

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

- LUARBACHTAL

DER STADT LAMBRECHT (PFALZ)

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 14. AUG. 1986
AZ.: 610-13/63-05/1000-11/KL

Dipl. Ing. Klaus Hoffarth
Architekt & Stadtplaner
Hardtbergweg 25
6242 Kronberg/Taunus

Amtsplan

TEIL A

FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT

RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR), § 3 BauNVO

Die Ausnahmen entspr. § 3 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Die Ausnahmen: Nr.2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Nr.5 - Tankstellen entspr. § 4 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, §§ 16-21 BauNVO)
- 2.1 Vollgeschosse (Z), § 18 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.
Dabei sind die Festsetzungen über die Höhenlage baulicher Anlagen zu beachten, die in besonderen Fällen auch zu Einschränkungen bei der Zahl der Vollgeschosse führen können.
- 2.2 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), §§ 19, 20 BauNVO
Als Mass der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt.
Festsetzungen der überbaubaren Fläche oder Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz können in besonderen Fällen auch zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Die Bauweise wird für die einzelnen Gebietsteile des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
- 3.2 Gebietsteile A1, A2 : offene Bauweise :
nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Gebietsteil B1 : offene Bauweise ohne Einschränkung.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, § 23 BauNVO)
- 4.1 Die Baugrenze weist gem. § 23 Abs.3 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen aus; ein Überschreiten dieser Baugrenze von Gebäuden und Gebäudeteilen ist in der Regel unzulässig. Ausnahmsweise kann für besondere Gebäudeteile ein Überschreiten bis zu max. 0,5 m zugelassen werden.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen (Hauptgebäudeaußenwände) sind einzuhalten. (In der Regel parallel zu einer der seitlichen bzw zur frontalen Grundstücksgrenze)

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nur als Einzel- und Doppelgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür speziell vorgesehenen Flächen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper bzw. Bauwich, zulässig. Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von min. 5 m Tiefe (Zwischenraum Garage-Straßenbegrenzungslinie) vorzusehen.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, sobald die Hangsituation aufgrund ihrer topographischen Verhältnisse (Höhensprung) eine tiefe Integrierung einer Garage sehr erschwert.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.21 Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Müllboxen als Einzel- und Sammelboxen
 - Offene Pergolen als Holzkonstruktion bis zu einer Größe von 30 m²
 - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen.
- 5.3 Garagengeschosse (baulich integrierte Garagen) werden gem. § 21 Abs.1 BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen gem. § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO unberücksichtigt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1. Nr.11 BBauG)

- 6.1 Entlang der Straßenverkehrsflächen werden entspr. der Planzeichnung Verkehrsgrünflächen mit integrierten Parkbuchten festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT
SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

7.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen
Böschungen sind, soweit sie in der Planzeichnung festge-
setzt sind, vom Angrenzer auf den privaten Grundstücks-
flächen zu dulden.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
 LUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs.1 Nr.20 BBauG)

- 8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -
 "Feuchtsenke" (F) ist als Sukzessionsfläche zu be-
 trachten. Das Feuchtgebiet ist der Eigenentwicklung
 zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Gehölze
 und der Jungaufwuchs sind zu erhalten und zu schützen.
 Düngung und chemische Schädlingsbekämpfung sind unzu-
 lässig.

9. ANPFLANZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BBauG, § 23 LBauO,
§§ 1, 2, 3 und 17 LPflG)

9.1 Anpflanzungen

An den in der Plandarstellung schematisch bezeichneten Stellen sind großkronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume als Einzelbäume oder Baumgruppen auf der Straßenseite anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Ab 100 m² Gartenfläche ist ein Baum, je weitere 300 m² ein zusätzlicher Baum zu pflanzen oder zu unterhalten.

Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu pflanzen.

10. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs.2 BBauG, § 16 Abs.3 BauNVO)

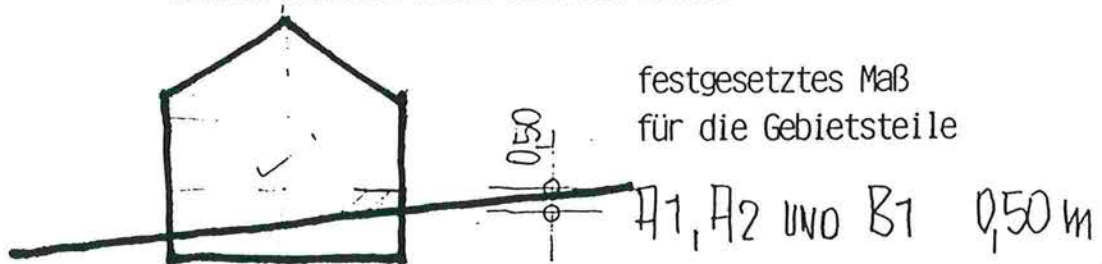
10.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:

1. Oberkante Rohbaufußboden Erdgeschoß
2. Traufhöhe
3. Firsthöhe

Die Festsetzungen sind für die einzelnen Teilbereiche in den folgenden Skizzen erläutert.

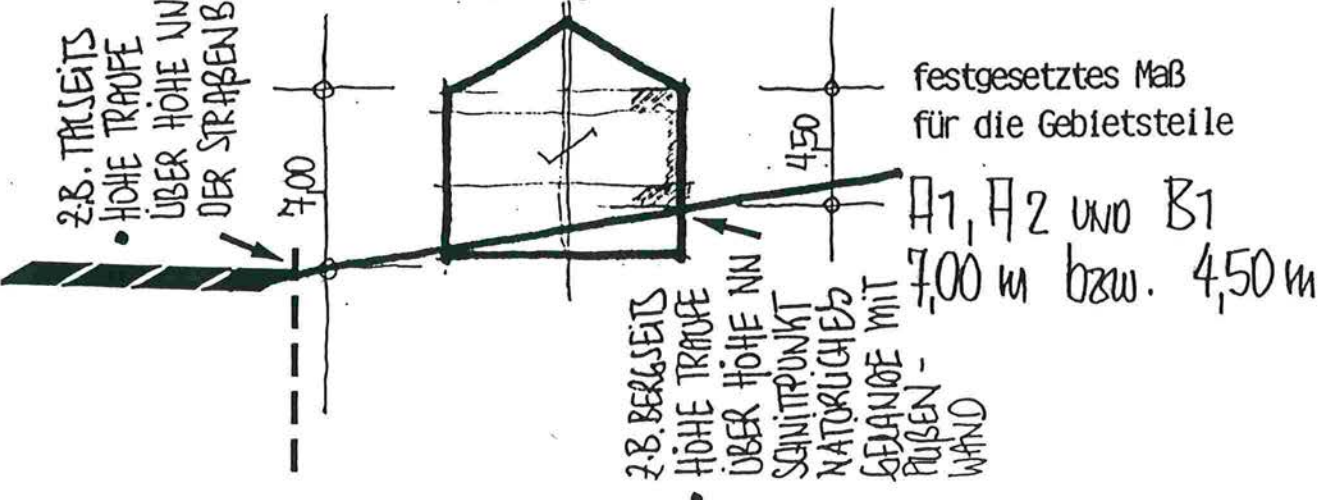
10.1.1 Oberkante Rohbaufußboden Erdgeschoß

Diese wird gemessen an der Außenwand des Gebäudes und darf bergseitig ein festgesetztes Maß über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.



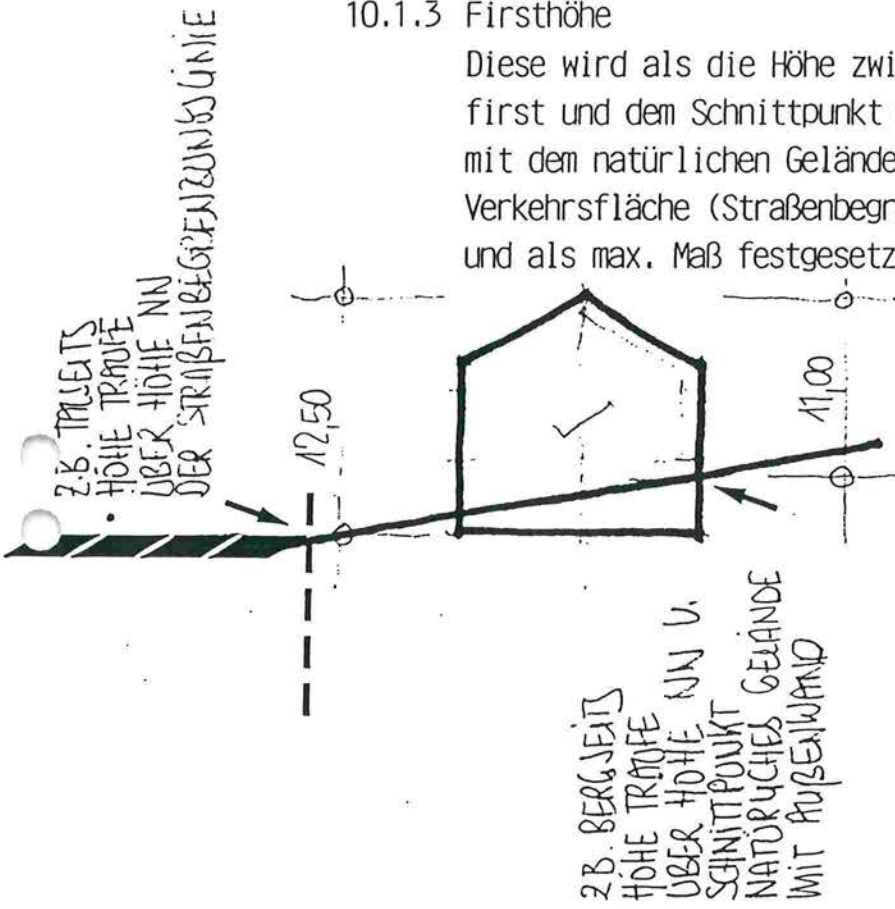
10.1.2 Traufhöhe

Diese wird als die Höhe zwischen der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut und dem natürlichen Gelände bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzung) bestimmt und als max. Maß festgesetzt.



10.1.3 Firsthöhe

Diese wird als die Höhe zwischen der Oberkante Dachfirst und dem Schnittpunkt der Oberfläche Außenwand mit dem natürlichen Gelände bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) bestimmt und als max. Maß festgesetzt.



festgesetztes Maß
für die Gebietsteile

H₁, H₂ und B₁
12,50 m bzw. 11,00 m

TEIL B

FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

RECHTSGRUNDLAGE

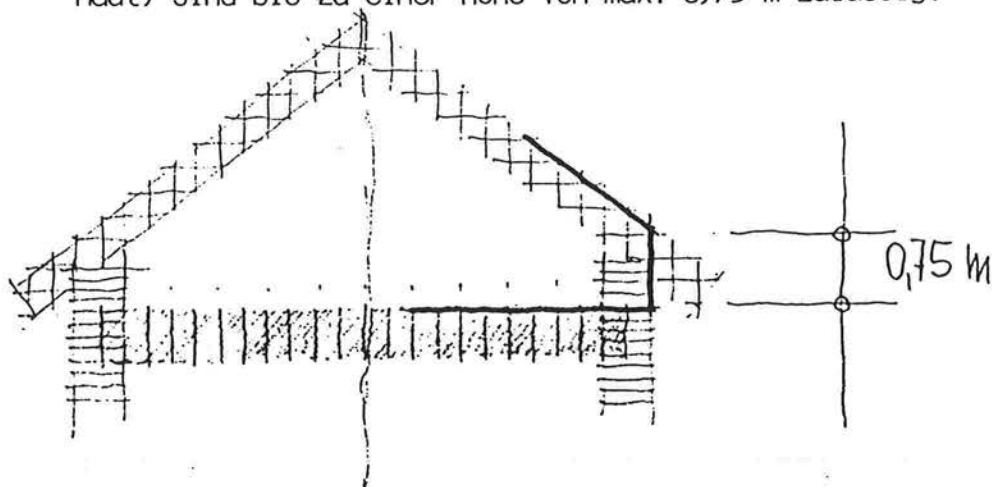
Landesbauordnung (LbauO)
für Rheinland-Pfalz
vom 27. Februar 1974
in der Fassung vom 20. Juli 1982

11. AUSSERE GESTALTUNG
(§ 123 Abs.1 Nr.1 LBauO)

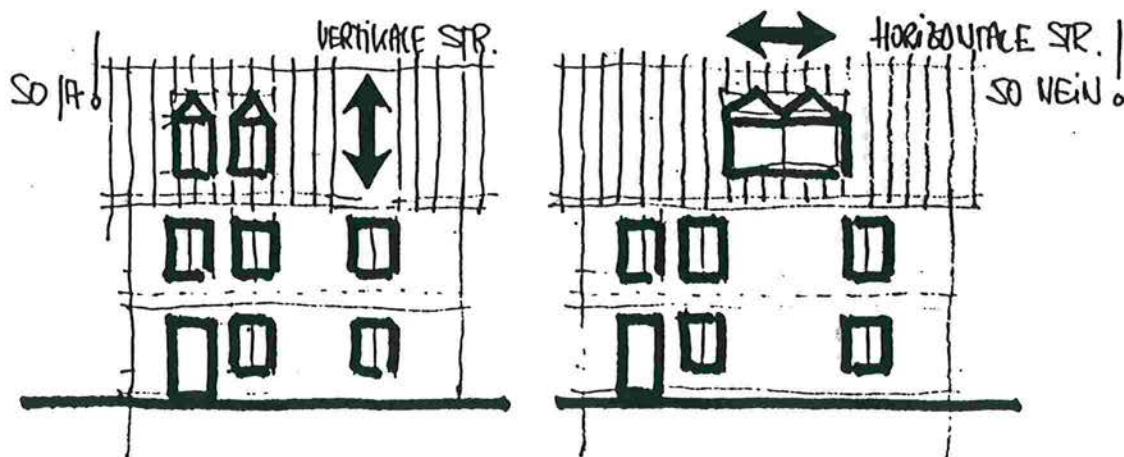
11.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind allgemein Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

11.2 Die Dachneigung wird von min. 25° bis max. 40° festgesetzt, wobei bei asymmetrischer Dachformation der lange Flächenschenkel maßgebend ist.

11.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.



11.4 Vertikal strukturierte Dachaufbauten und Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte mit max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.



12. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 123 Abs.1 Nr.1 LBauO)

12.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzenden Materialien, Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

Empfehlung: Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein.

13. GESTALTUNG, DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 123 Abs.1 Nr.5 LBauO)

13.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Hangbereiche, in denen zur Bodenstabilität besondere Stützmaßnahmen notwendig werden, sind als bepflanzte Böschungen (Pflanzarten gem. Aufstellung), bzw. mit Stützmauern aus Natursteinen zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen, die auf der Straßenseite der bebauten Grundstücke liegen, sind als Vorgarten zu betrachten.

Im Vorgartenbereich dürfen die Grundstückszufahrten und -zuwege nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

BEGRÜNDUNG
ALS BEILAGE

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

- LUHRBACHTAL

DER STADT
LAMBRECHT (PFALZ)

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 14. AUG. 1986
AZ.: 610-13/63-05/Lam-11/KL.

Dipl. Ing. Klaus Hoffarth
Architekt & Stadtplaner
Hardtbergweg 25
6242 Kronberg/Taurus

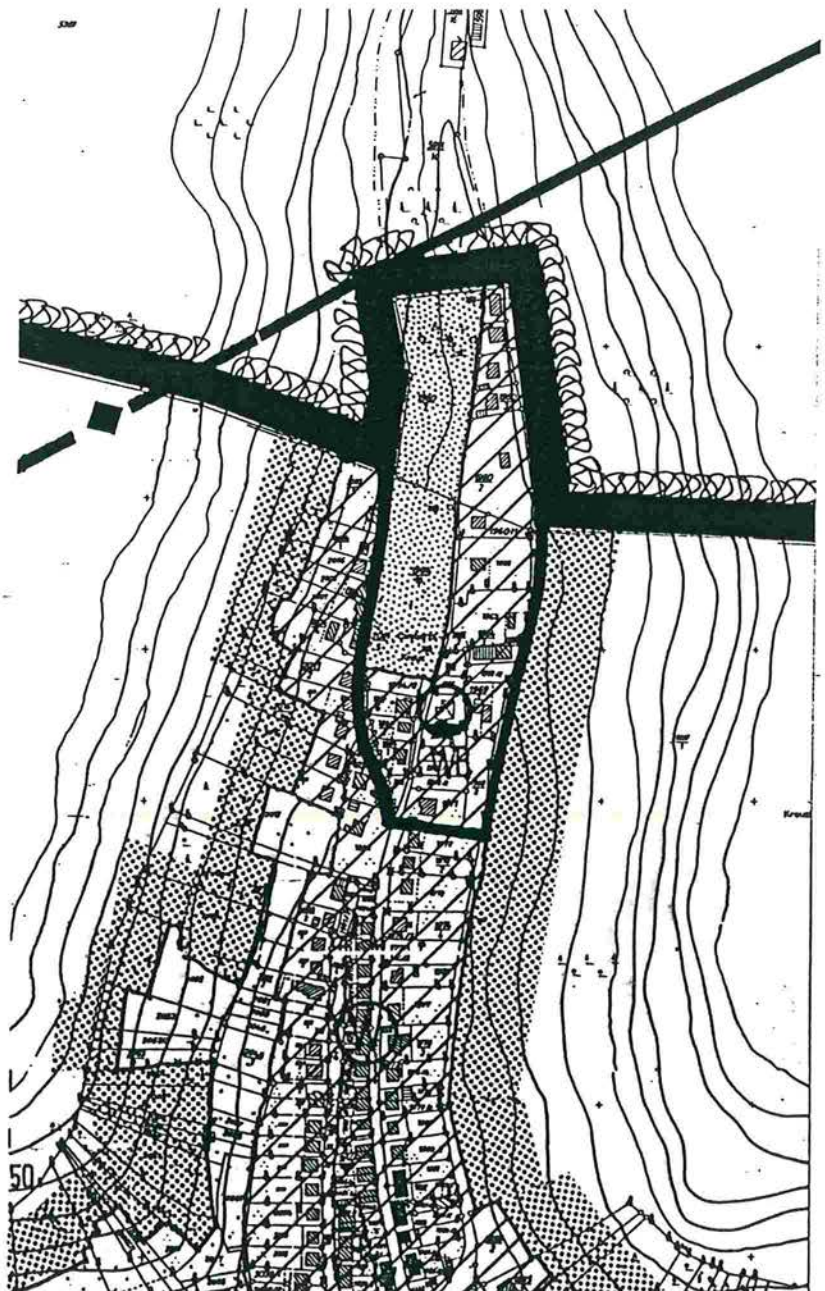
Amtsplan

Planausschnitt

Flächennutzungsplan 1985-95

M. 1:5000

Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz)



1. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Luhrbachtal" der Stadt Lambrecht befindet sich
am nördlichen Stadtrand unmittelbar an der Ge-
markungsgrenze zu Deidesheim.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden, Nordosten und Nordwesten:
durch die Gemarkungsgrenze

im Osten und Südosten:
durch den forstwirtschaftlichen Weg
(Wegparzelle 1832/1)

im Süden:
durch die Grundstücksparzelle 1972

im Westen und Südwesten:
durch die Lambertskreuzstraße

2. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan sieht das Gebiet "nördliches Luhrbachtal" als Wohnbaufläche (ca. 60 % des Geltungsbereiches) und als öffentliche Grünfläche (ca. 40 % des Geltungsbereiches) vor. Weitere Darstellungen sind für diesen Bereich im Flächennutzungsplan nicht aufgenommen.

Mit der Festsetzung des östlichen Gebietsteiles (A1 und A2) entlang der Luhrbachstraße als "Reines Wohngebiet (WR)" und des südwestlichen Gebietsteiles (B1) als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BBauG Rechnung getragen.

Gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanenes bezüglich des Bebauungsplangebietes "Luhrbachtal" wurden im Aufstellungsverfahren keine Bedenken geäußert.

3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet weist eine z.T. starke Hangigkeit auf, die längs des Taleinschnittes von Süd nach Nord bzw. quer dazu von West nach Ost ansteigt.

Die Höhendifferenz beträgt in Längsrichtung auf ca. 350 m entlang der Talsohle ca. 25 bis 30 m und in Querrichtung auf ca. 20 bis 60 m zwischen Erschließungsstraße und Waldrand (forstwirtschaftlicher Weg) ca. 5 bis 15 m.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche (Feuchtsenke) als Wohnbaufläche genutzt und zum größten Teil bebaut.

Der Baubestand stellt sich im wesentlichen als Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise dar.

Die Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen bewegen sich innerhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Werte.

4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die innere Erschließung des Luhrbachtals erfolgt über die östliche Luhrbachstraße und die Lambertskreuzstraße als Stichstraßen, die auf Deidesheimer Gemarkung in forstwirtschaftliche Wege bzw. Waldwege übergehen.

Die Lambertskreuzstraße im Westen der Talsohle soll als befahrbarer Wohnweg mit einer 4 m breiten Fahrgasse und einem mindestens auf einer Seite ausgebildeten 1,50 m breiten Gehstreifen bestehen, der im Begegnungsfall ausnahmsweise von Kraftfahrzeugen befahren und bei Inkaufnahme möglicher Schäden auch zum Aufstellen von Leuchten und Schildern benutzt werden kann.

Am Ende des Wohnweges ist ein Wendehammer für Personenkraftwagen vorgesehen; er mißt insges. ca. 13,00 m x 9,00 m.

Die Breite der östlichen Luhrbachstraße beträgt an ihrer schmalsten Stelle im Anbindungsbereich der Lambertskreuzstraße 5,50 m. Sie ist als Anliegerstraße ausgebildet und bietet in Teilabschnitten (entlang der Feuchtsenke) ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr, der in Längsaufstellung vorgesehen ist.

Die Ver- und Entsorgung des vorwiegend bebauten Plangebietes ist über das bestehende Ortsnetz der Stadt Lambrecht gesichert. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen gewährleistet.

5. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Beschlußfassung des Stadtrates Lambrecht in der Sitzung vom 28.3.85.

Der Bebauungsplan "Luhrbachtal" beinhaltet durch Festsetzung folgende Ziele:

- Neuordnung und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und landschaftsorientierten Entwicklung (Baulückenschließung)
- Freihaltung der Talniederung von jeglicher Bebauung durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtsenke" (im Bebauungsplan zusätzlich umgrenzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft n. § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BBauG)
- Wahrung und Schaffung eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer, der Gebäudehöhen, der Außenwände und der Grundstücksfreiflächen.

6. KOSTEN

Das Plangebiet ist voll erschlossen und Kosten für eine erforderliche Erschließung fallen der Stadt zunächst nicht an.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Für die noch bebaubaren Grundstücke der Teilgebiete A1 und A2 sind die bisherigen Formen und Grenzen weitgehend aufzuheben.

Lambrecht (Pfalz), den 28. März 1985



Handwritten signature in blue ink.

Stadtbürgermeisterin

BESTÄTIGUNG

Diese Begründung zum Bebauungsplan "Luhrbachtal" der Stadt Lambrecht (Pfalz) hat mit dem Bebauungsplan und den textl. Festsetzungen in der Zeit vom

23.12.1985 bis 31.1.1986

öffentlich ausgelegen.

Lambrecht (Pfalz), den 28. Mai 1986
Verbandsgemeindeverwaltung
In Vertretung



Handwritten signature in purple ink.

Beigeordneter

