

**VERBANDSGEMEINDE
LAMBRECHT (PFALZ)**

STADT LAMBRECHT (PFALZ)

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"MÜHLSTRASSE"
S50-5/87**

**TEIL II
ZEICHNERISCHE UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

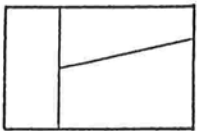
**FASSUNG
Januar 1997**

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 20. März 1997
Az.: 35/405-03 DüW-Lambrecht./24**

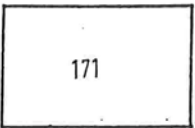
**PLANERGRUPPE ASL
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

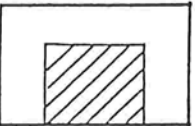
Nachrichtliche Übernahmen



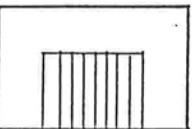
Parzellengrenze
vorhanden



Parzellennummer
z. B. 171



Vorhandenes Hauptgebäude

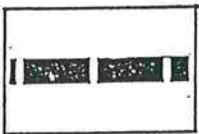


Vorhandenes Nebengebäude

Teil A

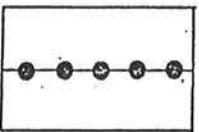
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 6, 16 und 17 BauNVO)



- 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.
(§ 16, Abs. 5 und § 1, Abs. 4 BauNVO)



- 2.2 **Mischgebiet**
(§ 6 BauNVO)

- 2.2.1 Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 20. März 1997
Az.: 35/405-03 Düw-Lambrecht/24

- 2.3. Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen sowie der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die jeweiligen Baufenster bzw. der nach 2.1 vorgenommenen Abgrenzungen.

Die Werte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind auf die vorhandenen oder geplanten Einzelparzellen bezogen.

In Teilbereichen wird aufgrund städtebaulicher Erfordernisse das nach § 17 Abs. 1 zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten.
(§ 17 Abs. 3 BauNVO)

0,3

- 2.4 Grundflächenzahl
z. B. GRZ 0,3
(§ 19 BauNVO)

0,6

- 2.5 Geschoßflächenzahl
z. B. GFZ 0,6
(§ 20 BauNVO)

- 2.6 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

III

- 2.6.1 Geschoßzahl als Höchstgrenze
z. B. III

II-III

2.6.2 Geschößzahl als Mindest- und Höchstgrenze
z. B. II als Mindest- und III als Höchstgrenze

2.6.3 Wird die Höchstgrenze der Geschößzahl voll ausgenutzt, muß das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.

3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o.

3.1 Offene Bauweise
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m

g.

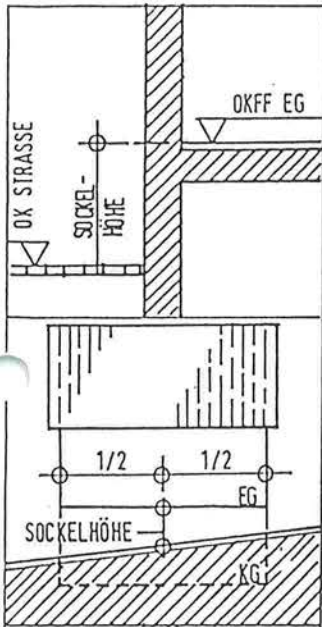
3.2 Geschlossene Bauweise
(§ 22, Abs. 3 BauNVO)

b.

3.3 Besondere Bauweise
(§ 22, Abs. 4 BauNVO)

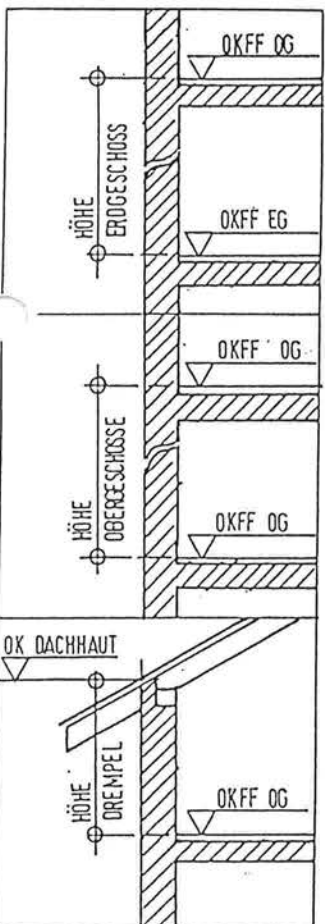
Bei der besonderen Bauweise ist die seitliche Grenzbebauung zum Nachbarn möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Erfolgt keine geschlossene Bebauung, sind die in der Landesbauordnung festgelegten Abstandsflächen einzuhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)



- 4.1 Maximale Sockelhöhe
Höhe Sockel max. = 1,0 m,
gemessen von OK Straßenniveau
bis OKFF Erdgeschoß

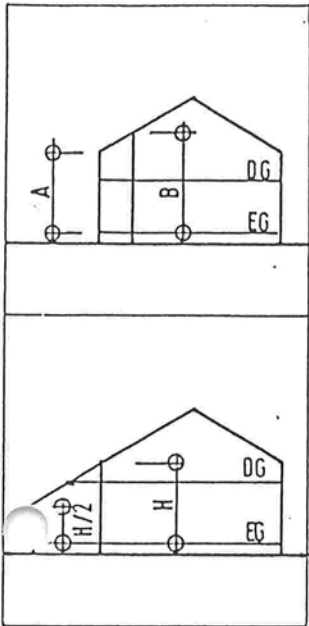
Verläuft die Straße im Gefälle, ist zur Berechnung die Sockelhöhe in Fassadenmitte maßgebend.



- 4.2 Maximale Erdgeschoßhöhe
Höhe EG max. = 3,75 m,
gemessen von OKFF EG bis OKFF des darüberliegenden
Geschosses. Das EG ist stets das unterste Vollge-
schosß.

- 4.3 Maximale Obergeschoßhöhe
Höhe OG max. = 3,25 m,
gemessen von OKFF OG bis OKFF des darüberliegenden
Geschosses.

- 4.4 Maximale Drempeelhöhe
Höhe Drempe! max. = 0,80 m,
gemessen von OKFF DG bis Schnittpunkt OK Dachhaut
mit Außenkante Fassade.



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

a = max. zul. Höhe

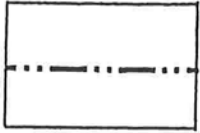
b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

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

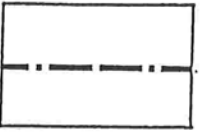
Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.

- 4.5 Die Festlegungen der Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Gebäude für den Gemeinbedarf und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



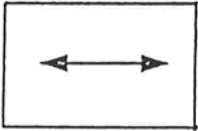
5.1 Baulinie
(§ 23, Abs. 2 BauNVO)



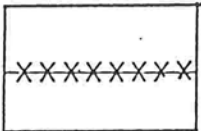
5.2 Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

5.3 Stellung der baulichen Anlage

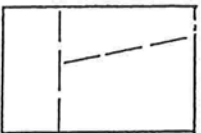
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt; die Hauptfirstrichtung muß parallel oder senkrecht zur nächstliegenden Baugrenze-, -linie verlaufen.



5.3.1 Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung



5.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage



5.4 Geplante Grundstücksgrenzen

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

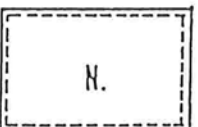
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.



6.1 Nur zulässig: Garagen

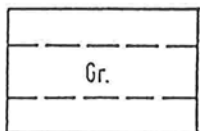


6.2 Nur zulässig: Stellplätze und Carports

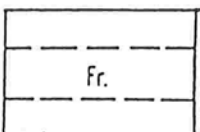


6.3 Nur zulässig: Nebenanlagen

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



7.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; auf Flurstück 160/1 nur zugunsten Anlieger Flurstück 160/2



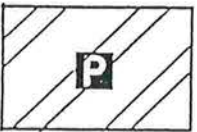
7.2 Fahrrecht auf Flurstück 160/1 zugunsten der Anlieger Flurstück 160/2.

8. **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



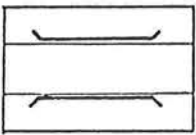
8.1.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigt bzw. mit Zonengeschwindigkeitsbeschränkung)



8.1.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

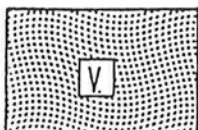


8.1.3 Zweckbestimmung: Fußweg



8.2 Brücken

9. **Öffentliche Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)



9.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün



10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) - *unvollständige Darstellung*

11. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten; bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen gemäß folgender Beschreibung vorzunehmen.

11.1.1 Bindende Auswahlliste für Straßenbäume, auch auf anderen Freiflächen verwendbar

Kleine Krone:	
<i>Crataegus x prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
Mittelgroße Krone:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
"Emerald Queen"	"Emerald Queen"
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Corylus coluna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche "Westhofs Glorie"
"Westhofs Glorie"	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde "Greenspire"
"Greenspire"	
Große Krone:	
<i>Platanus hybrida</i> (= <i>acerifolia</i>)	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

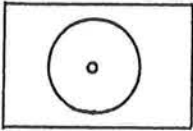
11.1.2 Empfohlene Auswahlliste für heimische Sträucher als Heckenpflanzen (Giftige Pflanzen dürfen nicht auf dem Schulhof oder dem Kinderspielplatz gepflanzt werden!)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	giftig
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	weniger g.
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Hedera helix</i>	Efeu	giftig
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig
<i>Lonicera periclymen</i>	Geißblatt	weniger g.
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	weniger g.
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	
<i>Rosa arvensis</i>	Riechrose	
<i>Salix caprea</i> "Mas"	Kätzchenweide	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	giftig
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball	giftig

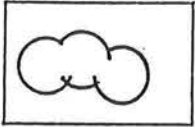
11.1.3 Die Pflanzung von Nadelgehölzen außer Eibe ist ausgeschlossen. Die Verwendung sonstiger nicht heimischer Pflanzen in begründeten Pflanzkonzepten muß im Innenstadtbereich erlaubt sein.

11.2 Besondere Pflanzfestlegungen

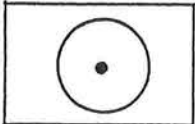
11.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen



11.2.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (u. a. Hecken)



11.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen



11.2.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Liste 11.1.2 ist hier verbindlich. Folgende weitere Arten sind zugelassen:

Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Ohrweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Esche

Im Bereich von Nutzgärten sind standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.

Empfohlene Auswahlliste

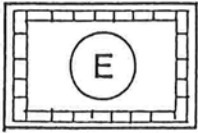
- Apfelhochstämme: Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Gelber Edelapfel
- Birnenhochstämme: Clapps Liebling, Gute Graue
- Hauszwetsche

11.3 Mit dem Bauantrag sind Bepflanzungsplan bzw. Baumbestandsplan zur Genehmigung vorzulegen.

**12. Regelung für die Stadterhaltung und den
Denkmalschutz**
(§ 9, Abs. 6 und § 172 Abs. 1 und 3 BauGB)



12.1 Umgrenzung des Sanierungsgebietes
(§ 172, Abs. 1 BauGB)



12.2 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
(§ 172, Abs. 1 BauGB)

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO Rh.-Pf.)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach mit einer Dachneigung von mind. 45° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei:

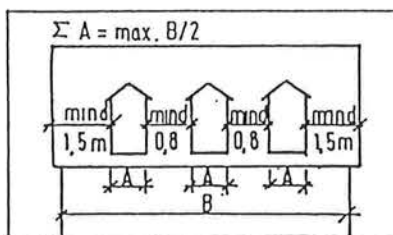
- a) Umbauten historischer Gebäude, wenn der architektonische Befund dies rechtfertigt und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird
- b) untergeordneten Nebengebäuden und Garagen, die von öffentlichen Straßen nicht einsehbar sind
- c) besonderen öffentlichen Gebäuden, wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

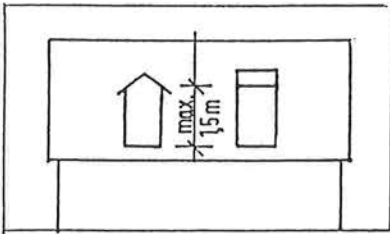
1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, dürfen nur als Gauben mit Satteldächern, als Schleppgauben oder Zwerchhäuser ausgebildet werden.

Dachaufbauten sind in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche zu entwickeln. Die Summe der Breite der Dachaufbauten (z. B. Dachgaube) darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge einnehmen.





Untereinander müssen sie einen Abstand von mind. 1,0 m, zum seitlichen Giebel einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen. Die Höhe von Dachgauben darf das Maß von 1,5 m, vom Schnittpunkt der Dachfläche bis zum Traufpunkt des Gaubendaches gemessen, nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und liegende Fenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Die Einfassungen der Dacheinschnitte und der Dachfenster dürfen sich in der Farbgebung von der Dachfläche nicht abheben.

1.2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis braun) unglasierete Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können auch andere Dacheindeckungen wie z. B. Schiefer oder Metallblech, wenn es durch Geschichte oder Stil gerechtfertigt ist, zugelassen werden.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Fassadengliederung

Der Sockelbereich ist optisch deutlich durch Form, Material oder Farbigkeit hervorzuheben. Die Fassaden sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu konzipieren. Übergroße Wandöffnungen, insbesondere im Erdgeschoßbereich sind nicht zulässig.

Wandöffnungen sind in stehend, rechteckigen Formaten auszubilden. Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende, senkrechte, mindestens 8 cm breite Teilung gesichert ist, daß Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

1.3.2 Fassadenflächen

Fassaden sind nur in Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein oder Sichtfachwerk herzustellen. Unzulässig sind Verkleidungen mit Kunststoff, Asbestzement, Teerpappe, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, Waschbeton, poliertem oder feingeschliffenem Werkstein sowie andere großflächige oder glänzende Materialien. Metallischglänzende Fenster, Türen oder Tore sind generell nicht statthaft.

2. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

2.1 Befestigte Flächen

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf nicht mehr als 75 % der Grundstücksfreiflächen überschreiten. Betonierete und asphaltierte Flächen sind nicht statthaft; erlaubt sind Pflasterungen, kleinformatige Plattenbeläge sowie wassergebundene Decken.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.

2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Sandsteinmauern, verputzte Mauern, Holz- und Metallzäunen mit vertikaler Gliederung von Latten oder Stäben sowie lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

HINWEIS!

In den Bereichen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gilt zusätzlich zu den in Teil B ausgeführten Bestimmungen die Gestaltungssatzung der Lambrechter Altstadt.

**VERBANDSGEMEINDE
LAMBRECHT (PFALZ)**

STADT LAMBRECHT (PFALZ)

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"MÜHLSTRASSE"
S50-5/87**

**TEIL III
BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG
Januar 1997**

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 20. März 1997
Az.: 35/405-03 DñU-Lambrecht/24

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
5. Bestand des Bebauungsplanes	6
5.1 Erschließung	6
5.2 Bebauung	6
5.3 Grünordnung	7
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
6.1 Erschließung	8
6.2 Bebauung	8
6.3 Landespflegerische Zielvorstellungen mit Bilanzierung Bestand und Planung	8
6.3.1 Arten und Biotopschutz	9
6.3.2 Wasserhaushalt	9
6.3.3 Stadtbild, Erholungsnutzung	10
6.3.4 Bodenschutz	10
6.3.5 Klima	11
6.3.6 Zusammenfassung Bilanzierung	11
6.4 Grünordnung	11
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
7.1 Erschließung	12
7.2 Bebauung	12
7.3 Bodenordnung	14
7.4 Grünordnung	14
8. Planstatistik	15

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat von Lambrecht hat am 07.12.1982 für den Bereich Mühlstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein Gebiet im Kernbereich der historischen Altstadt von Lambrecht.

Ziel ist es einerseits, die Attraktivität des Planungsgebietes durch gezielte Qualitätsverbesserung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit zu erhöhen und heutigen Bedürfnissen anzupassen. Andererseits soll der historische, gewachsene Stadtbildcharakter erhalten und eine Identifikation der Bürger mit der Stadt weiterhin ermöglicht werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1189) in Verbindung mit dem § 24 der RheinlandPfälzischen Gemeindeordnung (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22. Juli 1988 (GVBl. 1988, S.135) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl, S. 307) eingebracht.

Die Landschaftsplanung zum Bebauungsplan und die Abwägung ihrer Ziele sind gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 01. Mai 1987 geltenden Fassung berücksichtigt.

3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Planung steht im wesentlichen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt vom Juli 1984, in dem das Gebiet als Sanierungsverdachts-, als Misch- und in einem kleinen Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Mit Beschluß vom 17.07.1986 wurde das Gebiet zu Teilen als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die Ausweisung des Stadtkerns als Mischgebiet entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die die Stärkung und den weiteren Ausbau Lambrechts als Unterzentrum für den Raum empfehlen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Begrenzung des Planungsgebietes wird im wesentlichen durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung bzw. den Verlauf von Verkehrswegen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Mühlstraße, der Bebauung auf den Parzellen 161 - 164 sowie der Parzelle 160/1 (einschließlich) '
- Im Westen durch die ehemals gewerblich genutzte Bebauung auf Parzelle 171 sowie den Bereich der Alten Mühle (einschließlich)
- Im Norden durch die Klostergartenstraße
- Im Osten durch den Platzbereich Friedrich-Ebert-Brücke

5. Bestand des Bebauungsplanes

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Klostergartenstraße, Mühlstraße und den Bereich Friedrich-Ebert-Brücke erschlossen. Über die Klostergartenstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße und Friedrich-Ebert-Brücke/Kirchstraße wird das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz mit der B 39 angebunden.

Aufgrund der Dimensionierung und des Zuschnitts sind die gewerblich genutzten Gebäude auf den Parzellen 171 und 318/1 zum Teil ungünstig erschlossen. Das gleiche trifft auch auf die ehemalige Mühle zu, die derzeit nur über private Grundstücke zu erreichen ist.

Die Mühlstraße ist als Mischverkehrsstraße mit Asphaltdecke ausgebildet. Ihr Straßenraumprofil weist im gesamten Verlauf sehr unterschiedliche Breiten auf, so daß an mehreren Stellen nur eine Fahrspur vorhanden ist.

5.2 Bebauung

Im Gebiet nördlich des Mühlbaches sind verstärkt gewerbliche Nutzungen vorhanden. Wohnnutzungen finden derzeit nur in den drei in der Bauflucht der Klostergartenstraße stehenden Gebäuden statt. Die Struktur des Gebietes wird besonders durch zwei verwinkelte 1 bis 2 geschossige Gebäudekomplexe auf tiefen Grundstückspartellen geprägt.

Das Hauptgebäude auf Parzelle 318/1 wirkt aufgrund unproportionierter An- und Umbauten sowie seiner Geschoßhöhe zu dominant. Ein Konglomerat von Nebengebäuden und Anbauten führen im Bereich des Lagerplatzes auf den Parzellen 326 und 328 zu einer städtebaulich unübersichtlichen Situation.

Im westlichen Abschnitt der "Insel" zwischen dem Mühlbach und dem Speyerbach befinden sich eine alte Wassermühle, die derzeit ungenutzt ist sowie einige auffällige Schuppen.

Südlich des Speyerbaches gliedern sich 2 bis 4geschossige Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bebauung mit teilweise 100 % überbauter Grundstücksfläche an. Das an den Bachrand gebaute historische Ensemble ist von hohem städtebaulichem Wert.

In dem Planungsgebiet kommen überwiegend Satteldächer mit steiler Neigung ($> 45^\circ$) vor.

5.3 Grünordnung

Zu den landschaftlichen Gegebenheiten finden sich ausführliche Beschreibungen in der Landschaftsplanung.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen werden im nördlichen Plangebiet ein hoher Anteil der Freiflächen als Pkw-Stellplätze und Lagerflächen genutzt.

Die zum großen Teil mit Asphalt versiegelten Parkplatzflächen auf Parzelle 318/1 stoßen direkt bis an den Speyer- und den Mühlbach. An einer grünordnerischen Einbindung mangelt es hier ebenso wie auf dem Parkplatzbereich an der Klostergartenstraße (Parzelle 331).

In den Rückbereichen der Wohngebäude der Klostergartenstraße (Parzellen 326 und 319/2) liegen Zier- und z. T. verwilderte Nutzgärten.

Der mittlere Abschnitt der "Insel" stellt mit seinen mit Obstbäumen bestandenen Ziergärten eine ökologisch bedeutende Grünfläche dar. Im östlichen Bereich der Parzelle 173 hat sich auf einer verwilderten Fläche nicht standortgerechter Fichtenbewuchs etabliert.

Entlang der Mühlstraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit fünf Platanen als Straßenbegleitgrün.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegen folgende Leitbilder zugrunde:

6.1 Erschließung

- Herstellen einer Wegebeziehung zwischen Klostergarten- und Mühlstraße sowie Friedrich-Ebert-Brücke
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- Freihaltung der nördlichen Uferzone des Mühlbaches vom ruhenden Verkehr; Verlagerung der vorhandenen Stellplätze
- Sicherung vorhandener Stellplätze und Garagen auf privaten Grundstücken

6.2 Bebauung

- weitgehende Sicherung der Bausubstanz
- Erhaltung historischer Ensembles und Gebäude (Uferbebauung Mühlstraße/Ecke Fischerstraße, Alte Mühle)
- Abriß störender, unangepaßter und desolater Anbauten und Nebengebäude (Bereich Lagerplatz/Alte Mühle)
- Abriß der Brückenbebauung Friedrich-Ebert-Brücke; Herstellen eines Sichtbezuges zum Speyerbach
- ortsbildgerechte Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten

6.3. Landespflegerische Zielvorstellungen mit Bilanzierung Bestand und Planung

Die landespflegerischen Zielvorstellungen überlagern sich im Stadtkern zwangsläufig mit denen der Grünordnung. Ein Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hier vorweggenommen.

6.3.1 Arten und Biotopschutz

Die Entwicklung der Bachufer Vegetation entsprechend dem ursprünglichen Biotoptyp des Geländes ist ein denkbares Ziel.

Wichtig für den nahen Stadtkern sind erlebbare und nutzbare Flächen, auch Gärten mit eigener Artenzusammensetzung.

Ziel:

Bei Sanierung der Gebäude bzw. der Bachufer sind die Biotopmöglichkeiten wie z.B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, Lehmwände, altes Bauholz sowie das Bachprofil mit seinen Wasserpflanzen zu beachten und gezielt zu verbessern.

Große Bäume sind zu erhalten, neue Bäume zu pflanzen. Nadelgehölze außer Eiben sollten auch aus Gründen des Standortes beseitigt werden. Die Gartenflächen sind behutsam zu reaktivieren. Die Gehölzflächen im Südwesten sollten sich naturnah entwickeln und nach Kriterien der Verkehrssicherungspflicht gepflegt werden.

Der Bebauungsplan bietet insgesamt Chancen zur Verbesserung.

6.3.2 Wasserhaushalt

Ziel:

Die vielfältigen Auswirkungen der Bodenversiegelung müssen gemildert werden. Konkret geeignet ist die Verwendung durchlässiger Pflasterbeläge ohne Bitumenunterbau.

Da keine größeren Neubauvorhaben konkret vorgenommen werden, ist der Vorschlag zur Einrichtung von Rückhaltemaßnahmen von Dachwasser theoretisch.

Der Bebauungsplan verschlechtert die Situation nicht.

6.3.3 Stadtbild, Erholungsnutzung

Ziel:

Zu fördern ist ein engmaschiges Wegenetz auch zur Erschließung von Vegetationsflächen in Stadtkernnähe, die an die vorhandenen Strukturen angepaßte Oberflächengestaltung, die Bepflanzung der Freiflächen, die Reaktivierung der Gartennutzung sowie die Fassadengestaltung. Auch aus Gründen des "historischen" Landschafts-/Stadtbildes sollten Nadelbäume außer Eiben beseitigt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Ziele durch Sicherung der Wegeverbindung im Süden und Schaffung neuer Fußwegeverbindungen unter anderem mit Brücke in der Osthälfte des Geltungsbereiches. Freiflächengestaltungen werden angeregt und neue Gehölze festgeschrieben, Gartenflächen festgeschrieben oder freigehalten. Gebäudegruppierungen werden gesichert. Gebäudeausbau und Renovierung ist u. a. Sache der Sanierungsplanung.

Der Bebauungsplan fördert insgesamt den Übergang von der Innenstadt zu unmittelbar benachbarten, ruhigeren Randlagen und die dazugehörigen Fußgängerverbindungen.

6.3.4 Bodenschutz

Bodenentwicklung im Stadtkern würde Nutzungsaufgabe bzw. Rekultivierung voraussetzen.

Ziel:

Dichte Nutzung im Stadtkern ist im Gegenteil positiv zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung im Außenbereich.

Der Bebauungsplan ist ohne Einfluß auf das "Bodenpotential" des Geltungsbereiches.

6.3.5 Klima

Ziel:

Neue mikroklimatische Bedingungen (z.B. schattige Plätze im Sommer) sollen durch Anpflanzung von Bäumen geschaffen werden. Auch Staub wird so gefiltert und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Der Bebauungsplan verbessert stellenweise das Mikroklima im Stadtkern .

6.3.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Die Bilanzierung jeweils am Ende der Kapitel zu den Landschaftsfaktoren ergibt insgesamt für keinen Faktor eine Verschlechterung und für einige Faktoren leichte Verbesserungen , so daß eine Kompensation nicht erforderlich ist.

6.4 Grünordnung

- grünordnerische Neugestaltung des nördlichen Speyer- und Mühlbachufers;
Aufwertung als Erlebnisraum
- standortgerechte Neupflanzungen auf der "Insel" (Nutzgärten, Obstbäume, Wiesen)
- grünordnerische Einbindung vorhandener und geplanter Parkplätze
- Attraktivierung von Straßenräumen durch begleitende Baumpflanzungen
- teilweise Entsiegelung asphaltierter Freiflächen

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

Die im Planungsgebiet befindlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit niveaugleichen Fahr- und Gehwegflächen ausgewiesen.

Die sich auf den Parzellen 334 und 331 befindenden Stellplätze werden zu einem öffentlichen Parkplatz umgewidmet. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über einen neu zu schaffenden Stichweg von der Klostergartenstraße aus.

Die derzeit an dem Mühlbach gelegenen Stellplätze (Parzelle 318/1) werden nach Norden verlagert und als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über den neu geschaffenen, öffentlichen Stichweg. Dadurch kann der Bachlauf freigehalten werden.

Sowohl die Stellplätze als auch der öffentliche Parkplatz werden zusätzlich über eine fußläufige Wegeverbindung an die Mühlstraße und entlang des Speyerbaches an den Friedrich-Ebert-Platz angebunden. Der Fußweg verläuft weitgehend über private Grundstücke und wird durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit rechtlich gesichert.

7.2 Bebauung

Das Planungsgebiet befindet sich zu großen Teilen in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sanierungsverdachtsgebiet.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist kleiner als das Verdachtsgebiet.

Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) entspricht sowohl der vorhandenen als auch geplanten Nutzung einer Altstadt mit Versorgungs- und Wohnfunktion.

Aufgrund des großen Anteils intakter, historischer Gebäude, erfolgt eine weitgehende Festbeschreibung der vorhandenen Bausubstanz. Die Baufenster werden dementsprechend eng umgrenzt. Die Ausnutzungszahlen sind gemäß des Bestandes gegenüber den Richtlinien in der Baunutzungsverordnung erhöht oder verringert, so daß in der Regel nur ein geringer Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen bleibt. Lediglich einige der mit Nebengebäuden überbauten Hofbereiche werden aus Belichtungs- und Belüftungsgründen entkernt.

Historisch besonders wertvolle Gebäude und Ensembles werden nach § 172, Abs. 1 BauGB als Erhaltungsbereich umgrenzt.

Die über Jahrhunderte gewachsene Baustruktur von Lambrecht hat Bauweisen hervorgebracht, die mit der heute üblichen Definition von geschlossener oder offener Bauweise nicht im Einklang stehen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird eine dritte, die besondere Bauweise eingeführt. Sie ist wie folgt definiert:

Die seitliche Grenzbebauung zum Nachbarn ist möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Erfolgt keine geschlossene Bebauung, sind die in der Landesbauordnung festgelegten Abstandsflächen einzuhalten.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Bereich, dessen bauliche Strukturen das Stadtbild prägen. Diese Strukturen sind jedoch nicht überall mit dem Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO zu vereinbaren. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstgrenzen bei GRZ und GFZ ist daher erforderlich, um die städtebauliche Gestalt zu bewahren. Hiervon sind nur wenige Grundstücke betroffen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Umwelt und Verkehr werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Geschoßzahl wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze ausgewiesen. Entsprechend der vorhandenen Bausubstanz mit allgemein steilen Dächern wird der Ausbau des Daches als Vollgeschoß zugelassen. Einschränkend wird festgelegt, daß die im Bebauungsplan angegebenen Höchstgrenzen der Geschoßzahl nur ausgenutzt werden darf, wenn das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.

Um die Eingliederung von Neubauten in die historische Altstadt bestmöglich zu gewährleisten, werden in einer Satzung Gestaltungskriterien in bezug auf Dächer, Fassaden und Freiflächen textlich festgesetzt.

7.3 Bodenordnung

Die Bodenordnung im Sanierungsgebiet westlich der Friedrich-Ebert-Brücke wird im Bedarfsfall durch den Sanierungsträger durchgeführt.

Für die angrenzenden Flächen zwischen Klostergartenstraße und Mühlgraben wird eine freiwillige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse angestrebt. Die Stadt Lambrecht verfolgt, falls erforderlich eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch unter der städtebaulichen und infrastrukturellen Zielvorgabe: Bereitstellung von Erschließungsanlagen zur Stärkung und Erhaltung der zentralen Funktion der Stadt Lambrecht (Pfalz).

7.4 Grünordnung

Die Grünanlage entlang der Mühlstraße wird als Verkehrsbegleitgrün rechtlich gesichert.

Größere öffentliche und private Parkierungsflächen werden durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern grünordnerisch eingebunden.

Nördlich des Mühl- und des Speyerbaches sind Bäume und Sträucher als Bachbegleitgrün festgelegt. Die "Insel" wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neuanpflanzungen sind nach einer Pflanzliste vorzunehmen.

Zum Schutz des Naturhaushaltes sind Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksflächen getroffen.

8. Planstatistik

Flächendaten und Kosten

Flächen

- | | |
|---|------------------------|
| 1. öffentlicher Parkplatz Klostergarten | ca. 450 m ² |
| Erschließung Parkplatz | ca. 150 m ² |
| 2. Mischverkehrsfläche | ca. 850 m ² |

Kosten

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Mischverkehrsfläche mit mittlerem Ausbaustandard | ca. DM 175.000,-- |
| 2. Mischverkehrsfläche | ca. DM 225.000,-- |
| 3. Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiräume mit | |
| ca. 5 Laternen, Stck. ca. DM 2.000,-- | DM 10.000,-- |
| ca. 11 Bäumen, Stck. ca. DM 2.500,-- | DM 27.500,-- |
| sonstiges pauschal | ca. <u>DM 25.000,--</u> |
| | DM 462.500,-- |
| | ca. DM 500.000,-- |

Anmerkung:

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf das künftige Baugebiet. Außerhalb notwendig werdende Maßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Betreuungs-, Beratungs- und Planungskosten sind nicht berücksichtigt. Die Kosten orientieren sich an regionalen Mittelwerten. Es können sich im Einzelfall größere Abweichungen ergeben.



Lambrecht (Pfalz), den 18.02.1997

Stöhr
(Michael Stöhr)
Stadtbürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 20. März 1997
Az.: 35/405-03.D/W-Lambrecht/24

**VERBANDSGEMEINDE
LAMBRECHT (PFALZ)**

STADT LAMBRECHT (PFALZ)

**LANDSCHAFTSPANUNG
(LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG)**

**"MÜHLSTRASSE"
S50-5/87**

**BEITRAG ZUM GLEICHNAMIGEN
BEBAUUNGSPLAN DER STADT**

**FASSUNG
Januar 1997**

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

INHALT

	Seite
1. Vorbemerkungen, Rechtsgrundlagen	3
2. Grundlagen	4
2.1 Landschaftsgegebenheiten in der Verbandsgemeinde allgemein	4
2.2 Lage des Geltungsbereiches Mühlstraße	4
2.3 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzungen	5
2.4 Situation der Landschaftsfaktoren	6
2.4.1 Relief	6
2.4.2 Boden	6
2.4.3 Klima	6
2.4.4 Wasser	6
2.4.5 Arten und Biotope	6
2.4.6 Stadtbild, Erholungsnutzung	7
2.4.7 Vorbelastung	7
3. Absehbare Wirkungen des Bebauungsplanes	7
4. Landespflegerische Zielvorstellungen und Bilanzierung	8
Bestand und Planung	
4.1 Arten und Biotopschutz	8
4.2 Wasserhaushalt	8
4.3 Stadtbild, Erholungsnutzung	9
4.4 Bodenschutz	9
4.5 Klima	10
4.6 Zusammenfassung Bilanzierung	10

1. Vorbemerkungen, Rechtsgrundlagen

Die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung wird in Rheinland-Pfalz durch § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) geregelt. Es geht um die "örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege".

Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes haben sich in dem landespflegerischen Planungsbeitrag an der bestehenden Nutzung und deren möglicher Entwicklung zu orientieren, von der Bestandsaufnahme bis zu den landespflegerischen Zielvorstellungen.

Erst in der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird (Abwägung).

Eine Bilanzierung Bestand und Planung von Natur und Landschaft ist ebenfalls Gegenstand der Landschaftsplanung.

2. Grundlagen

2.1 Landschaftsgegebenheiten in der Verbandsgemeinde allgemein

Die Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) liegt in der naturräumlichen Einheit Pfälzer Wald, die geprägt ist vom Ausgangsgestein des Buntsandsteins (PEMÖLLER 1969).

Das Speyerbachtal, das Hochspeyerbachtal und die Zuflüsse bilden auf dem Verbandsgemeindegebiet im Buntsandstein tiefe Einschnitte, so daß das Relief sehr bewegt ist. Aufgrund der armen Böden auf Buntsandstein und dem ausgebildeten Relief ist die vorherrschende Flächennutzung bzw. die verbreitete Vegetationsformation Wald, nämlich auf ca. 90 % der Verbandsgemeindefläche. Die übrigen Flächen werden von Siedlungs- und Verkehrsflächen, wenigen flachen Auewiesen und sich allmählich zu Wald entwickelnden ehemaligen Garten-, Feld- und Weideflächen an den Hängen um die Siedlungen eingenommen.

2.2 Lage des Geltungsbereiches Mühlstraße

Der Geltungsbereich ist Teil des Stadtkerns Lambrecht und liegt anteilig im Sanierungsgebiet. Der Speyerbach und der Mühlgraben fließen von West nach Ost durch den Geltungsbereich. Die Mühlstraße führt von der zentralen Brücke über den Speyerbach in der Altstadt Lambrecht nach Westen, südlich parallel des Speyerbaches und setzt sich in einem Fußweg weiter nach Westen fort, so daß der Geltungsbereich in dieser Richtung 250 m lang ist. Diese Erschließung ist gleichzeitig die Südgrenze. Die Nordgrenze bilden im Westabschnitt der Mühlgraben, im Ostabschnitt die Klostergartenstraße.

2.3 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzungen

Entsprechend der Lage westlich der zentralen Friedrich-Ebert-Brücke und entlang des Speyerbaches finden sich im Geltungsbereich deutliche Gradienten zwischen dichtester Stadtkernnutzung im Sanierungsgebiet und landschaftlichen Elementen.

Bereich zwischen Klostergartenstraße und Mühlgraben/Speyerbach

Der Bereich ist weitgehend bebaut und selbst am Mühlgraben-/Speyerbachufer versiegelt. Wenige Wohnhäuser an der Klostergartenstraße wechseln mit großen Gewerbebauten, Nebengebäuden, Parkplätzen und Hofflächen ab. Es gibt eine zentrale, wenig genutzte Gartenfläche von ca. 1.000 m² mit zwei großen Bäumen (Teile der Parzellen 327, 326, 319/3, 319/2). Auf Parzelle 328 an der Klostergartenstraße befindet sich noch eine sehr kleine Grünfläche mit Baum.

Bereich der "Insel" zwischen Mühlgraben und Speyerbach

Hervorzuheben sind der stattliche Baum an der Ostspitze sowie das zu erhaltende Bauwerk der Mühle im Westen. Um die Mühle befinden sich nicht erhaltenswerte Nebengebäude, beidseitig daran anschließend verwilderte Laubholzbestände. Der größte Teil der Insel besteht aus ehemaligen Nutzgärten mit Obstbäumen und unterschiedlich großen Fichten.

Bereich Friedrich-Ebert-Brücke

Der Blick von der Friedrich-Ebert-Brücke auf den Speyerbach nach Westen wird durch die Brückenrandbebauung verstellt. Der Bach ist allerdings auch von der Mühlstraße aus wahrnehmbar.

Bereich südlich des Speyerbaches

Südlich des Speyerbaches befinden sich mit Abständen vier Gebäude bzw. Gebäudekomplexe, dazwischen im Osten eine Grünanlage mit fünf geschnittenen Platanen, in der Mitte die Erschließung zur Mühle und im ganzen Westbereich (Parzellen 160/1 und 160/2) an einem steilen Prallhang eine stark verwilderte Gartenfläche zum Teil mit Laubwaldcharakter.

2.4 Situation der Landschaftsfaktoren

2.4.1 Relief

Das Gebiet nördlich des Speyerbaches ist flach geneigt, das Gebiet südlich des Speyerbaches besitzt deutliches Gefälle zum Bach.

2.4.2 Boden

Die versiegelten Flächen nehmen einen großen Anteil ein. Boden gibt es, wie oben beschrieben, auf den nördlichen Gartenflächen, der Insel und dem Südosthang, ein willkommener Kontrast zum sonst stark versiegelten Stadtkern.

2.4.3 Klima

Die bewachsenen Bodenflächen vor allem die mit Gehölzen, beeinflussen das Mikroklima des Geltungsbereiches durch lokale Verdunstung, Staubfilterung und Verschattung positiv besonders an Sommertagen, an denen sich versiegelte Flächen leicht aufheizen. Die umliegenden Waldhänge liefern zusätzlich genügend Frischluft nach.

2.4.4 Wasser

Die starke Versiegelung des Bodens führt zu einer ungebremsten Ableitung von Starkregenvasser in das Kanalsystem und in den Speyerbach. Dieses Phänomen wird durch gepflasterte Bereiche gemindert, in deren Lücken Wasser zurückgehalten wird. Vor allem auf bewachsenen Bodenflächen ist der Oberflächenwasserabfluß minimal.

2.4.5 Arten und Biotope

Nach BLAB (1996) "Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere" bieten gerade in Altstädten bestimmte Gebäudeteile Biotope: z.B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen, und -höhlen, Lehmwände und altes Bauholz. Hinzu kommen im Geltungsbereich die Vegetationsbestände in "Parks" und Gärten, verwilderten Gärten und laubwaldähnlichen Flächen.

Für wildlebende Pflanzenarten wie auch für Tierarten, die nicht an Gebäude angepaßt sind, gibt es im Bereich des Bebauungsplanes räumlich begrenzte, aber vielfältige Lebensräume. Hinzu kommt das Bachbiotop Speyerbach mit Unterwasserpflanzen und entsprechenden Tierarten der Mittelgebirgsbäche.

2.4.6 Stadtbild, Erholungsnutzung

Das Stadtbild des Geltungsbereiches wird geprägt von alten kleinen Wohnhäusern, Nebengebäuden und großen gewerblichen Gebäuden. Prägendes Material ist der rote Sandstein. Typisch für ein altes Stadtbild ist die fußgängerfreundliche Verbindung in Verlängerung der Mühlestraße nach Westen. Die befestigten Freiflächen sind meist asphaltiert oder mit Verbundsteinen gepflastert.

Die "optisch wertvollen" Vegetationsflächen in Stadtkernnähe sind bis auf die kleine Grünanlage im Südosten so gut wie nicht erschlossen und auch nicht erlebbar. Fußgängerverbindungen fehlen.

2.4.7 Vorbelastung

Die "Vorbelastung" durch städtisches Leben mit Verkehr, Lärm und Abgasen ergibt sich wie die "Vorbelastung" der Versiegelung aus den obigen Ausführungen.

3. Absehbare Wirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan unterstützt Erhaltung und Entwicklung im Altstadtquartier. Die Grundstruktur soll dabei im wesentlichen beibehalten werden. Die Nutzungsprägung von Gebäuden beeinflusst die landschaftlichen Größen nur wenig.

Durch Pflanzfestsetzungen auf zahlreichen Flächen wird mehr Grün geschaffen.

Ungeordnete PKW-Stellplätze werden zu geordneten begrünten Parkplätzen gestaltet. Neue Fußwegeverbindungen auch nördlich des Speyerbaches werden ausgewiesen.

Die Garten- und Vegetationsflächen bleiben weitgehend erhalten. Die Insel außer der Mühle wird als Vegetationsfläche festgeschrieben.

4. Landespflegerische Zielvorstellungen und Bilanzierung Bestand und Planung

Nach § 17 (2) LPfIG sind landespflegerische Erhebungen, Analysen und Bewertungen und deren voraussichtliche Entwicklung zunächst auf die bestehende Nutzung zu beziehen. Dies gilt daher auch für die landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen werden nach Teilfunktionen entwickelt und erweitert um Ziele, die bei Verwirklichung des Baugebietes nicht außer acht gelassen werden dürfen.

4.1 Arten und Biotopschutz

Die Entwicklung der Bachufervegetation entsprechend dem ursprünglichen Biotoptyp des Geländes ist ein denkbare Ziel.

Wichtig für den nahen Stadtkern sind erlebbare und nutzbare Flächen, auch Gärten mit eigener Artenzusammensetzung.

Ziel:

Bei Sanierung der Gebäude bzw. der Bachufer sind die Biotopmöglichkeiten nach Kap. 2.4.5 zu beachten und gezielt zu verbessern.

Große Bäume sind zu erhalten, neue Bäume zu pflanzen. Nadelgehölze außer Eiben sollten auch aus Gründen des Standortes beseitigt werden. Die Gartenflächen sind behutsam zu reaktivieren. Die Gehölzflächen im Südwesten sollten sich naturnah entwickeln und nach Kriterien der Verkehrssicherungspflicht gepflegt werden.

Der Bebauungsplan bietet insgesamt Chancen zur Verbesserung.

4.2 Wasserhaushalt

Ziel:

Die vielfältigen Auswirkungen der Bodenversiegelung müssen gemildert werden. Konkret geeignet ist die Verwendung durchlässiger Pflasterbeläge ohne Bitumenunterbau.

Da keine größeren Neubauvorhaben konkret vorgenommen werden, ist der Vorschlag zur Einrichtung von Rückhaltemaßnahmen von Dachwasser theoretisch.

Der Bebauungsplan verschlechtert die Situation nicht.

4.3 Stadtbild, Erholungsnutzung

Ziel:

Zu fördern ist ein engmaschiges Wegenetz auch zur Erschließung von Vegetationsflächen in Stadtkernnähe, die an die vorhandenen Strukturen angepaßte Oberflächengestaltung, die Bepflanzung der Freiflächen, die Reaktivierung der Gartennutzung sowie die Fassadengestaltung. Auch aus Gründen des "historischen" Landschafts-/Stadtbildes sollten Nadelbäume außer Eiben beseitigt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Ziele durch Sicherung der Wegeverbindung im Süden und Schaffung neuer Fußwegeverbindungen unter anderem mit Brücke, in der Osthälfte des Geltungsbereiches. Freiflächengestaltungen werden angeregt und neue Gehölze festgeschrieben, Gartenflächen festgeschrieben oder freigehalten. Gebäudegruppierungen werden gesichert. Gebäudeausbau und Renovierung ist u. a. Sache der Sanierungs- bzw. verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan fördert insgesamt den Übergang von der Innenstadt zu unmittelbar benachbarten, ruhigeren Randlagen und die dazugehörigen Fußgängerverbindungen.

4.4 Bodenschutz

Bodenentwicklung im Stadtkern würde Nutzungsaufgabe bzw. Rekultivierung voraussetzen.

Ziel:

Dichte Nutzung im Stadtkern ist im Gegenteil positiv zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung im Außenbereich.

Der Bebauungsplan ist ohne Einfluß auf das "Bodenpotential" des Geltungsbereiches.

4.5 Klima

Ziel:

Neue mikroklimatische Bedingungen (z.B. schattige Plätze im Sommer) sollen durch Anpflanzung von Bäumen geschaffen werden. Auch Staub wird so gefiltert und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Der Bebauungsplan verbessert stellenweise das Mikroklima im Stadtkern .

4.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Die Bilanzierung jeweils am Ende der Kapitel zu den Landschaftsfaktoren ergibt insgesamt für keinen Faktor eine Verschlechterung und für einige Faktoren leichte Verbesserungen , so daß eine Kompensation nicht erforderlich ist.