

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 8, 9, 10 u. 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl I s. 949)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1963)
- § 9 Abs.4 BBauG in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 20. Juli 1982 (GVBl. S.264)

Amtsplan

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR VERFÜGUNG VOM: <u>12. Sep. 1984</u> AZ.: <u>610-13/63-05/Loum-7/KL.</u>

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die im Plan dargestellte Grenze festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

Der Geltungsbereich wird in zwei differenzierte Baugebieten festgesetzt.

2.1 Der Bereich 1 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt: zugelassen sind die in § 6 (2) 1, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen; unzulässig sind die unter § 6 (2) 2, 4, 6 und 7 aufgeführten Anlagen.

2.2 Der Bereich 2 wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt: zugelassen wird nach § 11 (3) 2 bzw. 3 BauNVO ein Großhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1500 m² und einer Geschoßfläche von max. 2500 m².

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Gschoßflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO entsprechend der in § 17 BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Zahlenwerte sind Höchstwerte, soweit die durch Baugrenzen, Baulinien und Vorschriften der LBauO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen.

3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 18 BauNVO als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Kennzeichnung + D bedeutet, daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig ist.

3.3 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Baugebietsbereich 1

GRZ - 0,4

GFZ - 1,0

Zahl der Vollgeschosse II + D bzw. I + D
im Baugebietsbereich 2

GRZ - 0,4

GFZ - 0,5

Zahl der Vollgeschosse I

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baulinien § 23(2) und durch Baugrenzen § 23(3) festgesetzt.

Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie bzw. Überschreiten der Baugrenze ist unzulässig.

Gebäudeteile, wie z.B. Erker, Vordächer, Balkone, Gesimse etc., die die Vorschriften bis zu einem Maß von max. 50 cm übertreten, können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit andere Festsetzungen dem nicht widersprechen.

4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dient der Differenzierung der Art und des Maßes der Nutzung und ist in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen eingetragen.

5. Bauweise § 9(1) 2 BBauG, § 22 BauNVO

5.1 Im Baugebietsbereich 1 wird abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung § 22(4) BauNVO festgesetzt, da keine städtebaulichen Gründe (unzumutbare Nutzungsbeeinträchtigungen der Nachbargrundstücke wie z.B. Verschattung, Abstandsflächen etc) dagegen sprechen.

5.2 Im Baugebietsbereich 2 wird geschlossene Bauweise festgesetzt, es gelten die Bestimmungen des § 22 (3) BauNVO.

6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind gem. § 23(5) BauNVO auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig, soweit sie nicht der Eigenart des Baugebietes widersprechen, bzw. sich nicht negativ auf die benachbarten Grundstücke und deren Nutzung auswirken (z.B. Lärm- und Geruchsbelästigung, Verschattung etc.).

Die Zulässigkeit für Stellplätze und Garagen wird durch Kap. 7 geregelt.

7. Flächen für Stellplätze, Garagen sowie ihre Einfahrten auf das Grundstück § 9 (1) 4, 22 BBauG, § 12 BauNVO

7.1 Im Baugebietsbereich 2, in dem Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind diese nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sollten zusätzliche Flächen für Stellplätze notwendig sein, die nicht auf den ausgewiesenen Flächen untergebracht werden können, so sind diese auch auf zu belastenden Nachbargrundstücken gem. § 9 (1) 21 BBauG als Nachweis zulässig.

7.2 Ansonsten sind notwendige Garagen und Stellplätze grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

7.3 Die Zu- und Abfahrten der Baugebietsbereiche erfolgen über die Wiesenstraße.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11, 21 und (6) BBauG

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubreiten vermaßt, soweit dies erforderlich ist.

8.1 Zur Erschließung des Baugebietsbereiches 1 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der unmittelbaren Anlieger festgesetzt. Sie ist als private Erschließungsfläche von den Eigentümern herzustellen bzw. zu unterhalten.

8.2 Die Straßenbegrenzungslinien trennen die öffentlichen Verkehrsflächen von anderen Flächen ab bzw. sind gleichzeitig auch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Nutzungsgrenze).

9. Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen § 9 (1), 15, 20, 25 a+b und (6) BBauG

9.1 In den Baugebietsbereichen 1 und 2 sind private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG festgesetzt.

9.2 Im Baugebietsbereich 1 sind für Flächen entlang der Speyerbachtalaue Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9(1) 20 BBauG ausgewiesen.

9.3 Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebietsbereiche 1 und 2 enthalten gem. § 9 (1) 25a BBauG Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, bzw. gem. § 9(1) 25b Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

9.3.1 Bei der durchgehenden alleearartigen Baumreihe entlang der privaten Erschließungsfläche sind notwendige Zufahrten zu Grundstücken bzw. Stellplätzen freizuhalten, ansonsten darf der Pflanzabstand 8 m nicht überschreiten. Werden Stellplätze als Sammelstellplätze (ab 4 Stellplätze) errichtet, ist mindestens je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen bzw. erhaltend einzubinden. Im unmittelbaren Bereich der Nutzungsgrenzen sind rahmende Schutzpflanzungen festgesetzt.

9.3.2 Es werden für die Begrünung bodenständige, standortgerechte Baum- und Gehölzarten entsprechend der folgenden Auflistung vorgeschlagen.

9.3.2.1 Einzelbäume:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Feldahorn	-	Acer campestre
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Sträucher:		
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Schlehdorn	-	Prunus spinosa
Hollunder	-	Sambucus nigra

9.3.2.2 Baumgrößen

Einzelbäume: Stammumfang 15 bis 20 cm und Baumhöhe 300 bis 400 cm.

In den Sichtdreiecken der Zu- und Ausfahrten sind abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz über 300 cm nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 60 cm nicht überschreitet.

9.3.2.3 Zu erhaltende Bäume

Der vorhandene Baumbestand ist außerhalb der Flächen, die überbaut bzw. verkehrlich genutzt werden, zu erhalten und im Bedarfsfall während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG / § 123 LBauO

Die Stellung der baulichen Anlagen für die Baugebietsbereiche 1 und 2 ist in der Planzeichnung durch die Angaben der Hauptfirstrichtungen zeichnerisch festgesetzt bzw. offengelassen und frei wählbar.

11. Dachformen- und neigungen § 123 LBauO

Die Dächer der Hauptgebäude des Baugebietsbereiches 1 sind als geneigte Dächer 27 - 45° (Sattel- bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer festgesetzt. Die großvolumige Dachfläche des Baugebietsbereiches 2 ist in seiner Gestaltung nicht festgesetzt.

12. Dachdeckung § 123 LBauO

Die Gebäude sind bei geneigten Dächern mit Ziegeln (z.B. mit roten Bieberschwänzen oder anderen roten Tonziegeln) bzw. falls flach ausgeführt, mit Kiesbedeckung zu versehen.

13. Außenwandflächen § 123 LBauO

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Farbgestaltung sind nur Erdfarben, z.B. gelbliche, ockerfarbige, hellbraune, beige Farbtöne zulässig. Sehr helle und sehr dunkle, glänzende und reflektierende Materialien, sowie Fassadenverkleidungen aus Metallen, Kunststoffen, Keramik, Asbestzement-Schablonen oder Tafeln sind unzulässig.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN SBL-MARKT

LAMBRECHT/PFALZ
WIESENSTRASSE

DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH
ARCHITEKT & STADTPLANER
IM APRIL 1984

Gliederung

1. Anlaß
2. Gegenwärtige Situation des Planungsgebietes
 - 2.1 Lage und Topographie
 - 2.2 Städtebauliche Bedeutung und Grünsubstanz
 - 2.3 Planungsrechtliche Situation
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4. Planerische Umsetzung
 - 4.1 Städtebauliche und baustrukturelle Prinzipien
 - 4.2 Grünordnerische Prinzipien
 - 4.3 Verkehrliche Prinzipien
 - 4.4 Nutzungsspezifische Prinzipien
 - 4.5 Versorgungstechnische Prinzipien
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. Sep. 1984
AZ.: 610-13/63-05/Lam-F/Kl.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SBK-MARKT
WIESENSTRASSE, STADT LAMBRECHT/PFALZ

Amtsplan

1. Anlaß

Der Stadtrat der Stadt Lambrecht hat im Rahmen der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (Sanierung Stadtkern) Überlegungen anstellen lassen, in welchem Umfang Teile des Stadtkerns aufgewertet werden können.

Es ergab sich dabei, daß das vorliegende Planungsgebiet eine Auslagerung des SBK-Marktes Friedrich-Ebert-Brücke ermöglicht und somit eine Neustrukturierung des zukünftigen Stadtkernzentrums einleitet. Es besteht somit ein öffentliches Interesse daran, den bis jetzt wirtschaft untergenutzten SBK-Markt durch eine Neustrukturierung dezentral einer besseren Nutzung zuzuführen.

Die vorgesehene Größenordnung von ca. 1500 m² Verkaufsfläche und ca. 2500 m² Bruttogeschoßfläche erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet § 11(2) BauNVO.

2. Gegenwärtige Situation des Planungsgebietes

2.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes z. Zeit genutzt als Reit- und Turniergelände befindet sich südlich des Speyerbachs und ca. 800 m östlich des unmittelbaren Stadtkerns.

Das Planungsgebiet erstreckt sich in nord-südlicher Richtung über ca. 150 m zwischen Speyerbach und Wiesenstraße, in ost-westlicher Richtung über 85 bis ca. 120 m inmitten von Gewerbe- und Mischgebietsflächen.

Das Gelände hat ausgehend von der Wiesenstraße geringes Gefälle in Richtung Speyerbach.

2.2 Städtebauliche Bedeutung und Grünsubstanz

Das Planungsgebiet erfordert aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an den Speyerbach und einer damit verbundenen Talauensituation Abstandsflächen zum Schutz der Gewässerniederung.

Die vorhandenen Grünstrukturen wie Gehölz- und Strauchgruppen entlang der Nutzungsgrenzen (Speyerbach, Wiesenstraße) bzw. große Pappeln als Einzelbäume sind bei der Planung soweit als möglich zu berücksichtigen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist in den Entwürfen der Regional-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung als Siedlungsfläche bzw. Mischgebiet dargestellt. Entsprechend der Forderung nach § 11(2) BauNVO ist der Flächennutzungsplan-Entwurf für den Gebietsbereich des SBK-Marktes in Sonstiges Sondergebiet abzuändern.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

a. Mit der dezentralen Planung des SBK-Marktes soll ein erster Beitrag zur Stadtkernsanierung erfolgen.

b. Das Planungsgebiet ist als Sonstiges Sondergebiet für eine großzügige Bebauung festzusetzen. Eine Teilfläche entlang der Speyerbach-Niederung (verbleibende Gestütsfläche) ist als Mischgebiet auszuweisen. Hier soll bis auf die bestehenden z.T. erhaltenswerten Bauten keine weitere Überbauung ermöglicht werden.

c. Die Bebauung des SBK-Marktes hat sich bestmöglichst an die umgebende Landschaft und an die vorhandene Ortslage anzupassen.

d. Die Hauptanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Wiesenstraße.

e. Auf die erschließungstechnischen Möglichkeiten des SBK-Marktes (Zu- und Abfahrt, Parken, Andienung, Feuerwehrumfahrt) ist in Verbindung mit einer gezielten Grünordnung besonders Rücksicht zu nehmen.

f. Die baustrukturelle Anbindung an die vorhandenen Baugebiete ist sicherzustellen, ohne zusätzliche Belastung dieser Gebiete.

4. Planerische Umsetzung

In den folgenden Kapiteln 4.1 bis 4.6 und den zusätzlichen Gestaltungsplänen Umfeld (Plan 1) und Grün (Plan 2) sind die grundsätzlichen Überlegungen, die zur Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes führten, beschrieben und soweit möglich dargestellt.

4.1 Städtebauliche und baustrukturelle Prinzipien

Die Bebauung der westlich und östlich des Geltungsbereiches gelegenen Gebiete erfolgte größtenteils durch großflächige ein- bis zweigeschossige Hallenbauten. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich dagegen meist kleinteilige, freistehende Einzelhäuser (u.a. auch gekoppelt mit Nebenanlagen, wie z.B. die Stallungen der Reitschule).

Das Bauvorhaben SBK-Markt erfolgt in der großvolumigen Baukörperachse nördlich der Wiesenstraße ohne Verlust der städtebaulichen Grundkonzeption.

Eine Vorgabe des Materials und der Baukörpergestaltung wurde für die Baugebietsbereiche 1 (Reitschule und Stallungen) und 2 (SBK-Markt) bei der Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen bzw. der Dachformationen vorgenommen, da sie u.a. im Baugebietsbereich 1 zur Ordnung und Prägung des Stadtbildes beitragen (Zufahrt der Stadt Lambrecht von Osten).

4.2 Grünordnerische Prinzipien

In dem Plangebiet wurden gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BBauG bestimmte Bereiche festgesetzt, u.a. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, als auch Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

a. Speyerbachtalaue: Erhaltung und Regenerierung der Staunähebereiche.

b. Zufahrt Reitschule und Andienung SBK-Markt: Aufwertung und verstärkte Eingrünung der Allee.

c. Wiesenstraße mit ihren Zu- und Abfahrten des Plangebietes: Abtragung des Schutzwalles aus Sichtgründen mit erneuter Grenzsaumbepflanzung.

d. Baugebietsgrenze Reitschule und SBK-Markt:
Erstellung einer Grenzmauer mit verstärkter Begrünung durch Bäume und Sträucher als zusätzliche optische Barriere.

e. Stellplatzflächen: Gliederung und Beschattung der Stellplatzflächen durch verstärktes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Es wurden im allgemeinen nur grundsätzliche grünordnerische Festsetzungen getroffen, da den betreffenden Eigentümern bzw. Nutzern eine größtmögliche Individualität zugestanden werden sollte.

Das Hauptziel besteht darin, die Nachbargrundstücke und ihre Bebauung in einen gestalterischen landschaftsprägenden Zusammenhang zu bringen.

4.3 Verkehrliche Prinzipien

Die Baugebietsbereiche 1 und 2 werden über die Wiesenstraße erschlossen.

Das innere Verkehrssystem gliedert sich in eine Stichstraße mit Geh- und Fahrrecht bis hin zur Reitschule, eine den Baukörper des SBK-Marktes umgebende Andienungs- bzw. Feuerwehrumfahrt und eine direkte Stellplatzzufahrt. Entlang der inneren Erschließungswege sind, soweit die Fahrbahnränder nicht durch Grünbereiche bzw. Fußwegeflächen in Anspruch genommen werden, die erforderlichen Stellplatzflächen ausgewiesen.

4.4 Nutzungsspezifische Prinzipien

Entsprechend der Größenordnung des SBK-Marktes wird für den betreffenden Baugebietsbereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Der Baugebietsbereich der Reitschule mit Haupt- und Nebengebäuden (Stallungen) wird entsprechend seiner vorwiegend sportlichen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die engen Festsetzungen (GRZ, GFZ, Geschoßzahl, Bauweise und Dachform) ergeben durch die vorgegebene Anordnung der Baukörper die Möglichkeit einer starken Gliederung der Baumassen ohne gegenseitige Beeinflussung.

Die Auflösung der Fassaden und der Umrißlinien der Baukörper werden dazu beitragen, jede übermäßige Massierung zu vermeiden.

4.5 Versorgungstechnische Prinzipien

Die Strom- und Wasserversorgung des Planungsgebietes, sowie die Abwasser- und Müllbeseitigung, erfolgt in Anbindung mit der Ver- und Entsorgung der Stadt Lambrecht; im Bedarfsfalle durch Erweiterung der jeweiligen Infrastruktureinrichtungen.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- bzw. Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem gesamten Grundstück nur um 2 Eigentümer handelt, ist eine Umlegung nicht erforderlich. Grundstücksübergreifende Baumaßnahmen sind im einzelnen abzuklären (z.B. Vorhalteflächen für Stellplätze).

6. Kosten der Erschließung (Vorausichtliche Kosten für die Stadt)

Für Straßen- Kanal- und Leitungsbau fallen der Stadt keine Kosten bzw. nur bedingt an, wenn z.B. Erweiterungen oder der Austausch von Leitungen nicht durch den privaten Bauträger mit übernommen werden.

Genauere Angaben lassen sich erst nach Detailplanungen der Fachämter und erforderlichen Absprachen mit dem Bauträger machen.