

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 14. Jan. 00

AZ.: 670-13/23/Kom-19/E

1

## STADT LAMBRECHT / PFALZ

### ÄNDERUNG I

### ZUM

### BEBAUUNGSPLAN SO V HÄUSELGARTEN OST

### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

Teil II: Textliche Festsetzungen

- nach Planungsrecht
- nach Bauordnungsrecht

Dem Bebauungsplan ist beigefügt:

- Anlage 1: Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB
- Anlage 2: Systemschnitt mit Darstellung der zulässigen Höhenlage
- Anlage 3: Grünordnungsplan, best. aus  
Lageplan - Landespflegerische Maßnahme  
Lageplan - Ersatzmaßnahme  
Landespflegerische Festsetzungen mit tabellarischer  
Gegenüberstellung der Konfliktsituationen, Maßnahmen  
und Begründungen

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Lambrecht durch:

MICHAEL FRIESS  
REINHARD MOSTER  
ARCHITEKTEN

MATTHIAS-ERZBERGER-STR.10  
67466 LAMBRECHT

TELEFON 06325/2041  
TELEFAX 06325/1756

2

## I. FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO).

-----  
 Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  4. höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
  5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  6. Grünflächen, Dauerkleingärten
  7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  8. Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen
  9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  10. Höhenlage der baulichen Anlagen
  11. Sonstige Festsetzungen
- 

- 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1.1 Die Wohnbauflächen sind "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO.  
 Allgemein zulässig sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- nicht störende Handwerksbetriebe
  - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.1.2 Sonstige Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zugelassen.
- 1.1.3 In der als "Dauerkleingärten" ausgewiesenen privaten Grünfläche (BBauG § 9, Abs. 1 Nr. 15) sind nur zulässig:
- Geräteschuppen
  - Gartenlauben zur vorübergehenden Nutzung

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung der Wohnbauflächen wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.
- Die zugelassenen Höchstwerte sind in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung angegeben und gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO unberücksichtigt.
- 1.2.3 Das Maß der baulichen Nutzung der als Dauerkleingärten ausgewiesenen privaten Grünfläche wird bestimmt durch die nachstehenden Festsetzungen als Höchstwerte je Einzelgebäude:

- Grundfläche 20 m<sup>2</sup>
- Baumasse 50 m<sup>3</sup>

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nur ein Einzelgebäude zugelassen.

## 2.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Bauweise  
(§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 2.1.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.
- 2.1.2 Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zugelassen.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 2.2.1 Für die Wohnbauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 2.2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 bis zu 0,5 m vor die Baugrenze gestattet werden.

2.2.3 Innerhalb der als Dauerkleingärten ausgewiesene Grünfläche müssen die Gebäude einen Abstand von mindestens 10 m von dem Fußweg Flst.-Nr. 788/6 bzw. 1061/2 einhalten. Ansonsten gelten die landesrechtlichen Abstandsvorschriften.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Innerhalb der Wohnbauflächen sind die Gebäude entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit ihrer Bezugsseite parallel zur straßenseitigen bzw. seitlichen Grenze anzuordnen. Ist der Grenzverlauf nicht geradlinig, ist die Parallelität durch gleiche Abstände der Hauptbaukörperreihen zur Grenze festzulegen. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.

3.2 Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätzen richtet sich nach den landesrechtlichen Bestimmungen.

3.3 Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Gartenhäuser, Geräteschuppen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden außerhalb der überbaubaren Fläche nur im Bereich der hinteren Grundstücksteile bis zu einem Bauvolumen von 30 m<sup>3</sup> zugelassen.

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 3 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5.1 Verkehrsberuhigte Bereiche**

Die Straße "Im Häuselgarten" wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung) entsprechend dieser Funktion als Mischfläche ausgebaut.

**5.2 Öffentliche Parkflächen**

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen in wechselseitiger Anordnung, wie in der Planurkunde dargestellt, vorgesehen. Die Anzahl der Parkstände und Länge der einzelnen Parkstreifen wird noch festgelegt, wenn die seitlichen Grundstücksgrenzen im Rahmen des Umlegungsverfahrens bestimmt wurden. Entlang der Parkstreifen sind Grundstücksein-/ausfahrten unzulässig.

**5.3 Die Ausführung der Verkehrsfläche "Lambertusstraße" erfolgt im Bereich des Flst. 976/2 (Verlängerung einschl. Wendepplatz) vorläufig nur als wassergebundene Decke.**

**5.4 Der bestehende Weg Flst. 788/6 dient der fußläufigen Erschließung der südlich daran angrenzenden Dauerkleingärten. Er wird in der vorhandenen Form unterhalten und nicht als befestigte Verkehrsfläche ausgebaut.**

**6. GRÜNFLÄCHEN, DAUERKLEINGÄRTEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6.1 In Teilbereichen des Plangebietes wird die Wohnbaufläche aufgrund der Grundstückstiefe auf das in der Planzeichnung angegebene Maß begrenzt und der hintere Grundstücksanteil als private Grünfläche ausgewiesen.**

**6.2 Das am südlichen Rand des Plangebietes liegende Gebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.**

**7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund der Geländetopographie muß das östliche Plangebiet "Im Häuselgarten" zur Straßenkanalisation der "Lambertusstraße" entwässert werden. Hierzu dient das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht. Die Leitungstrasse kann ebenso für sonstige Versorgungsleitungen verwendet werden.

## 8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1.1 Die im Lageplan - Ersatzmaßnahmen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Parzelle Flst. 900 in der Gemarkung Obere Bohnenäcker, ist durch Entbuschungs- und Pflegemaßnahmen zu extensiv genutztem Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Die stark verbuschte Fläche ist unter Erhaltung alter Einzelbäume (Eichen und Obstbäume) in der Zeit von Oktober bis Ende Februar auszulichten. Die Fläche ist zu Grünland zu entwickeln und durch eine zweimalige Mahd pro Jahr im Juni sowie im August bis September mit Abtransport des Mähgutes dauerhaft offenzuhalten. An Obstbäumen sind Pflegeschnitte durchzuführen.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit E 1.4 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Teilkompensation der Neuversiegelung und ist den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.
- 8.1.2 Die im Lageplan - Ersatzmaßnahmen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Parzellen Flst. 901 und 902 in der Gemarkung Obere Bohnenäcker, sind durch Entbuschungs- und Pflegemaßnahmen zu extensiv genutztem Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Die verbrachten Flächen sind unter Erhaltung von Einzelbäumen in der Zeit von Oktober bis Ende Februar freizustellen und zu Grünland zu entwickeln. Die vorhandenen Nutzgartenbereiche sind in Grünland umzuwandeln und mit Obstbaum - Hochstämmen gem. Gehölzliste A zu bepflanzen. Je angefangener 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Baum zu setzen.  
Das Grünland ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr im Juni sowie im August bis September mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft offenzuhalten. An Obstbäumen sind Pflegeschnitte durchzuführen.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit E 1.5 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Teilkompensation der Neuversiegelung und ist als Sammelmaßnahme den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.
- 8.1.3 Die im Lageplan - Ersatzmaßnahmen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Parzelle Flst. 908 in der Gemarkung Obere Bohnenäcker, ist durch Entbuschungs- und Pflegemaßnahmen zu extensiv genutztem Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Die verbrachten Flächen sind unter Erhaltung vorhandener Obstbäume in der Zeit von Oktober bis Ende Februar freizustellen und zu Grünland zu entwickeln.  
Das Grünland ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr im Juni sowie im August bis September mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen und dauerhaft offenzuhalten. An Obstbäumen sind Pflegeschnitte durchzuführen.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit E 1.6 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Teilkompensation der Neuversiegelung und ist als Sammelmaßnahme den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

- 8.1.4 Die im Lageplan - Ersatzmaßnahmen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Parzellen Flst. 912, 913 und 914 in der Gemarkung Obere Bohnenäcker, sind durch Pflegemaßnahmen als lichter Eichen - Mittelwald dauerhaft zu erhalten und durch Anlage von Gräser- und Kräuterfluren im Süden mittels regelmäßiger Entbuschungsmaßnahmen ökologisch aufzuwerten. Der Eichen-Wald ist dauerhaft von aufkommendem Strauchbewuchs freizuhalten, es ist ein lückiger, ungleichaltriger Baumbestand zu erhalten. Die Mauern sind von Brennessel- und Brombeeraufwuchs freizuhalten. Im Süden der Parzellen ist der vorhandene Gehölzaufwuchs unterhalb der Hochspannungsleitung zu entfernen. Diese Flächen sind durch regelmäßiges Mulchen im Juli bis Mitte August als Gräser- und Kräuterfluren dauerhaft zu erhalten.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit E 1.7 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Teilkompensation der Neuversiegelung und ist den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen.

- 8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Wohnbauflächen und private Grünflächen:**

- 8.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Vorgarten mit einer Tiefe ab 4,0 m ist zusätzlich ein kleinkroniger Laubbaum - Hochstamm vorzusehen.  
Auf Einfriedungen zwischen Straßen- und Grundstücksgrenze ist zu verzichten.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit A/G 2.1/ P bezeichnete Maßnahme dient zur Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und zur Gliederung des Baugebietes.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste B (8.5.2).
- 8.2.2 Je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit A 3.2 P bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Obstbaumbestand.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste A (8.5.1).
- 8.2.3 Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 2,0 m breiter Gehölzstreifen aus standortheimischen Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit A 3.3 P bezeichnete Maßnahme dient zur Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste B (8.5.2).
- 8.2.4 Für die Errichtung eines Gartenhäuschens im Bereich der Dauerkleingärten sind pro Grundstück jeweils 2 Obstbaum - Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit E 1.3 P bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung in den Kleingärten.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste A (8.5.1).

- 8.2.5 Bei Baum-neuanpflanzungen im Bereich des Schutzreifens der oberirdischen Hauptversorgungsleitung (20-kV-Freileitung) sind nur niedrigwachsende Laub- und Obstbaumarten zu verwenden.  
Bei den Obstbäumen können hier auch Halb- oder Viertelstämme zur Anwendung kommen.

#### **Gestaltung von Dächern und Fassaden in Wohnbauflächen:**

- 8.2.6 Auf Flachdächern und auf Dächern mit einem Neigungswinkel bis 15° alter Teilung ist eine Dachbegrünung (mind. extensiv) vorzunehmen. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Kompensation der Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken bei.
- 8.2.7 Fensterlose Fassaden- bzw. Fassadenteilflächen von mehr als 10 qm sind zur gestalterischen Einbindung von Gebäuden mit einer Begrünung aus Kletterpflanzen zu versehen, soweit sie nicht unmittelbar an Gehölzflächen angrenzen.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste D (8.5.4).

#### **Verkehrsflächen:**

- 8.2.8 Im Bereich vorgesehener Parkstreifen innerhalb des Straßenraumes sind Pflanzinseln von mindestens 4 m<sup>2</sup> auszubilden, welche mit standortheimischen Laubbäumen sowie bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen sind.  
Diese im Landespflegerischen Planungsbeitrag mit A/G 2.2 Ö bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Verkehrsraumes.  
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. Gehölzliste C (8.5.3).

#### **Pflanzgröße/Pflanzdichte:**

- 8.2.9 Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität am Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm entlang der Straßen und mindestens 14 - 16 cm innerhalb des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100-125 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 8.3.1 Die mit Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen gekennzeichneten Flächen und Gehölze sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und während des Baubetriebs gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen (Maßnahmen M/S 3.1 P und S 4 P).  
Diese Flächen sind durch extensive Pflege der Obstbäume und einer einmaligen Mahd pro Jahr der verbleibenden Wiesenflächen ab Ende Juli zu sichern und entwickeln.  
Jedes ausgefallene Gehölz ist durch 2 b neu anzupflanzende Gehölze in einer 3 x verpflanzten Qualität zu ersetzen.

8.3.2 Die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, um einen ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamen Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlung zu erhalten.

#### 8.4 Sonstige Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden.  
(Maßnahmen M 1.2 P und Ö)

Das Oberflächenwasser der Dächer sollte zur Brauchwassernutzung gesammelt oder in besonderen Versickerungsvorrichtungen bzw. bei geeigneten Bodenverhältnissen auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Diese Maßnahme dient zur Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhaltung, Erhöhung der Grundwasserneubildung) als Teilkompensation für die Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken.

Je nach Ausgestaltung der Maßnahme sind die Bestimmungen des Wasserrechts zu beachten und die notwendigen Genehmigungen durch entsprechende wasserrechtliche Verfahren zu erlangen.

## 8.5 Gehölzliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche für die Bepflanzungsmaßnahmen im Pflanzungsraum verwendet werden können.

### 8.5.1 Gehölzliste A - Obstgehölze

#### Apfelsorten:

- Rheinischer Bohnapfel
- Kaiser Wilhelm
- Jakob Lebel

#### Birnensorten:

- Gellerts Butterbirne
- Pastorenbirne

#### Kirschen:

- Hedelfinger Riesen
- Schneiders Späte Knorpe

#### Zwetsche:

- Hauszwetsche

Im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind nur niedrigwachsende Baumarten bzw. Halb- oder Viertelstämme zu verwenden.

### 8.5.2 Gehölzliste B - Gärten

#### Baumarten I. Ordnung

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| - Bergahorn    | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| - Traubeneiche | - <i>Quercus petraea</i>     |
| - Stieleiche   | - <i>Quercus robur</i>       |

#### Baumarten II. Ordnung

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| - Feldahorn      | - <i>Acer campestre</i>   |
| - Hainbuche      | - <i>Carpinus betulus</i> |
| - Traubenkirsche | - <i>Prunus padus</i>     |
| - Obstbäume      |                           |

#### Im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung

- |              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| - Weißdorn   | - <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Mehlbeere  | - <i>Sorbus aria</i>        |
| - Vogelbeere | - <i>Sorbus aucuparia</i>   |

#### Straucharten

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Roter Hartriegel   | - <i>Cornus sanguinea</i>   |
| - Hasel              | - <i>Corylus avellana</i>   |
| - Pfaffenhütchen     | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Faulbaum           | - <i>Frangula alnus</i>     |
| - Heckenkirsche      | - <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Wildrose           | - <i>Rosa canina</i>        |
| - Sal-Weide          | - <i>Salix capraea</i>      |
| - Schwarzer Holunder | - <i>Sambucus nigra</i>     |
| - Gem. Schneeball    | - <i>Viburnum opulus</i>    |
| - Schlehe            | - <i>Prunus spinosa</i>     |



9. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus der vorliegenden Straßenplanung in die Bebauungsplanurkunde übernommen. Der erforderliche Flächenbedarf auf den Baulandflächen ist als vorübergehende Inanspruchnahme zu dulden.

10. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB) - vgl. auch Anlage 2 - Geländeschnitt!

Die Höhenlage von Wohngebäuden wird durch Festsetzung der zulässigen Höhe der Trauflinie festgeschrieben.

Als Trauflinie gilt Oberkante Dachhaut in vertikaler Ebene der Fassadenoberfläche an der Traufseite, bei giebelständig zur Straße stehenden Gebäuden deren gedachte Verbindungslinie.

Die zulässige Höhe wird gemessen in Mitte der Hauptfassade von Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Oberkante Straßenmitte.

Vorspringende und zurückliegende Gebäudeteile bis zu 1/3 der Gebäudelänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**Wohngebäude talseits von Verkehrsflächen:**

Die straßenseitige Trauflinie muß zwischen 2,5 und 3,5 m über dem Straßenniveau liegen. Die talseitige Trauflinie darf max. 6,5 m über Geländeoberkante liegen.

**Wohngebäude bergseits von Verkehrsflächen:**

Die straßenseitige Trauflinie darf max. 9,0 m über Straßenniveau und max. 6,5 m über Geländeoberkante liegen. Geländeeinschnitte im Bereich von Hauszugängen oder -zufahrten bis 7,0 m Breite (lichtes Maß zwischen den seittl. Stützmauern bzw. Böschungsfuß) bleiben unberücksichtigt.

11. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)

Bauanträge bzw. Bauunterlagen über Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind von der Bauaufsichtsbehörde den Pfalzwerken zur Stellungnahme vorzulegen.

## II. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

gemäß Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der achten Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) - Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".

-----  
 Inhalt:

1. Sachlicher Geltungsbereich
  2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- 

### 1. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Die Vorschriften gelten für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen.
- 1.2 Neben den baugenehmigungsbedürftigen Maßnahmen nach § 60 LBauO sind die Vorschriften auch auf alle genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 LBauO anzuwenden.

### 2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.1 und 2 LBauO)

#### 2.1 DACHFORM

Für Wohngebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Auf Garagen und Nebenanlagen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig, begrünte Dächer unterhalb des natürlichen Geländeniveaus ohne Flächenbegrenzung.

Bei Gebäuden innerhalb der als Dauerkleingärten ausgewiesenen Grünfläche ist die Dachform nicht festgelegt.

#### 2.2 DACHNEIGUNG

Für Wohngebäude sind Dachneigungen im Bereich von mindestens 15° und höchstens 38° alter Teilung zulässig.

Die Dachneigung von Dachaufbauten ist nicht vorgeschrieben.

### 2.3 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (Außenmaß, ohne Dachüberstand)  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Dachbreite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten. Der Abstand untereinander und zur Giebelwandaußenseite muß mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte für Dachterrassen dürfen nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der zugehörigen Dachbreite (ohne Dachüberstand) sein.

### 2.4 KNIESTÖCKE

Die Kniestockhöhe (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Dachhaut in Ebene der Wandaußenseite) darf bei eingeschobigen Gebäudefassaden 1,00 m und bei mehrgeschoßigen 0,75 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei zurückliegenden Wandteilen (Gebäudeeinschnitten) bis zu einer Länge von in Summe  $\frac{1}{3}$  der Gesamtgebäuelänge.

### 2.5 FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadenflächen werden Putz, Sichtmauerwerk oder Naturholzbekleidungen zugelassen. Glänzende Bekleidungen und grelle Farbgebung sind unzulässig. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn die Einfügung in das Baugebiet gemäß § 5, Abs.2 LBau0 gewährleistet bleibt.

### 2.6 GARAGENERRICHTUNG

Werden Garagen ohne die Einhaltung eigener Abstandsflächen zur Nachbargrenze errichtet, darf die Länge max. 6 m, die grenzseitige Wandhöhe max. 3,8 m, bei Giebeln max. 4,0 m betragen.

## 3. VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBau0)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Die landespflegerischen Grünordnungsfestsetzungen sind hierbei bindend.

Der Anteil von flächenversiegelnden Maßnahmen wie z.B. befestigte Wege, Terrassen, Höfe, Stellplätze und Zufahrten darf höchstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche betragen.

**BESTÄTIGUNG**

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit

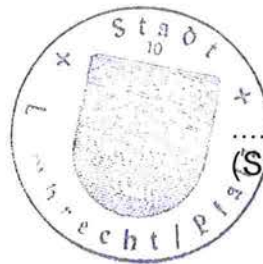
vom 26.4.1999 bis 28.5.1999

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im amtl. Bekanntmachungsorgan "TALPOST" der Verbandsgemeinde Lambrecht

vom 15.4.1999

öffentlich bekanntgemacht.

Lambrecht, den 14.9.1999

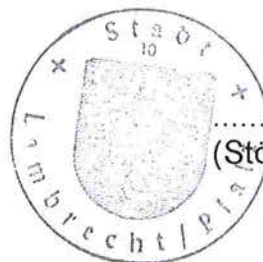


*Stöhr*  
.....  
(Stöhr, Stadtbürgermeister)

**AUSFERTIGUNG**

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "SO V – Änderung I" der Stadt Lambrecht als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Lambrecht, den *24. JAN. 00* .....



*Stöhr*  
.....  
(Stöhr, Stadtbürgermeister)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. September 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01. April 1995
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
6. Achte Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung (Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 4. Februar 1969 (GVBl. S. 78).

|                         |
|-------------------------|
| ZUR VERFÜGUNG           |
| VOM: 14. Jan. 00        |
| AZ.: 610-13/13/Lam-19/E |

**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan SO V-Häuselgarten-Ost"  
der Stadt Lambrecht (Pfalz)**

1. ANLASS

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) ist das von dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan "SO V-Häuselgarten-Ost" als WR überplante Gebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Dieser Bebauungsplan ist seit 8.Dez.1986 rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere die verkehrsmäßige Anbindung des ausgewiesenen Plangebietes in östlicher Richtung an die Lambertusstraße, läßt sich aufgrund der vorhandenen Geländeformation nur schwerlich und mit einem erhöhten Kostenaufwand für erforderlich werdende Stützmauern und Böschungen ermöglichen.

Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen am 30.1.1990, 9.7.1996 und 17.11.1998 beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan zu ändern und in südöstlicher Richtung zu erweitern.

Ziel und Zweck des Änderungsplanes ist

- a) einerseits die Schaffung und Ausweisung von Bauland und
- b) andererseits die Auflassung der straßenmäßigen Anbindung des Baugebietes in östlicher Richtung an die Lambertusstraße durch die Ausweisung eines zum Anbau bestimmten Wendeplatzes im Baugebiet selbst.

Darüber hinaus wird nach den Festsetzungen des Änderungsplanes I die Bebauungsgrenze in südlicher Richtung bis zum Waldsaum verlegt. Hierdurch werden zwischen dem eigentlichen Bauland und der Waldsaumgrenze private Grünflächen ausgewiesen.

Ferner wird im südöstlichen Bereich, entgegen der bisherigen bebauungsplanmäßigen Festsetzung, ebenfalls Bauland ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 1,2 ha, welche im Flächennutzungsplan (Bestand) derzeit noch als Außenbereich deklariert ist. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Verbandsgemeinderat hat bereits am 31.3.1997 den Aufstellungsbeschluß hierfür gefaßt, wird für dieses Gebiet die Festsetzung als Wohnbaufläche getroffen.

## 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet insgesamt weist im westlichen Teilbereich eine leichte, im östlichen Teilbereich eine starke Hängigkeit auf. Die Grundstücke befinden sich fast ausnahmslos im Privatbesitz.

Wassereinzugsgebiete und militärische Anlagen werden durch die Planung nicht betroffen, Waldflächen nicht berührt.

Bei den zu überplanenden Grundstücken handelt es sich größtenteils im Gartenland, welches meist nicht mehr genutzt wird.

## 3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsstraße, in Verlängerung der Straße "Im Häuselgarten" in östlicher Richtung, wird mit einer Gesamtbreite von 7,00 m angelegt, einschließlich berg- und talseitiger Bürgersteiganlagen.

Die Erschließungsstraße als Verlängerung der Lambertusstraße hingegen erhält eine Gesamtbreite von 5,50 m.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Gesamterschließung zu verlegen.

## 4. KOSTEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Erschließungsgebietes werden durch die durchzuführende Baulandumlegung bereitgestellt. Im Falle des Teilgebietes der verlängerten Lambertusstraße sind die Verkehrsflächen teilweise als Wirtschaftsweg bereits vorhanden.

Die entstehenden Kosten für Kanalisation, Straßenbau, Straßenbeleuchtung usw. sind nach den einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) und der Stadt Lambrecht (Pfalz) von den Anliegern zu tragen.

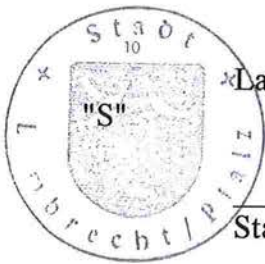
Nach überschlägigen Ermittlungen werden sich die Gesamtkosten für die Erschließung auf ca. belaufen.

## 5. BODENORDNUNG


Die bisherigen Formen und Grenzen der Grundstücke werden zum größten Teil aufgehoben. Im übrigen ist bereits für die Neuordnung der Grundstücke ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet.

## 6. DURCHFÜHRUNG

Mit der Durchführung soll zum frühest möglichen Zeitpunkt begonnen werden.



Lambrecht (Pfalz), den 14.9.1999

  
\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN SO V H Ä U S E L G A R T E N O S T

## ANLAGE 2

### G E L Ä N D E S C H N I T T

Die Lage des Geländeschnitts ist in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

Der Geländeschnitt ist dem Bebauungsplan beigelegt, um die extreme Hangsituation des Baugebietes zu verdeutlichen.

Die eingearbeiteten Gebäudesystemschnitte sollen eine mögliche Hausanpassung an den Geländeverlauf durch Anordnung versetzter Wohnebenen (Staffelbauweise) aufzeigen und sind als unverbindlicher Vorschlag zu verstehen.

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Höhenlage der Baukörper sind zur Veranschaulichung in die Schnitte übernommen.

#### HINWEIS ZUM GELÄNDESCHNITT:

Der dargestellte Geländeverlauf resultiert aus einer durchgeführten Grobaufnahme und zeigt die ungefähre Hangsituation mit Straßenlage. Der Schnitt ist unverbindlich und kann nicht für Gebäudeplanung herangezogen werden.

#### HINWEIS ZUM ANSCHLUSS AN DIE STRASSENKANALISATION:

Gebäude talseitig der Straßenverkehrsfläche können im Regelfall aufgrund der extremen Hanglage nicht "im freien Gefälle" an die Straßenkanalisation angeschlossen werden sondern bedürfen einer Abwasserhebeanlage. Auf die Notwendigkeit von Rückstauverschlüssen bei Abwasseranlagen unter der Rückstauebene wird ausdrücklich hingewiesen.