

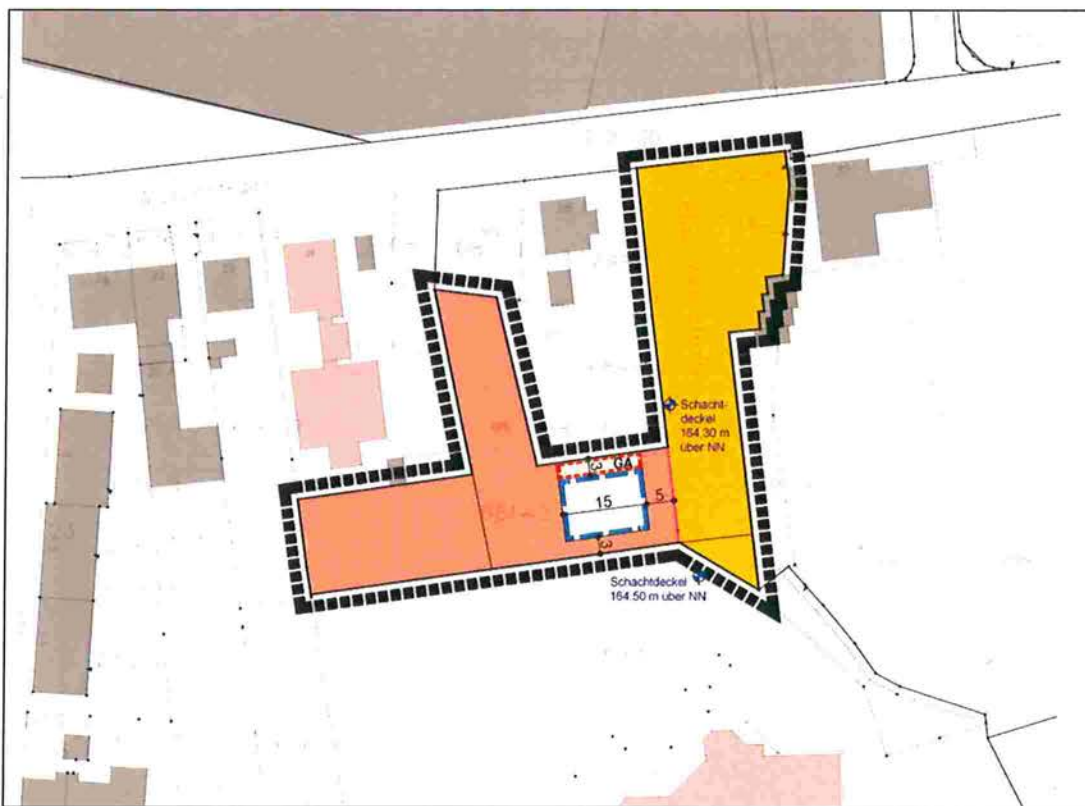


STADT LAMBRECHT (PFALZ)

BEBAUUNGSPLAN

“SÜDOST II ÄNDERUNG 1“

BEGRÜNDUNG



Projekt: S 683 /16

Stand: Dezember 2016

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main

Tel 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46, E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Lage und Geltungsbereich	4
4.	Übergeordnete Planvorgaben	5
4.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
4.2.	Flächennutzungsplan	5
4.3.	Landschaftsplan	6
4.4.	Bebauungspläne	6
5.	Bestandsanalyse	7
5.1.	Verkehr	7
5.2.	Bebauung	7
5.3.	Grünordnung	8
5.4.	Technische Ver- und Entsorgung	8
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	8
6.1.	Übergeordnetes Planungsziele	8
6.2.	Verkehr	8
6.3.	Bebauung	9
6.4.	Grünordnung	12
6.5.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Planungsstatistik	13
8.	Kosten	13

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Lambrecht (Pfalz) hat in ihrer Sitzung am 23.02.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südost II“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen.

Der im derzeitigen Bebauungsplan liegende Teilbereich des Flurstücks 681-1 ist als Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Stadt Lambrecht hat bereits vor über 10 Jahren unterhalb des Gemeinschaftshauses einen Kinderspielplatz angelegt, sodass an dieser Stelle kein Bedarf mehr für einen Kinderspielplatz besteht. Vor dem Hintergrund eines konkreten Baugesuches soll die Fläche nun einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus macht die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei wird auch der nördliche Teilbereich des Grundstückes, der derzeit nicht im Bebauungsplangebiet liegt, in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Fläche soll als Erweiterungsfläche der im Nordwesten angrenzenden Kindertagesstätte ausgewiesen werden. Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Blainviller Straße als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zur Sicherung der Erschließung wird die Straße in das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, nachdem schonend mit Grund und Boden umgegangen werden soll.

2. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt. Für das Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.06.2015 (GVBl. S. 77)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich südöstlich des historischen Stadtkerns der Stadt Lambrecht (Pfalz).

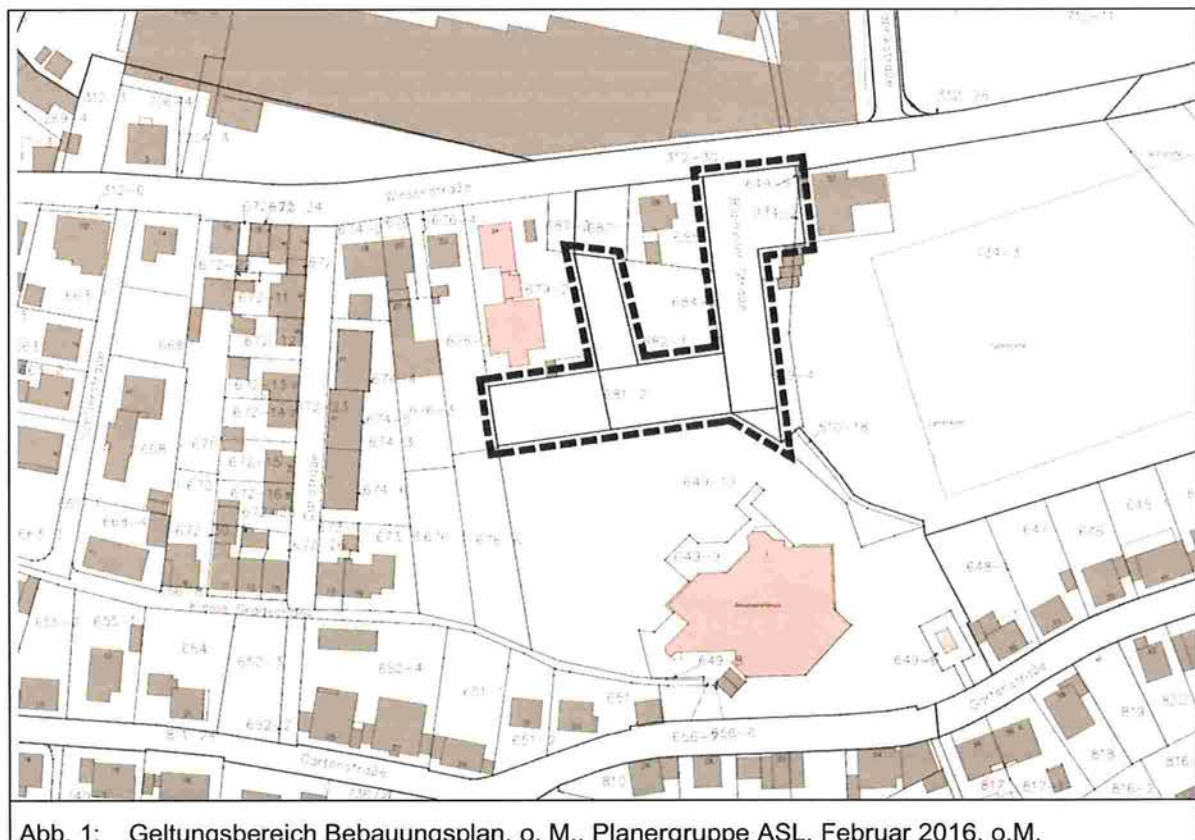


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M., Planergruppe ASL, Februar 2016, o.M.

Im Nordosten grenzt die Wiesenstraße, im Osten der Sportplatz, im Süden das Grundstück des Bürgerhauses und im Nordwesten eine Kindertagesstätte an den Änderungsbereich an.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Lambrecht sind betroffen:

Flurstück 681 -2

Flurstück 649-10 tlw.

Flurstück 734-2 tlw.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.671 m².

4. Übergeordnete Planungsvorgaben / Bebauungspläne

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

In der Gesamtkarte des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) des Verbandes Metropolregion Rhein- Neckar (Satzungsbeschluss vom 27.09.2013), ist das Plangebiet als „Wohnen Bestand“ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht aus dem Jahr 2004 ist die betroffene Fläche zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

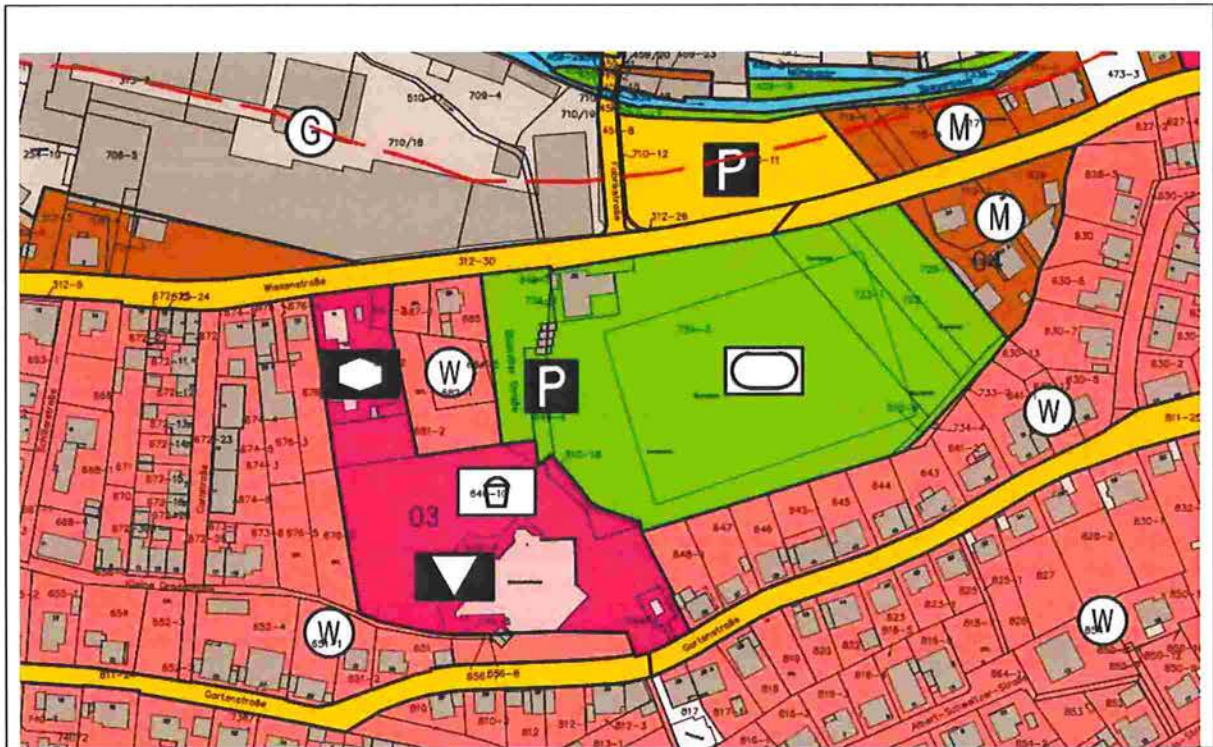


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz), 2004, o.M.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Änderungsplanung ist nicht erforderlich.

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht aus dem Jahr 2001 sind die Flächen ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Verkehrsfläche der Blainviller Straße ist als Verkehrsfläche gekennzeichnet.

4.4 Bebauungspläne

Im rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, ist der südliche Bereich des Änderungsgebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und der östliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Der nördliche Bereich des Flurstücks 681-2 liegt außerhalb von Bebauungsplangebiet. Die Bebaubarkeit richtet sich hier derzeit nach § 34 BauGB.

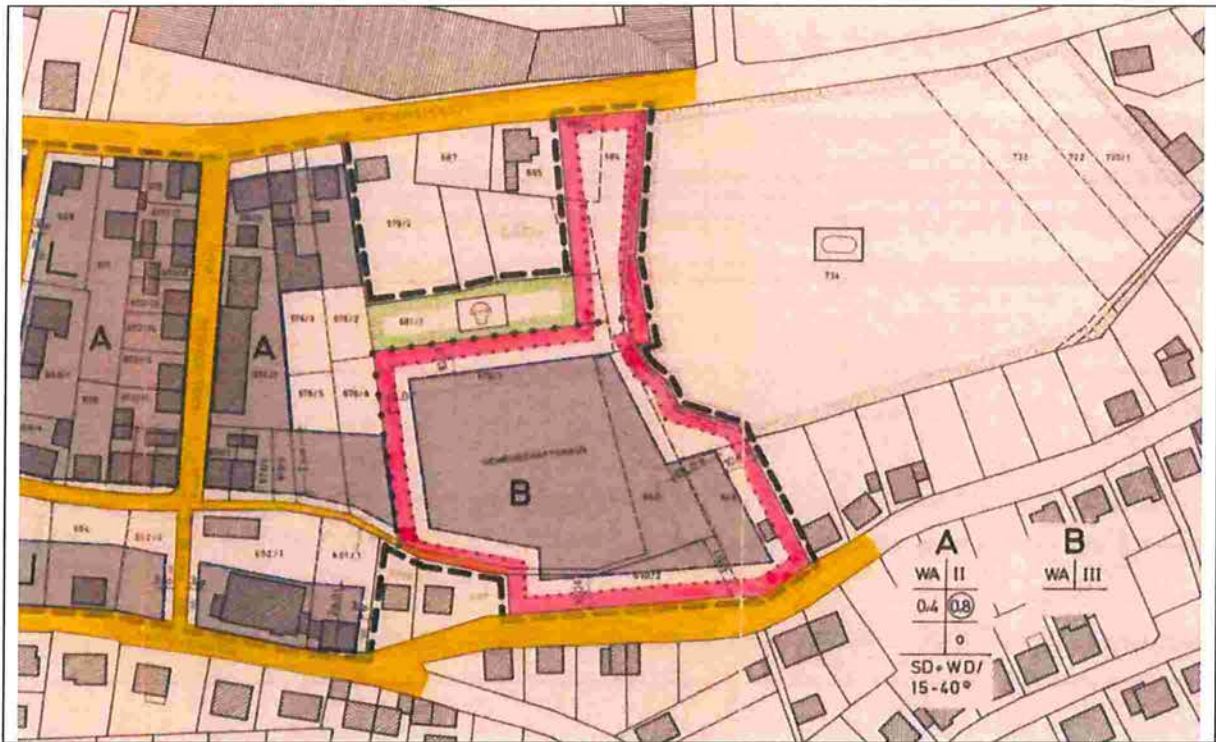


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Südost II, 1982, o.M.

Zur Sicherung der Erschließung ist es sinnvoll, die Fläche der Blainviller Straße in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen und als Straßenverkehrsfläche auszuweisen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehr

Das geplante Baugrundstück ist über die Blainviller Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche verfügt über eine Regelbreite von ca. 13 m. Auf der Ostseite ist ein Streifen mit Senkrechtparkplätzen, im Nordosten eine zusätzliche Aufweitung für einen Parkplatz angeordnet. Die Straße verfügt über kein nennenswertes Längsgefälle.

5.2 Bebauung

Das bauliche Umfeld ist im Süden von dem Bürgerhaus und im Norden von einer Kindertagesstätte sowie einem Einfamilienhaus geprägt. Das Grundstück 681-2 ist unbebaut.

5.3 Grünordnung

Zur Gliederung der Stellplatzanlage wurden in der Blainviller Straße Hecken und Bäume angepflanzt. Auf dem Flurstück 681-2 befinden Bäume und Gehölze im äußersten Westen sowie im Norden des T-förmigen Grundstückes. Ansonsten ist das Grundstück als Wiese angelegt. Die Gehölze sind von der geplanten Überbauung nicht betroffen.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Blainviller Straße verlaufen ein Mischabwasserkanal sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Kommunikation.

Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist problemlos möglich.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnetes Planungsziele

Die Stadt Lambrecht hat bereits vor über 10 Jahren unterhalb des Gemeinschaftshauses einen Kinderspielplatz angelegt, sodass für die Errichtung eines, wie im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, Kinderspielplatzes kein Bedarf mehr vorhanden ist. Das Grundstück 681/2 ist Privateigentum und soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die Stadt Lambrecht (Pfalz) beabsichtigt daher den südlichen Teil des Grundstückes 681/ 2 einer Wohnbebauung zuzuführen. Der nördliche Teilbereich des Grundstückes soll als mögliche Erweiterungsfläche für Freiflächen der angrenzenden Kindertagesstätte gesichert werden.

6.2 Verkehr

Zu Sicherung der Erschließung des Wohnbaugrundstückes soll die Verkehrsfläche der Blainviller Straße, anstatt als Fläche für den Gemeinbedarf, als Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Verkehrsfläche: Straßenverkehrsflächen

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 681-2 wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet sollen überwiegend alle zulässigen Arten der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA:

Folgende Nutzungen nach § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus den speziellen Gegebenheiten des Grundstücks und der kleinteiligen Wohnungsbaustruktur in der näheren Umgebung ab. Die GRZ wird demnach auf 0,15, die GFZ auf 0,30 und die maximale Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA:

GRZ = max. 0,15, GFZ max. = 0,30

Vollgeschosse max. = II

6.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Zur Erhaltung der in den rückwärtigen Bereichen befindlichen Gehölzstrukturen wird das Baufenster im Osten des Flurstücks 681/ 2, in Nähe der Blainviller Straße, angeordnet.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA: Ausweisung von Baugrenzen
Baufenstertiefe = 15 m
Seitliche Grenzabstände = 3 m
Abstand zur Verkehrsfläche = 5 m

6.3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Grenzabstände gemäß den Regelungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO, seitliche Grenzabstände nach der Landesbauordnung einzuhalten.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA: offene Bauweise

6.3.6 Höhe der baulichen Anlagen

Auch bezüglich der baulichen Höhe sind die Einfamilienhäuser im baulichen Umfeld der Festsetzungsmaßstab. Die maximale Gebäudehöhe wird auf eine Höhe von 11,00 m, die der Traufwandhöhe auf 7,00 m begrenzt.

Beispielgebäude	
Sockel	0,60 m
Vollgeschoss	2 x 2,90 m = 5,80 m
Drempel	0,60 m
Traufwandhöhe	7,00 m
Dachgeschoss	4,00 m
Gebäudehöhe	11,00 m

Die Gebäudehöhe ist in Form von einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Höhen werden vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First bzw. Gebäudehochpunkt gemessen. Als unterer Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe 124,27 m über Normal Null (Ecke Grenzstraße/ Eisenbahnstraße maßgebend). Bei geneigtem Gelände ist die Höhe in der Mittelachse der zur Verkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA:

Bezugspunkt 1

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefstliegende Höhenpunkt der der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt.

6.3.7 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft im Plangebiet soll sich an das Ortsbild mit geneigten Dächern anpassen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA:

Bei Hauptbaukörpern sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 bis 30° zulässig:

6.3.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind die oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Fläche sowie der überbaubaren Fläche zulässig.

Bezüglich der Anordnung einer etwaigen Tiefgarage oder der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen sind keine Auflagen bestimmt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA:

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren, Flächen zulässig.

6.3.9 Fläche für den Gemeinbedarf

Die im Norden des Flurstücks 681-2 liegende Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Da die Fläche lediglich als Erweiterung der Freifläche der Kindertagesstätte geplant ist, bedarf es keiner Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Ausweisung eines Baufensters.

6.4 Grünordnung

Die Verortung des Baufensters ermöglicht die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Wohnbaugrundstück. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Hausgarten wird auf eine Erhaltungsfestsetzung der Bäume verzichtet. Ähnliches gilt für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche. Über die Erhaltung bzw. über Neuanpflanzungen soll im Zuge der späteren Freiflächengestaltung entschieden werden.

6.5 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses

Der geplante Neubau kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Nach dem vorliegenden Planungskonzept soll das Dachniederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

7. Planungsstatistik

Fläche	m²	m²
Allgemeines Wohngebiet	1.108	
Fläche für den Gemeinbedarf	340	
Straßenverkehrsflächen	1.223	
Geltungsbereich		2.671

8. Kosten

Das zu bebauende Flurstück 681-2 ist in Privateigentum. Für die Kostenübernahme der Planungsleistungen liegt eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers vor. Die weiteren Kosten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind ebenso vom Bauherrn zu tragen.

