

STADT  
**LAMBRECHT**  
**(PFALZ)**

---

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**SBK EINKAUFSMARKT**  
~~**WIESENSTRASSE**~~

---

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

AZ: S 155/94

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
NOVEMBER 1994		
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 TEL.: 069/ 78 88 28  
60489 FRANKFURT FAX: 069/ 7 89 62 46

## RECHTSGRUNDLAGEN

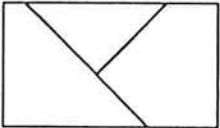
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01. Juli 1987 (BGBl. I 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1991 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307) Ber. GVBl 1987 S. 48
5. Erstes Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes (LPfIG) vom 01. Mai 1987 (GVBl S. 70)

## NUTZUNGSSCHABLONE ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

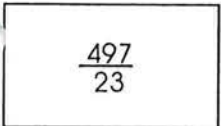
Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	SO	I
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschosflächenzahl	0,4	0,5
Bauweise		g	

# Zeichnerische und textliche Festsetzungen

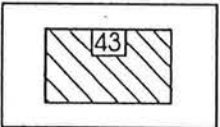
## Nachrichtliche Übernahmen



Parzellengrenze  
vorhanden



Parzellennummer  
z.B. 497/23



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

## Teil A

### Planungsrechtliche Festsetzungen

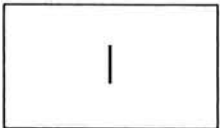


1. Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

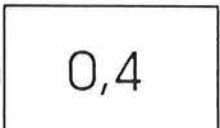
2. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)



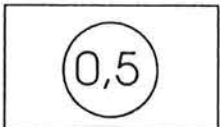
2.1 Sonstiges Sondergebiet  
(§ 11 BauNVO)  
Einkaufsmarkt



2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§§ 16, 20 BauNVO) z. B. 1

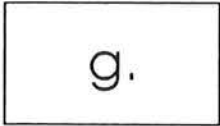


2.3 Grundflächenzahl  
(§§ 16, 19 BauNVO)  
z. B. GRZ 0,4



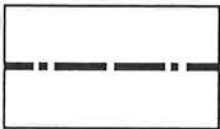
2.4 Geschossflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)  
z. B. GFZ 0,5

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



- 3.1. Geschlossene Bauweise  
(§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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



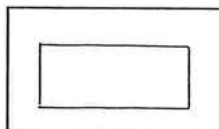
- 4.1 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- 5.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.



- 5.1.1 Nur Stellplätze zulässig

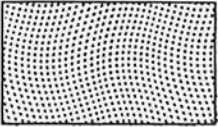


- 5.1.2 Mögliche Stellplatzanordnung  
(ohne rechtliche Bindung)

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



6.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer  
Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahrtsbereich



7. Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

8.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur nach den Pflanzlisten vorzunehmen.

Zu erhaltende Bäume sind bei den Bauarbeiten zu sichern, nach DIN 18920 "Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

8.2 Besondere Pflanzfestlegungen

Pflanzliste

Bäume

Platane

Platanus acerifolia,

Hochstämme 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 cm.

Sträucher

Kornelkirsche

Hartriegel

Weißdorn

Liguster

Heckenkirsche

Cornus mas

Cornus sanguinea

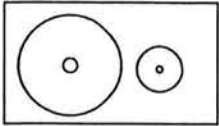
Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

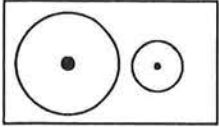
Lonicera xylosteum

Bodenvegetation

Heimische Bodenvegetation, 2 mal im Jahr gemäht, soll die Gehölzpflanzungen (wie im Bestand) ergänzen.



8.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen



8.2.2 Erhaltung von Einzelbäumen

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

## Teil B

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gelten bei allen baulichen Maßnahmen wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Anlagen, auch bei nicht genehmigungsbedürftigen und anzeigefreien Anlagen.

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

- 1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern in gebrannten Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Flachdächer sind mit Kiesbedeckung oder mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- 1.3 Fassadengestaltung

- 1.3.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu konzipieren. Übergroße Wandöffnungen sind nicht zulässig.

- 1.3.2 Fassadenflächen

Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasiertem oder glänzendem Material, wie z. B. Kunststoff-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig; folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Naturstein, Ziegelstein und Holz.

Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

Zusammenhängende Baukörper sind hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadenstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Fensterlose Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.

2. Besondere Vorschriften über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Einfriedungen

In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

a) lebende Hecken

b) Metall- oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von max. 1,40 m

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.

Sichtschutzwände als Teil einer Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m überschreiten.

2.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

STADT  
**LAMBRECHT**  
**(PFALZ)**

---

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**SBK EINKAUFSMARKT**  
~~**WIESENSTRASSE**~~


---

**BEGRÜNDUNG**

AZ: S 155/94

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 11.9.96... angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 19.9.96...

Im Auftrag

  
(Eichner)

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
NOVEMBER 1994		
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

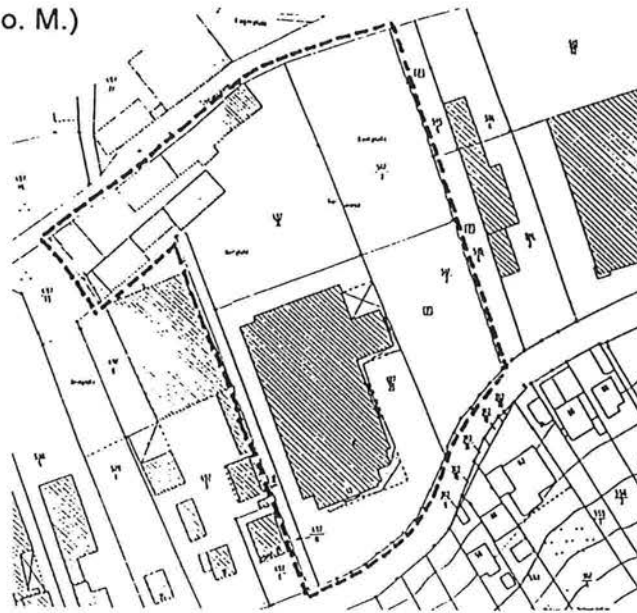
	<b>Seite</b>
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>1</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>4. Lage und Größe der Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
<b>5. Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
5.1 Gebietstypisierung	6
5.2 Landschaft	6
<b>6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 Erschließung	7
6.2 Bebauung und Nutzung	7
6.3 Grünordnung	7
<b>7. Festsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
7.1 Erschließung	8
7.2 Bebauung	8
7.3 Gebäude und Freiflächengestaltung	8
<b>8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</b>	<b>9</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat von Lambrecht (Pfalz) hat in seiner Sitzung am 07.06.1983 für den Bereich "SBK Markt" die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

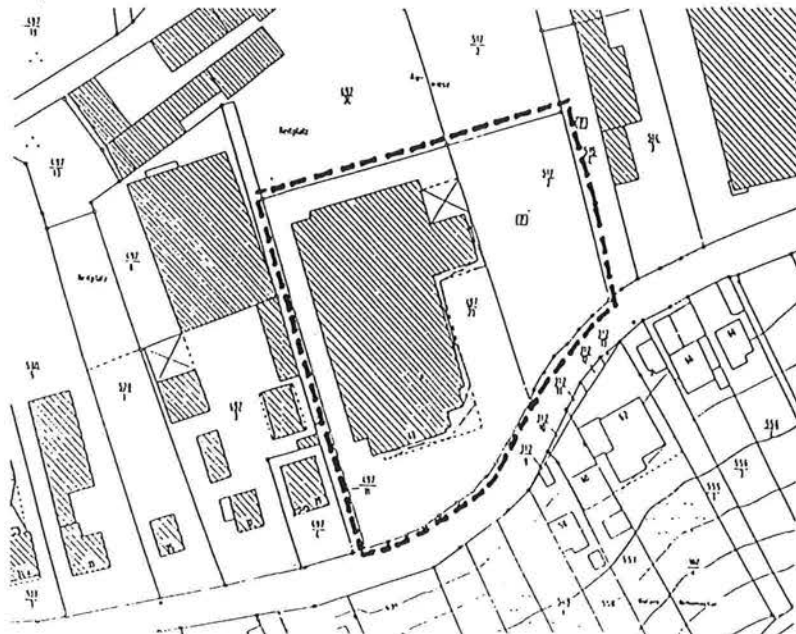
Für den Bereich SBK Markt Wiesenstraße und der Reitanlage besteht ein genehmigter Bebauungsplan vom 20.09.1984.

(siehe Geltungsbereichsausschnitt o. M.)



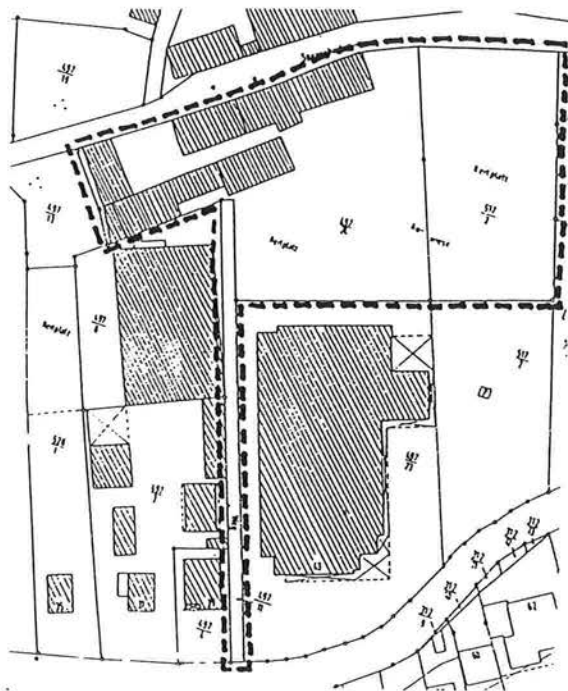
Um bauliche Erweiterungs- und Freiflächen für den SBK Markt zu schaffen, wurde die Abtrennung der Parzellen 497/23 und 517/2 vom dem genehmigten B-Plan notwendig.

(siehe Planausschnitt o. M.)



Der Teilbereich Reitanlage behält seine Rechtskräftigkeit, in den Parzellen 517/3 , 492/24 und 497/11, als Bebauungsplan.

(siehe Geltungsbereichsausschnitt o. M.)



## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2.253) in Verbindung mit dem § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.1.1994 als Satzung aufgestellt.

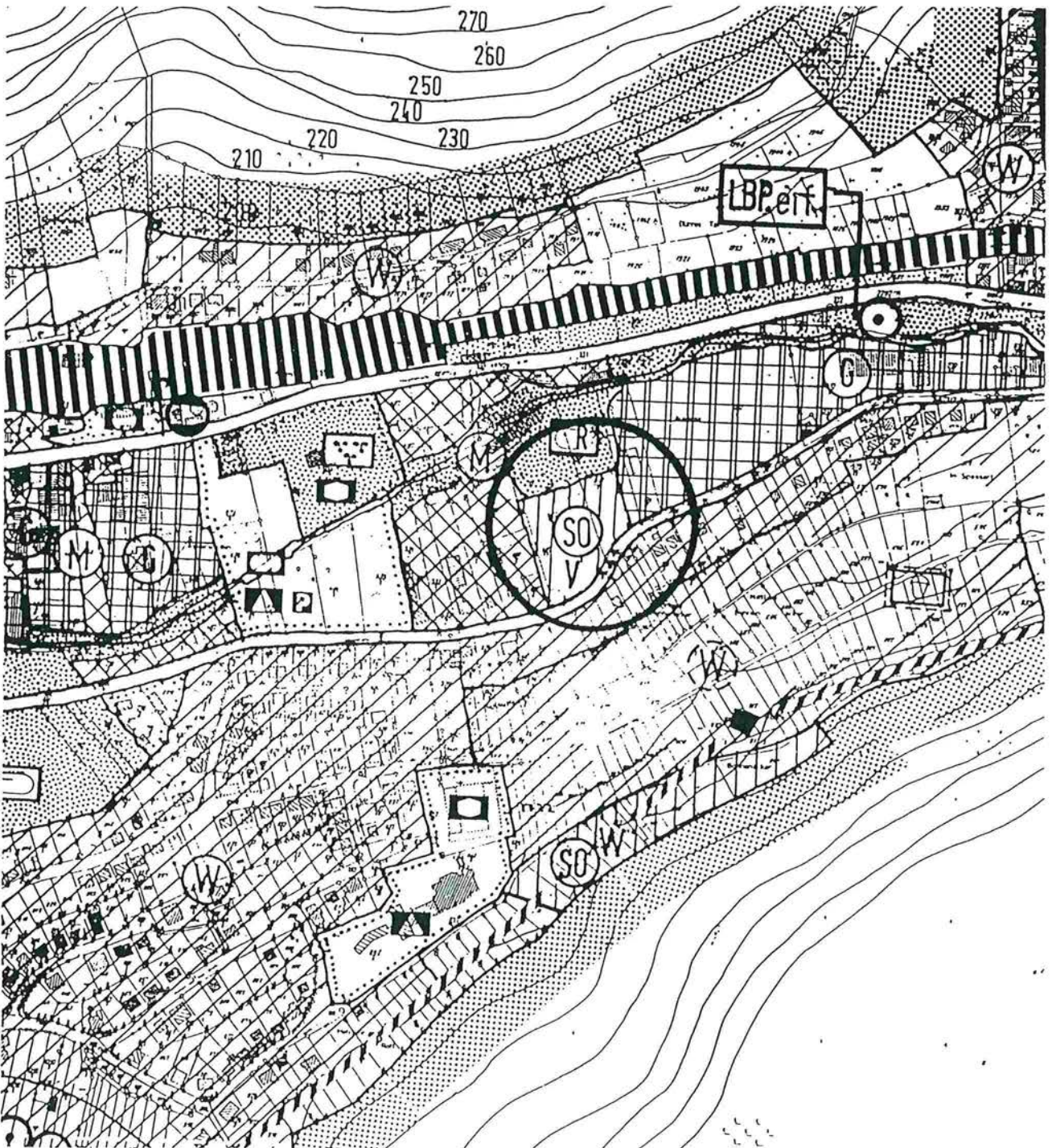
Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).

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

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

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Verbandsgemeinde Lambrecht von 1984 weist die vorhandene SBK-Markt-Fläche als Sonderbaufläche und die Erweiterungsfläche als Gewerbefläche aus (siehe Planausschnitt o. M.).



FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT VON 1984 O. M.

#### **4. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m östlich vom Stadtkern Lambrecht, südlich des Speyerbaches und nördlich der Wiesenstraße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,85 ha.

##### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

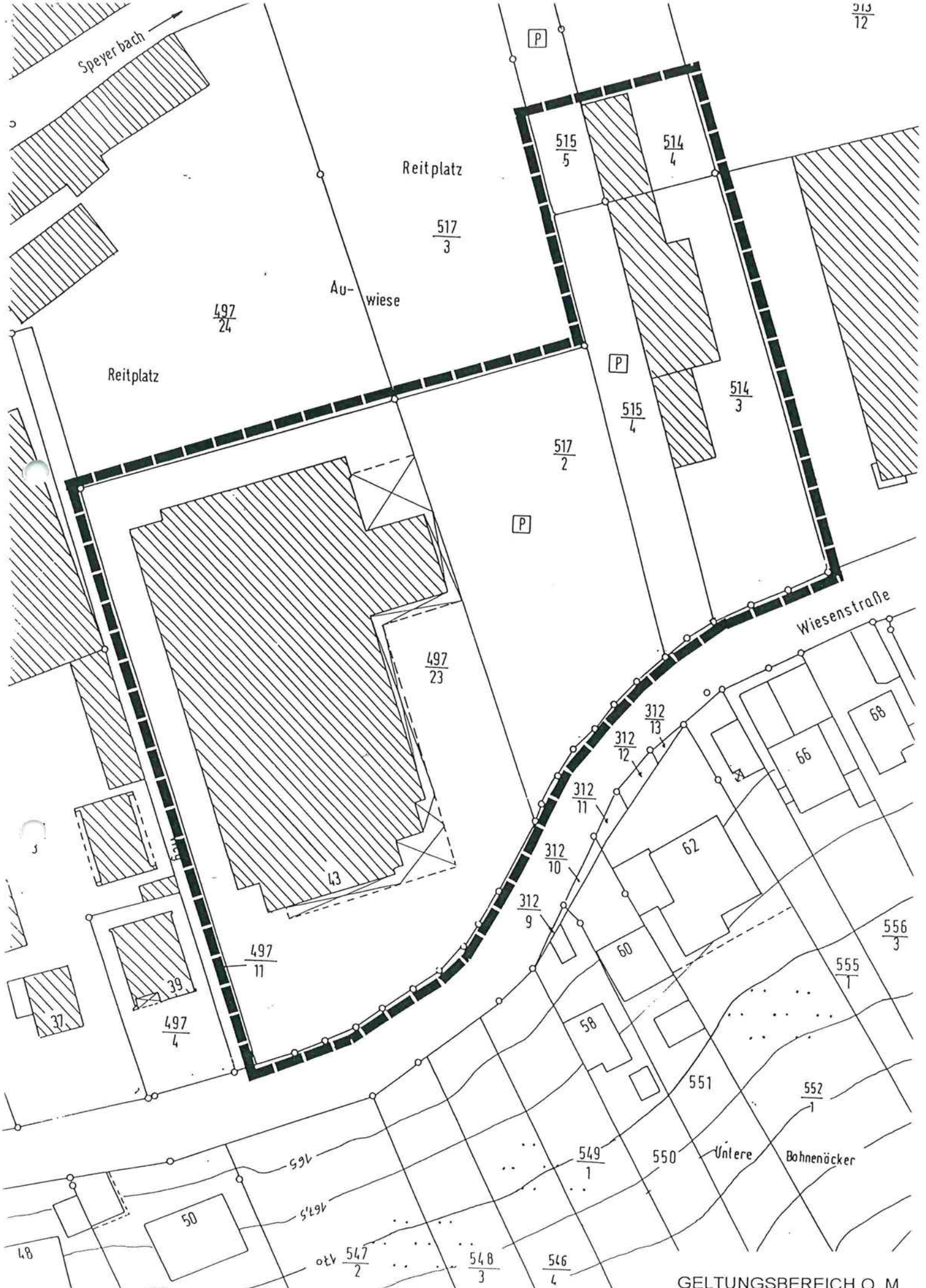
Die Abgrenzung erfolgt:

- im Norden durch die Parzellen 497/24, 517/3, anteilig 515/5 und 514/4
- im Osten durch die Parzelle 513/12
- im Süden durch die Wiesenstraße
- im Westen durch die Wegeparzelle 497/11.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke voll bzw. anteilig einbezogen:

Parzellen-Nr.: 497/23, 517/2, 515/4, 514/3, 514/4, 515/5

(siehe Geltungsbereich o. M.)



## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1 Gebietstypisierung

Der Geltungsbereich ist umgeben von Nutzungen wie Gewerbe, Reiten, Garagen, Lagerflächen und Wohnen.

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die Wiesenstraße.

Auf dem Gelände befindet sich der Einkaufsmarkt mit seinen befestigten Parkplätzen und Andienungsbereiche. Auf der Erweiterungsfläche steht ein Lagerhaus mit umgebenden Freiflächen die zum Teil versiegelt oder geschottert sind.

### 5.2 Landschaft

#### Alte SBK Fläche

In der abgesehen von der gegenüberliegenden Seite der Wiesenstraße - höchstens marginal mit Bepflanzung versehenen Umgebung macht der SBK Markt mit wenigen einrahmenden Pflanzflächen und einem architektonisch einheitlichen Erscheinungsbild einen gestalteten und durch Grün strukturierten, verhältnismäßig positiven Gesamteindruck, wenn auch hier der größte Teil der Fläche versiegelt ist.

Dominante Bäume der Anlage sind Platanen und auch drei Spitzahorne haben sich mit darunter gemischt. Auf den Gehölzflächen wachsen u. a. z. Z. noch relativ niedrige Ebereschen, Berberitze, Roter Hartriegel, Felsenbirne, Haselnuß, Schneebeere. Daneben und auf den unbepflanzten Flächen wächst spontan heimische Bodenvegetation.

#### SBK Parkplatzerweiterungsfläche

Bei den neu hinzugekommenen Flächen handelt es sich um einen ca. 750 m<sup>2</sup> ungenutzten, zu 70 m<sup>2</sup> am Straßenrand geteerten Schotterstreifen und um einen versiegelten Gewerbehof mit Gebäuden.

## 6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### 6.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße, der Zufahrtsbereich wird neu gestaltet, um den Verkehrszu- und -abfluß neu zu ordnen.

### 6.2 Bebauung und Nutzung

Im Planungsbereich soll das Baufenster für einen Anbau vergrößert und der Parkplatzbereich erweitert werden.

### 6.3 Grünordnung

Es soll bei der Erweiterung des SBK Marktes die bisherige Grünstruktur nach Möglichkeit erhalten werden und vor allem auf dem neuen Gelände eine vertretbare Durchgrünung festgeschrieben werden.

## 7. Festsetzung des Bebauungsplanes

### 7.1 Erschließung

Im Plangebiet wird nur Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

### 7.2 Bebauung

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufsmarkt ausgewiesen.

Die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl stehen in Abhängigkeit mit den Grundstücksgrößen. Die zulässige Geschoßzahl wird als Höchstgrenze mit einem Geschoß festgesetzt.

Es wird eine geschlossene Bauweise für das Gebiet ausgewiesen.

Die Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen ist von großer gestalterischer Bedeutung. Im Plangebiet werden sie deshalb nur in den überbaubaren und speziell gekennzeichneten Flächen zugelassen.

### 7.3 Gebäude und Freiflächengestaltung

Um eine harmonische Gestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten, werden Gestaltungskriterien in bezug auf Dächer, Fassaden und Freiflächen textlich im bauordnungsrechtlichen Teil festgesetzt.

#### Vegetationsfestsetzung

Als große Bäume werden passend zum Bestand Platanen (*Platanus Acerifolia*) Hochstämme, 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 20 cm, vorgeschrieben.

Die Vegetationsflächen sollen von heimischer Krautvegetation, stellenweise ergänzt durch Sträucher - wie im Bestand -, bewachsen sein.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit Vegetationsfestsetzung (s. Grünordnungsplan)

Hinweis:

Da auch Pflasterflächen auf Asphaltuntergrund liegen können, wird der Versiegelungsgrad bebauter, asphaltierter und mit Verbundsteinen gespflasterter Flächen in der vorliegenden Bilanz mit 0,0 bewertet.

Alte SBK Fläche

Im Zuge der Neubaumaßnahmen und zu schaffender Anschlüsse an die neue Parkierungsfläche müssen 4 Platanen mit je einem Kronendurchmesser von ca. 4 m gefällt werden. Für die Anschlüsse an die neue Fläche gehen 25 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche verloren. Weitere 20 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche zwischen den Parkflächen werden versiegelt und an anderer Stelle neu angelegt. 3 größere Bäume werden auf neuen zusätzlichen ca. 7 m<sup>2</sup> großen Vegetationsflächen gepflanzt. Durch die Neubebauung wird nur versiegelte Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Ansonsten ändert sich auf der alten SBK Fläche nichts wesentliches.

- 25 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche
- + 7 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche
- 18 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche

bewertet als "Private Grünfläche in Gewerbegebieten" mit Wertfaktor 0,3, d. h., - 5,4 Punkte und Baumverlust.

Neue SBK Parkplatzerweiterung

Nach der Neupflanzung befinden sich dort ca. 200 m<sup>2</sup> neue Vegetationsfläche Wertfaktor 0,3, d. h., 60 Punkte. Das bedeutet auf der neuen Fläche 8 Punkte Verlust. Positiv ins Gewicht fallen 14 (neue Fläche) plus 3 (alte Fläche) zusätzliche größere Bäume. Zu pflanzende kleine Bäume und Bäume auf kleinen Baumscheiben werden nicht besonders erwähnt. Es wird davon ausgegangen, daß durch die zusätzlichen Bäume ein insgesamt vertretbarer Ersatz auf dem SBK Gelände geschaffen wird.



Lambrecht (Pfalz), den 14.3.1995

  
\_\_\_\_\_  
Michael Stöhr  
Stadtbürgermeister