemeine Bindungen für Bepflanzungen und für die
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- die Grundstücksflächen sind je 200 m² Grund-
 stücksfläche mit einem Laubbaum bzw. Obstbaum
 zu bepflanzen.
 Bestehende Bäume und Anpflanzungen nach der Pflanz-
 festsetzung B werden hierauf angerechnet.
 (Die Festsetzung ist für das gesamte Plangebiet
 ohne Planzeichendarstellung gültig)

Pflanzfestsetzung B

Umgrenzung von Teilflächen mit besonderen
 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
 von Bäumen und Sträuchern

- die festgesetzte Fläche zwischen Neufelderstraße
 und Wald ist eine landschaftsprägende baum- und
 strauchbestandene Wiese, die zu erhalten ist,
 und auf der der Streuobstbestand auszubauen ist.
 Die vorgesehene Aufnahme einer Fußwegeverbindung
 zu den oberhalb verlaufenden Waldwegen erfordert
 eine behutsame und landschaftsgerechte Einbindung
 der Wege- und Treppenanlage in den Hang,
 die Wegerandbereiche sind verstärkt einzugrünen.
 Die bestehenden und erhaltenswerten Bäume
 sind nicht aufgemessen, sondern nur allgemein
 über die Pflanzfestsetzung A gekennzeichnet.

Anpflanzen

- die Festsetzung ist standortorientiert und kann
 entsprechend der genauen Einmessungen geringfü-
 gig bis zu max. 1,0 m abgeändert werden.

Es sind nur hochstämmige Laubbäume der Pflanz-
 liste mit einer Mindesthöhe von 3,5 m und einem
 Stammumfang von 16 cm (1 m über Gelände) zulässig.

folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination mit höchstens 1,2 m Höhe zulässig:

- lebende Hecken in Laubgehölz
- Holz und Metallzäune in vertikaler Gliederung
- Mauern in Sandstein
- entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

Diese Begründung ist Bestandteil des am 19.07.1994 angezeigten Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 13.10.1994

Im Auftrag


(Eichner)