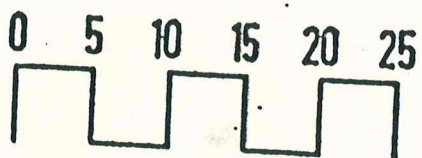
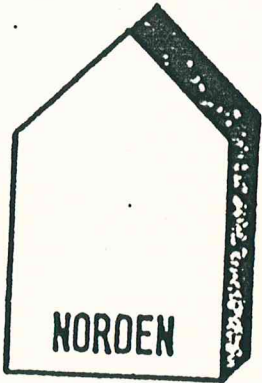


STADT LAMBRECHT BEBAUUNGSPLAN BRÜHLWIESEN



M 1:500



<p>DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH ARCHITEKT UND STADTPLANER HARDTBERGWEG 25 6242 KRONBERG 1 TEL. 06173-2595</p>	<p>FERTIGSTELLUNG: ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN: 06.87</p>
--	---

1. Ausfertigung

Gemeinde

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan
besteht aus:

1. der Begründung zum Bebauungsplan
gemäß BBauG § 9 Abs. 8
2. den textlichen Festsetzungen
nach Planungsrecht
und nach Bauordnungsrecht
und
3. den zeichnerischen Festsetzungen
als Planteil

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253) als Satzung aufgestellt.

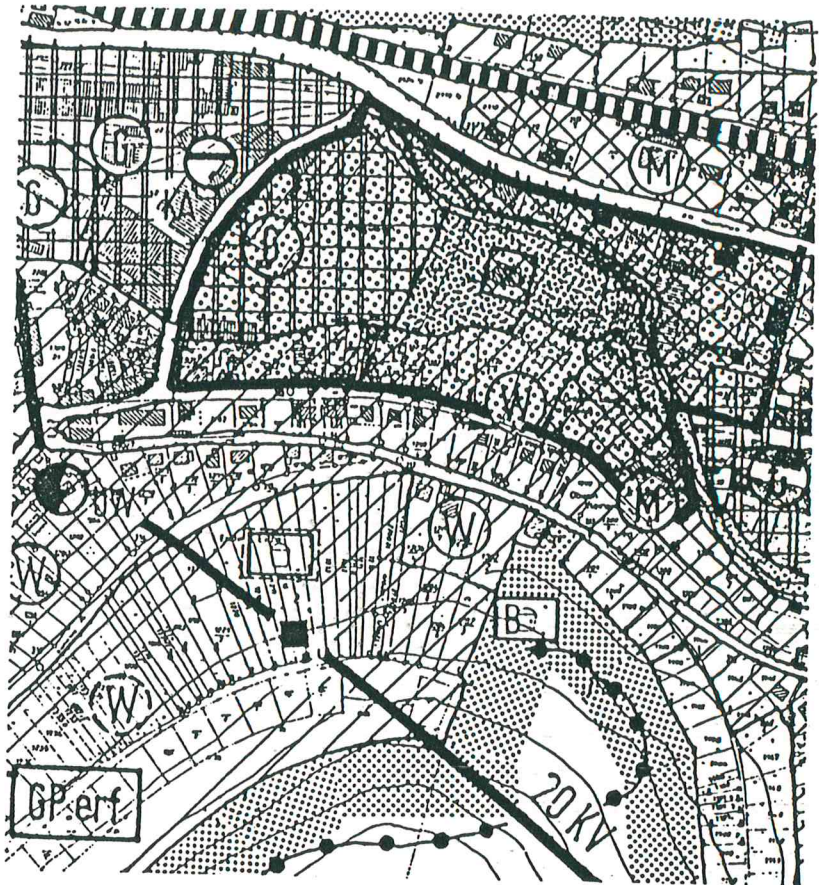
Für die Bebauungsplanung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 429) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665), verbindlich.

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz von 1986 als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Darstellung der Planungsinhalte gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833).

1.

Begründung
zum Bebauungsplan "Brühlwiesen"
Stadt Lambrecht (Pfalz)
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG



2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühlwiesen" umfaßt ein ca. 5,0 ha. großes, zu einem Großteil bereits bebautes Gebiet im westlichen Randbereich der Stadt Lambrecht (Pfalz).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden
durch die B 39 (Hauptstraße der Stadt)
- Im Osten
durch die Walter-Rathenau-Straße, die Klostergartenstraße, den Speyerbach und der südöstlichen Grenze der Parzelle 1309/2 bis zum Kleinen Weg
- Im Süden
durch den Kleinen Weg
- Im Westen
durch die Industriestraße (Gewerbegebiet Häussling)

3. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

3.1 ENTWICKLUNG, NUTZUNG UND BEBAUUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von seiner nord-westlichen Ecke aus bis hin zur süd-östlichen vom Speyerbach durchflossen und in zwei dreieckige Gebietsbereiche geteilt.

Die nordöstlichen Planbereiche sind größtenteils mischgenutzt, in einem kleinen Abschnitt Ecke Klostergartenstraße - Walter-Rathenau-Straße gewerblich genutzt.

Die süd-westlichen Planbereiche sind zu einem großen Teil gewerblich- und wohngenutzt bzw. in einem kleinen Abschnitt in der süd-östlichen Ecke mischgenutzt.

Der zentrale Bereich besitzt parkartigen Charakter und bildet zusammen mit der Speyerbach-Talaue einen erhaltenswerten Ufer- und Grüninselbereich (im B. Plan festgesetzt als Ufergrün und private Parkanlage).

Die Planbereiche nördlich des Speyerbaches sind bis auf wenige Baulücken bereits bebaut, während die südlichen Planbereiche noch größere zusammenhängende Teilgebiete aufweisen, die unbebaut sind und als Nutzgärten bewirtschaftet werden.

Ein kleiner Abschnitt der Speyerbach-Talaue ist landschaftsstörend überbaut und erfordert eine behutsame Renaturierung und Freilegung des Speyerbaches.

Da der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine nicht sehr verdichtete Bebauung aufweist,

- Planbereiche B-C-D-E-F-N-O-P sind für die Erweiterungsflächen der Fa. Häussling und Jola detaillierte Festsetzungen zu treffen, die den Talauen- und bereichsbestimmenden Siedlungscharakter nicht zerstören und den teilweise wertvollen Baumbestand erhalten.

3.2 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 39 als überörtliche Verkehrsader, sowie durch die örtlichen Verkehrswege der Industrie-, Walter-Rathenau-, Klostergartenstraße und Kleiner Weg.

Die Klostergartenstraße und der Kleine Weg sind mischgenutzter Struktur und aufgrund ihrer Ausbildung als Wohnstraßenstiche jeweils mit Wendemöglichkeiten am Straßenende versehen.

Die beiden Stichstraßen sind über einen Treppenweg miteinander verbunden, der als Fortführung des Kleinen Weges das Plangebiet unmittelbar an den Stadtteil Lambrecht Süd anschließt.

3.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet wird im Westen großflächig von der Fa. Häussling tangiert.

Aufgrund des im Süden unmittelbar angrenzenden Wohngebietes (WA) werden, falls Lärmbelastungen von tags über 55 dB (A) bzw. nachts über 40 dB (A) auftreten, Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan sind entlang der gewerblichen Nutzungsgrenzen "besondere Pflanzgebote" ausgesprochen, die optische Integrierungsvorkehrungen der gewerblichen Strukturen vorgeben bzw. zusammen mit Lärmschutzwänden in Teilbereichen auch einen Immissionsschutz ermöglichen.

4. LANDSCHAFTSANALYSE

Der Landschaftsplan der VG.-Lambrecht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (Stand 1985) bildet die Grundlage für die grünordnerischen Aussagen des Bebauungsplanes nach BBauG § 9 Abs.1 Nr.15, 16 und 25.

Die Festsetzungen der Grünordnung "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind allgemeiner Natur, z.B. ohne Einmessung der Standorte.

Das Planungsgebiet ist im südlichen Grenzbereich sehr steil von Süd nach Nord geneigt. Die Neigung liegt entlang des Kleinen Weges im Mittel bei 15 bis 20°. Die Steilhänge sind bis auf Ausnahmen im süd-östlichen Bereich ohne größeren natürlichen Bewuchs.

Die Talauen- und Niederungsbereiche mit ihren Speyerbach zuführenden Rinnsalen sind von parkartigem Bewuchs.

Die typischen Baumarten sind in der Hauptsache Birke, Weide, Pappel, Tanne und in Ausnahme Buche, Fichte, Ahorn, Stieleiche und Douglastanne.

Der Zustand der vorhandenen Bäume ist im allgemeinen gut.

Innerhalb der geschlossenen Baum- und Gehölzgruppen sind auch einzelne kranke und z.T. abgestorbene Exemplare vorzufinden.

Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen haben speziell im B. Planbereich Brühlwiesen nicht nur eine Bedeutung für den Naturhaushalt, sondern tragen erheblich zur Prägung des typischen Erscheinungsbildes der Talaue bei.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Im Flächennutzungsplan der VG.-Lambrecht (Pfalz) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilen als Gewerbe- und Mischgebiet bzw. Wohnbaufläche dargestellt.

Darüberhinaus ist beidseitig des Speyerbaches auf einer Tiefe von ca. 5 bis 10 m und über größeren Grundstücksflächen der Plangebietsmitte öffentliches und privates Grün festgesetzt.

6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger folgende Ziele zugrunde:

- Keine weitere Bebauung der Talauenniederung des Speyerbaches.

Festsetzung als private Grünflächen-Parkanlage bzw. entlang des Speyerbaches als Ufergrün.

Schutz und Entwicklung ihrer Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

- Erhaltung und Pflege der Baum- und Strauchbestände im gesamten Geltungsbereich, soweit landschaftsprägend und standortgerecht.

- Sicherung der Wasserführung des mäandrierenden Speyerbaches.

- Erhaltung des Siedlungscharakters durch Zurückhalten der gewerblichen Gebietsanprüche.

- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Umbauten bzw. Neubauten, insbesondere der gewerblichen Strukturen.

- Grundstücksteilungen für Neubaumöglichkeiten nur bei überdurchschnittlich großen Grundstücken, soweit der Baumbestand dies zuläßt und die Erschließung gesichert ist.

- Umgestaltung der Klostergartenstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Schaffung einer Wendemöglichkeit für Pkw am Ende des Wohnweges.

- Renaturierung des Speyerbaches in Teilgebieten.

- Verstärkte Grünordnungsmaßnahmen in den Grenzbereichen der Gewerbegebiete z.T. verbunden mit Lärmschutzmaßnahmen.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Baugrundstücke werden entsprechend der Flächennutzungsplanung in Gewerbegebiets-, Mischgebiets- und Wohnbauflächen allgemeiner Art festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird mit Ausnahme der Gewerbegebiete offene Bauweise vorgesehen, die in Wohngebietsbereichen entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern differenziert werden.

- Die zwei denkmalwürdigen Gebäude im Geltungsbereich, für die die Unterschutzstellung als Kulturdenkmal beantragt wurde, werden gem. § 39h Abs.1 BBauG zur Erhaltung festgesetzt.

Die beiden Einzelgebäude sind für den städtebaulichen Wert ihres näheren Umfeldes von Bedeutung.

Für die Hauszeile Süd entlang der B39 und für den Zufahrtsbereich der Fa.Häussling sind die erhaltenswerten Bauanlagen von bereichs- und ortsbildprägender Qualität.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation und Nachbarschaft zwischen I und III Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Mit den Vorschriften über die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen sollen Verunstaltungen und nachbarschaftliche Störungen durch überhöhte Baumassen vermieden werden.

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) orientieren sich am maßgebenden vorhandenen Nutzungsmaß der jeweiligen Nachbarschaft.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im allgemeinen geneigte Sattel- bzw. Pult- oder Sonderdachformen vorgeschrieben. Die Neigungen orientieren sich an der baulichen Nutzung und der gegebenen Situation. Für die Gewerbegebiete sind mittels betriebstechnischer Erfordernisse auch Ausnahmen zulässig.

7.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung ist im wesentlichen vorhanden. Lediglich der Neubaubereich südlich des Speyerbaches bedarf einer verkehrsgerechten Fortführung der Klostergartenstraße.

Die neu geschaffene "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung Feuerwehr erhält zwei Zuwegungen (Zu- und Abfahrt), die in ihren Einmündungsbereichen an die B 39 bzw. Walter-Rathenau-Straße mit Sichtwinkel festgesetzt sind. Die überdeckten Winkelbereiche der jeweiligen Nachbargrundstücke sind von jeder Überbauung bzw. Bepflanzung über einer möglichen Höhe von 0,6 m aus Sicherheitsgründen "Sichtbeziehungen" freizuhalten.

Die derzeit durch Baulast geregelte Erschließung von 2 südlich des Speyerbaches gelegenen Grundstücke über die B 39 bleibt erhalten. Die Zuwegungen sind mit personenbezogenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung verbindlich festgesetzt.

7.3 GRÜNORDNUNG

Entlang des Speyerbaches werden beidseitig über eine Tiefe von ca. 5 bis 10 m öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ufergrün" festgesetzt.

Der zentrale Bereich des Planungsgebietes wird mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlagen" versehen.

Durch die allgemeinen und besonderen Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und zur Abschirmpflanzung z.B. zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet soll sichergestellt werden, daß bestimmte Planbereiche bei einer Bebauung harmonisch in die Gesamtstruktur eingeordnet werden.

Besondere Bedeutung für den Schutz des bestehenden Landschaftsbildes hat die langfristige Erhaltung des Bestandes der Einzelbäume und der geschlossenen Baumgruppen.

8. DURCHFÜHRUNG

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind nur noch wenige bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff. BBauG erfolgen können.

Es betrifft dies vorwiegend die Fortführung der Klostergartenstraße sowie die Planbereiche N und O.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes führen sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Straßen- und Wegebau
incl. Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung
- Klostergartenstraße
(ca. 800-1000 m²) DM 200 000,--

Von den Gesamtkosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen ca. DM 165 000,-- abgedeckt.

Der verbleibende Rest in Höhe von ca. DM 35 000,-- wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt der Stadt Lambrecht finanziert.

Lambrecht (Pfalz), den 20.10.1987



M. W. W.

Stadtbürgermeisterin

2.

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Brühlwiesen"
Stadt Lambrecht (Pfalz)
nach Planungs-
und Bauordnungsrecht

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (PLANBEREICHE C;D;E;O
(§ 4 BauNVO)

- Zulässig sind Wohngebäude, die gem. § 4 Abs.4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO:
 1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.



MISCHGEBIET (PLANBEREICHE A;F;G;N;P
(§ 6 BauNVO)

- Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Gartenbaubetriebe.
- Unzulässig sind:
(gem. § 1 Abs.5 BauNVO)
 1. Sonstige Gewerbebetriebe,
 2. Tankstellen.
- Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

●●
Neubaumaßnahmen innerhalb des des Planbereiches N können erst aufgenommen werden , wenn die Freilegung der Talau des Speyerbaches gegeben ist. (Abriß der baulichen Anlagen , die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen)



MISCHGEBIET (PLANBEREICHE H,I,J,L
(§ 6 BauNVO)

- Entsprechend der Festsetzungen für Mi1;
jedoch sind sonstige Gewerbebetriebe und
Tankstellen zulässig



GEWERBEGBIET (PLANBEREICHE B,M
(§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit
diese Anlagen für die Umgebung keine erheb-
lichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge
haben können.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs-
leiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

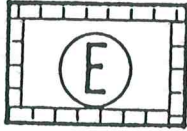
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)



Der Planbereich K ist als Gemeinbedarfs-
fläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr"
festgesetzt.

Für die Anlage ist eine getrennte Zu- und Ab-
fahrtsmöglichkeit sichergestellt.

REGELUNG FÜR DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 39h Abs.1 BBauG)



- Innerhalb der Planbereiche A u.I (Mischgebiete Mi 1 u. 2) sind erhaltenswerte Einzelbaukörper festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind von städtebaulicher Bedeutung und ortsbildprägender Gestaltung.
- Baustrukturelle und gestalterische Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Landesdenkmalpflege.
(Die aufgeführten baulichen Anlagen werden z.Zt. vom Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich ihres Denkmalschutzes überprüft und ggf. in die Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen).

II

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
(§ 18 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

II

- als Höchstgrenze

II+D

- Das jeweils oberste Geschöß bestimmter Planbereiche, in der Planzeichnung mit D bezeichnet, darf ausschließlich im Dachraum liegen.

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 19 BauNVO)

0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 20 BauNVO)

- Die Werte für die Grund- und Geschößflächenzahl werden als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und die Vorschriften der LBauO v. Rheinl.-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen können.

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

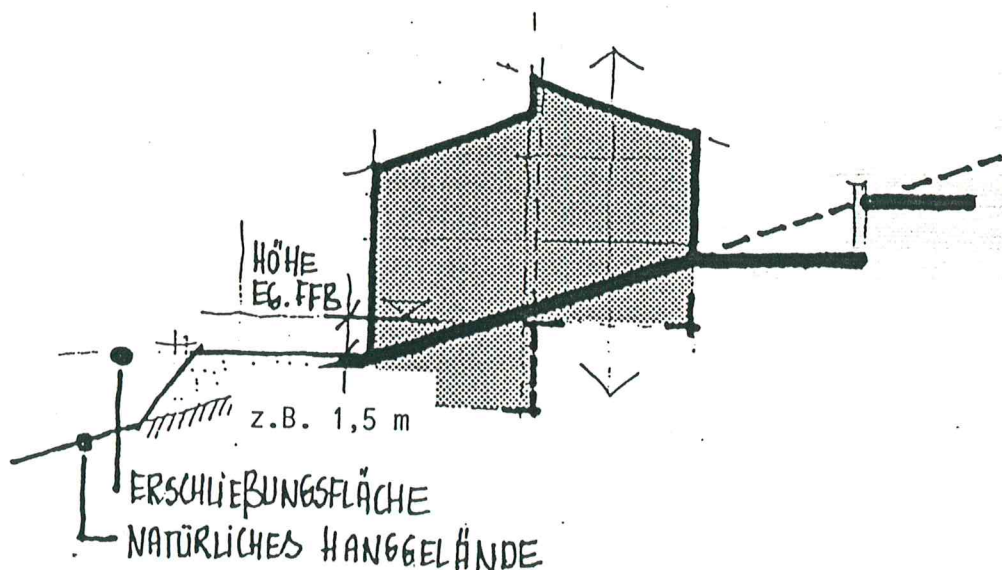
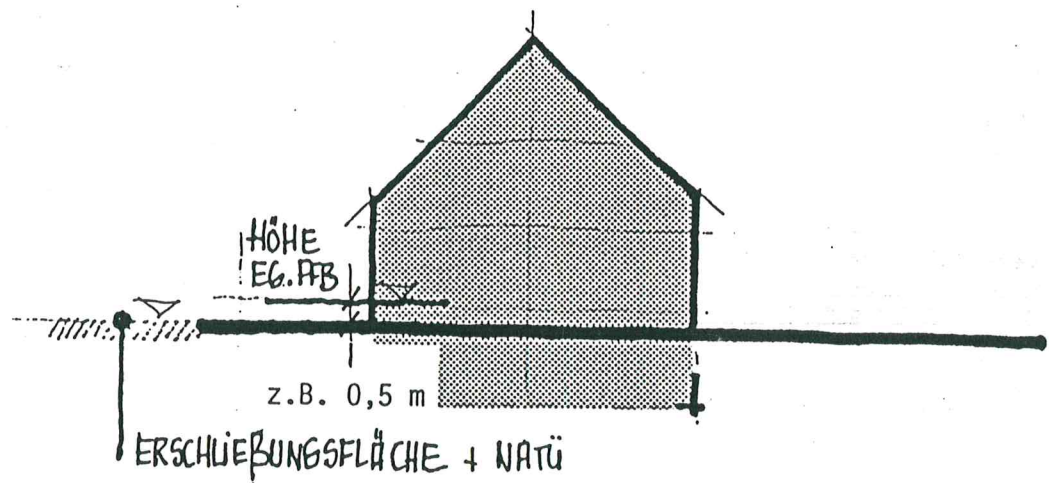
DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BBauG)

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

auf ebenem Gelände 0,5 m über dem Geländehöchstpunkt

auf hangigem Gelände in Ausnahmefällen bis zu 1,5 m über dem Geländehöchstpunkt

Systemskizzen:



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

- Die Baukörperhöhe wird als Höchstgrenze -gemessen von dem an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes- wie folgt festgesetzt:

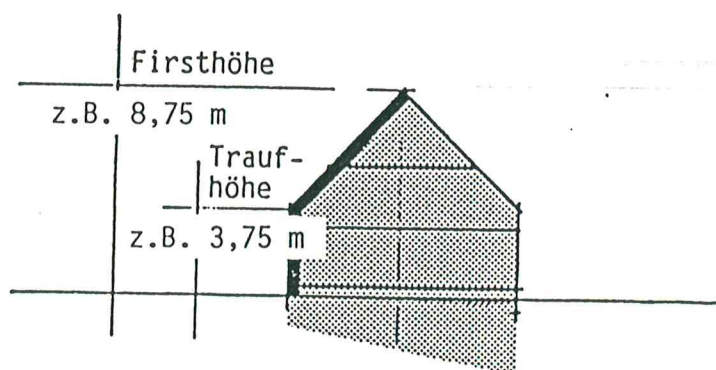
Planbereich	Einzel- und Doppelhäuser		für jedes weitere Geschöß
	Traufhöhe	Firsthöhe	zuzüglich
WA	3,75 m	8,75 m	2,75 m
Mi	4,50 m	10,00 m	2,75 m
GE	4,50 m	13,00 m	4,00 m

- Als Traufhöhe wird die Höhe zwischen der Schnittlinie von Außenkante Außenwand, Oberkante Dachhaut und der des natürlichen Geländes bestimmt.
- Als Firsthöhe wird die Höhe zwischen Oberkante Dachfirst und der des natürlichen Geländes bestimmt.

(in Bauanträgen ist das natürliche Geländeprofil darzustellen)

- Bei Gebäuden mit versetzten Ebenen z.B. im Hanggelände (Split-level) kann ausnahmsweise eine Erhöhung der zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe zugelassen werden.
- Gauben und Nebengiebel bzw. zurückversetzte Gebäudeteile sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Die Festsetzungen sind in der folgenden System-Skizze erläutert:



BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

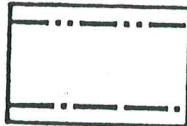


OFFENE BAUWEISE
(§ 22 Abs.2 BauNVO)

- Die offene Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung dahingehend eingeschränkt, daß für die Planbereiche A, E und 0 nur Einzelhäuser zulässig und für die Planbereiche C und D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

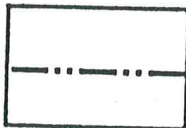


GESCHLOSSENE BAUWEISE
(§ 22 Abs.3 BauNVO)



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 23 BauNVO)

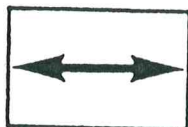
- Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe der Baulinien gem. § 23 Abs.2 BauNVO und der Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.



BAULINIE
(§ 23 Abs.2 BauNVO)



BAUGRENZE
(§ 23 Abs.3 BauNVO)



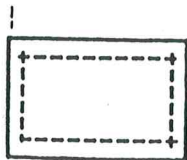
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptfirstrichtung sowie als Richtung der Gebäudeaußenwände festgesetzt. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile bzw. Baukörper eine andere First- und Außenwandrichtung zugelassen werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baukörperstellungen verlaufen i.d. Regel parallel zu einer der seitlichen bzw. frontalen Grundstücksgrenze.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN ALS PRIVATE ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

(§ 9 Abs.1 Nr.22 BBauG)



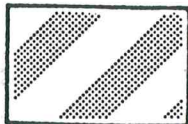
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (St) UND GARAGEN
(Ga) BZW. FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
(Gst) UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN (GGa)

- Stellplätze (St/Gst) und Garagen (Ga/GGa) sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 5,0 m aufweisen.
- Grundstückszufahrten bzw. Zufahrtsbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmsweise können im Bedarfsfall auch weitere Zufahrten zugelassen werden.
- Stellplätze sind für alle Planbereiche des Geltungsbereiches gem.§ 71 LBauO in ausreichender Zahl u. Größe, entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Besucher und Benutzer, auf eigenem Gelände nachzuweisen.



VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

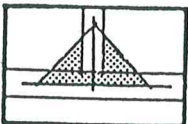


STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG
(MISCHVERKEHR)

- Die in der Planzeichnung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" bezeichneten Flächen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche" ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42 Straßenverkehrsordnung zu benutzen.



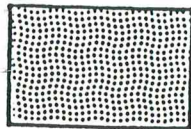
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



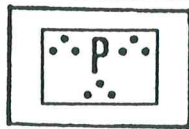
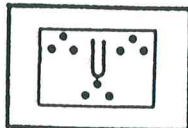
SICHTWINKEL BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN
BZW. ZUFAHRTEN

- Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel zwischen der B 39 und Walter-Rathenau-Straße mit den Zu- und Ausfahrten der Feuerwehranlage (Planbereich K) sind von jeder Bebauung freizuhalten.
- Zulässig sind Einfriedungen und Anpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m, gemessen von der Oberkante Gehwegbelag der Straßenbegrenzungslinie.

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

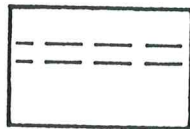


PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



- In den Planbereichen B, E, F, N, P, M, K, H u. G des Bebauungsplanes sind Teilgebiete als private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Talauen und Ufergrün" festgesetzt (U = Ufergrün). Sie verlaufen beidseitig entlang des Speyerbaches in einer Breite von min. 3,0 m und umgrenzen in der Mitte des Geltungsbereiches einen Großteil der Planbereiche E und F.
- Dieser zentrale Grünbereich ist als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt (P = Parkanlage).

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

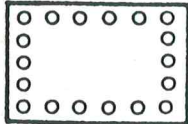


- Innerhalb der Planbereiche G u. H sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Nutzer der Planparzellen 1344 und 1316/3 festgesetzt.

Die entspr. der Planzeichnung belasteten Flächen gelten als Zuwege für die Planbereiche F u. E.

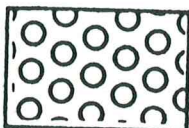
10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)



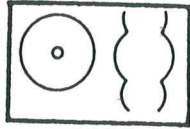
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS ALLGEMEINES PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird folgende Mindestbepflanzung festgesetzt:
Mindestbepflanzung:
Je 100 m² Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung und 2 Strauchgehölze.
- Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Größere Stellplatzanlagen und Parkplätze sind durch min. 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, sodaß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
- Auf die vorgeschriebene Anpflanzung von Bäumen werden nur solche Größen angerechnet, die min. 3,0 m hoch sind und in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von min. 20 cm aufweisen. Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Bäume und Sträucher werden auf die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ihrer Anzahl bzw. Fläche nach angerechnet.



UMGRENZEN VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS BESONDERES PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- Die im Bebauungsplan mit einem besonderen Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodaß ein ausreichender Sichtschutz erreicht wird.



ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN UND KLEINGEHÖLZ
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind geeignete heimische Laubbäume anzupflanzen, in Parkierungs- und Wendebereichen zusätzlich mit bodendeckendem Kleingehölz.

- In den Vorgärten (i.d.N. Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Je 15 m² Vorgartenfläche ist min. 1 strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über 3 m Tiefe je Grundstück ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

In der folgenden Liste werden Pflanzarten der I. und II. Ordnung sowie Kleingehölz (Sträucher) vorgeschlagen:



BEISPIELE BODENSTÄNIGER PFLANZENARTEN
VON BÄUMEN DER I UND II ORDNUNG

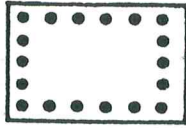
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus cordata	italienische Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	Zierapfel
Malus domestica	Hausapfel
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Chanticleer Birne
'Chanticleer'	
Pyrus communis	Hausbirne
Pyrus spec.	veredelte Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Bessoniana Robinie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Einblatt-Robinie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia 'Moravica'	mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

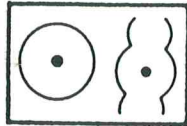


BEISPIELE BODENSTÄNDIGER PFLANZENARTEN
VON KLEINGEHÖLZ UND STRÄUCHERN

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus virides</i>	Grünerle
<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i>	gelber Hartriegel roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera carpiniifolium</i>	kletternde Hecken- kirsche
<i>Lonicera periclymenum</i> <i>Lonicera xylosteum</i>	Waldgeißblatt Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i> <i>Prunus padus</i> <i>Prunus serotina</i> <i>Prunus spinosa</i>	Weichselkirsche Traubenkirsche späte Traubenkirsche Schlehe
<i>Rhamnus catharica</i> <i>Rhamnus frangula</i>	Kreuzdorn Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i> <i>Rosa canina</i> <i>Rosa eglanteria</i> <i>Rosa multiflora</i> <i>Rosa rugosa</i>	Ackerrose Hundsrose Weinrose vielblütige Rose Kartoffelrose
<i>Rubus fruticosus</i> <i>Rubus idaeus</i>	Brombeere Himbeere
<i>Salix caprea</i> <i>Salix purpurea</i>	Salweide Bachweide
<i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i>	schwarzer Holunder roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>	wolliger Schneeball gemeiner Schneeball



ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)



- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Erhaltung der Baum- und Strauchbestände folgende Bindungen festgesetzt:
Sämtliche dargestellten bzw. alle Bäume mit einem Stammdurchmesser über 20 cm, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sind zu erhalten und zu pflegen.
Baumfällungen sind nur durch Baumaßnahmen bedingte Erfordernisse zulässig.
(Die Standorte der erhaltenwerten Grünstrukturen sind nicht eingemessen, aber bereichsbezogen eingegrenzt).

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BBauG i.V.m. § 123 Abs.1 Nr.1 LBauO)

- Zulässig sind Sattel-, Pult- und versetzte Pultdächer
- Ausnahmsweise können Flachdächer für gewerblich genutzte und untergeordnete Bauteile sowie für Nebenanlagen bis zu 15 m² Grundfläche zugelassen werden.
- Die zulässige Dachneigung wird in Grad alter Teilung wie folgt festgesetzt:

Bei geneigten Dachformen muß die Dachneigung

1. bei Einzel- und Doppelhausanlagen min.

30° und max. 45°,

2. bei allgemein offener oder geschlossener

Bauweise min. 15 ° und max. 30° bzw. 45°

oder 50° betragen.

Detaillierte Festsetzungen s. Festsetzungsschlüssel der Zeichenerklärung auf dem Plan.

- Drempel sind nur bis 0,6 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei Gebäuderücksprüngen höhere Drempel zugelassen werden.
- Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) müssen in sich eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind für Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ab einer Dachneigung von min. 35° und bis zu einer max. Breite von 1,50 m je Dachaufbau zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß min. 1,50 m betragen. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

- Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen, Dachbalkone) sind nur an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.
Die Breite der Dacheinschnitte darf das Maß von einem Drittel der Dachflächenlänge nicht überschreiten.
Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten des Gebäudes muß min. 1,5 m betragen.
- Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in roter bis rotbrauner Farbe als Ziegel- oder Betondachsteine zulässig.
- Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelementen sind in den Planbereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) nicht zulässig.

GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER
FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs.4 BBauG i.V.m. § 123 Abs.1 Nr.5 LBauO)

ZUWEGUNGEN UND HOFFLÄCHEN

- Zufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
In den Planbereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind bituminöse Decken generell unzulässig.

GRÜNFLÄCHEN

- Die Grundstücksfreiflächen sind gem. § 23 LBauO gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Der Mindestanteil der privaten Grünflächen an den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke wird für die Planbereiche der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wie folgt festgesetzt:
Der Mindestanteil privater Grünflächen an nicht überbauter Grundstücksfläche beträgt 75 %.

EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN SOWIE DEREN GESTALTUNG
(§ 9 Abs.4 BBauG i.V.m. § 123 Abs.1 Nr.7 LBauO)

EINFRIEDUNGEN

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
(B 39
kann auf Einfriedungen aus Sicherheits-
gründen nicht verzichtet werden.
- Entlang der Grundstücksgrenzen "Gewerbegebiet"
sind im Sinne des § 5 LBauO Einfriedungen ver-
bunden mit besonderen Pflanzgeboten erforder-
lich.
Allgemein sind Mauern in Sichtmauerwerk, Hecken
oder durch Sträucher eingegrünte Zäune bis max.
1,6 m Höhe zugelassen.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am *01.03.1989*... angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den *18.05.1989*.