

**VG. LAMBRECHT
OG. LINDENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
NEUTAL**

DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH
ARCHITEKT UND STADTPLANER

HARDTBERGWEG 25
6242 KRONBERG 1

TEL. 06173-2595

RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,10 und 39h des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3167), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitions-
vorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949 sowie in Verbindung mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungs-
vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Ver-
bindung mit der Satzung der Ortsgemeinde Linden-
berg vom ————— über die örtlichen
Bauvorschriften - LBauO Rheinland Pfalz
vom 28. Nov. 1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48 -
werden in den Bebauungsplan eingebracht.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

DER BEBAUUNGSPLAN
BESTEHT AUS:

1. DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
 - 1.1 BEBAUUNGSPLAN
2. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

UND DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Planungsrecht (Baugesetzbuch - BauGB und
Baunutzungsverordnung BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

§ 3 BauNVO

- Zulässig sind Wohngebäude, die gemäß § 3 Abs.4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
- Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ)
§§ 17, 19 und 20 BauNVO

Die Werte für die Grund- und Geschoßflächenzahl werden als Höchstwerte festgesetzt, wobei die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen können.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gemäß § 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
§ 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs.4 BauNVO festgesetzt und darf entsprechend der Planzeichnung für den Teilbereich N 3 einen Wert von max. III Geschossen (II + D) und hangorientiert einen Wert von II Geschossen (I + D) nicht überschreiten.

Für den Teilbereich S 3 ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. III Geschosse (II + D) festgesetzt.

Das jeweils oberste Geschoß, in der Planzeichnung als "D" bezeichnet, darf ausschließlich im Dachraum liegen.

Die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen sind zu beachten, da in besonderen Fällen (z.B. topographische Gegebenheiten) auch Einschränkungen bei der Zahl der Vollgeschosse auftreten können.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs.3 BauNVO

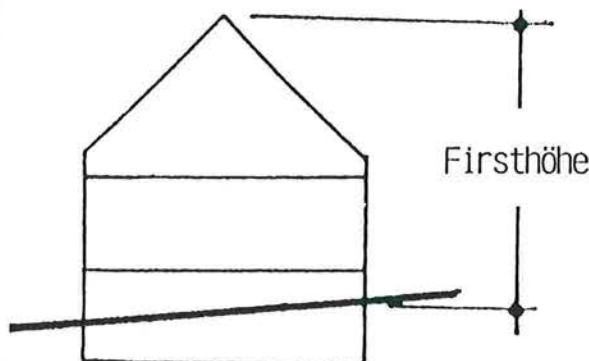
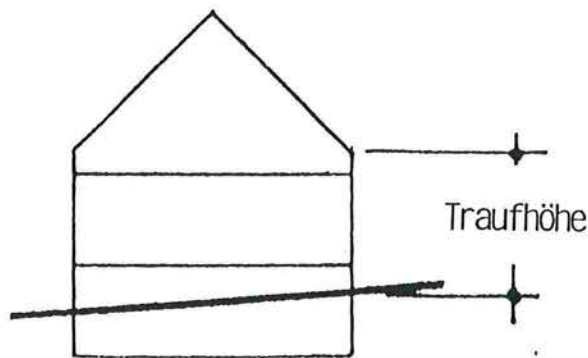
Die Höhenlage wird für die straßen- bzw. hangorientierten Baukörper mit Hilfe der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe zwischen der Schnittlinie von Außenkante Außenwand, Oberkante Dachhaut und Oberkante des angrenzenden Geländes bestimmt.

Als Firsthöhe wird die Höhe zwischen Oberkante Dachfirst und der Oberkante des angrenzenden Geländes bestimmt.

Vgl. Erläuterungsskizzen.

gemessen an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Gebäudes!



- Bei Gebäuden mit versetzten Ebenen (Split-Level) kann ausnahmsweise eine Erhöhung der zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe zugelassen werden.
- Gauben und Nebengiebel von nicht mehr als 4 m Breite sind von den Festsetzungen über die Traufhöhe nicht betroffen.
- Die max. Traufhöhen und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse	- II (I + D) -Traufhöhe 4,50 m
	-Firsthöhe 10,00 m
	- III (II + D) -Traufhöhe 7,25 m
	-Firsthöhe 12,75 m

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, SOWIE DIE STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
§ 22 BauNVO

- Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.
- Die offene Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß für die Planbereiche S1 und N3 Einzel- und Doppelhäuser und für den Planbereich S3 entspr. der Planzeichnung differenziert nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Baugrenze
§ 23 BauNVO

- Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, dürfen die Baugrenze bis zu max. 0,5 m überschreiten, Bauwische dagegen dürfen nicht unterschritten werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt.
(zugleich Richtung der Hauptaußenwände)
Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile bzw. Baukörper eine andere First- bzw. Außenwandrichtung zugelassen werden.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen verlaufen in der Regel parallel zu einer der seitlichen bzw. frontalen Grundstücksgrenze.

4. ~~MINDESTBREITE UND MINDESTGRÖSSE DER~~
BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

- Die Mindestbreite der straßenorientierten Baugrundstücke wird mit 22,5 m festgesetzt.

- Bei konisch geschnittenen Grundstücken kann eine kleinere Mindestbreite zugelassen werden, wenn das Baugrundstück eine Mindestgröße von 600 m² aufweist.

Durch Beschluß des Gemeinderates Lindenberg vom 1. März 1988 im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB wird auf die textl. Festsetzungen Ziff. 4 verzichtet

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN
EINFahrTEN, SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen
§ 12 BauNVO

- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer bestimmten Tiefe entsprechend der Planzeichnung zulässig.
- Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 3,0 m aufweisen.

5.2 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

- Nebenanlagen entsprechend dem § 14 Abs.2 BauNVO wie z.B. Müllboxen, offene Pergolen bis zu einer Größe von 30 m², sowie die der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen ohne besondere Kennzeichnung zulässig.

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

- Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gedacht; sie sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42 der Straßenverkehrsordnung zu benutzen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT
SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDER-
LICH SIND
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

- Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Bauflächen zu dulden.
- Eingriffe in Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn dadurch nachweislich die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Die öffentlichen und privaten Grünflächen des Plangebietes sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet und mit gezielten Zweckbestimmungen versehen, u.a.
- N1 -öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit naturnaher Gestaltung und Ausstattung
- N2, M1, S4 - öffentliche Grünfläche (Waldzunge) als im wesentlichen unberührte Waldrandlage
- anteilig N3, S1 - private Grünfläche (Waldsaum) mit der Gewährleistung eines freien Übergangsbereiches zur bewaldeten Böschungszone

9. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- öffentliche Wasserfläche (Teich)
als integrierter Bestandteil der öffentlichen
Grünfläche N1

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- vgl. auch Kap. 14 -

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind für Wald- und Spazierwege nur wasserbindende Decken zulässig.
- Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite v. max. 3,5 m befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN
FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON
BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
§§ 1, 2, 3 und 17 LPfIG)

11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
für den öffentlichen Straßenbereich
+ Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung sind die Pflanzinseln mit je einem
einheimischen Laubbaum I. Ordnung zu bepflanzen.

s. Anlage
"örtliche Bauvorschriften"

11.2 Zu erhaltende Bäume und Sträucher
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

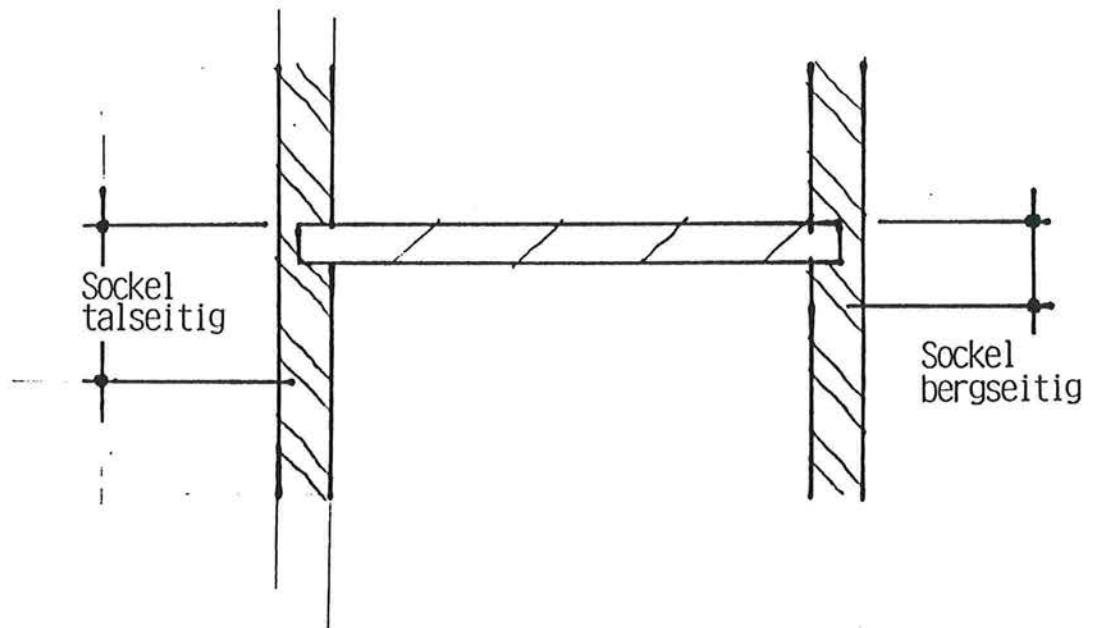
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit besonderer
Zweckbestimmung und der nicht überbauten privaten
Grundstücksflächen sind Laubbäume mit einem Durch-
messer über 20 cm in 1 m Höhe über Geländeniveau zu
erhalten.
Die Bäume sind im einzelnen nicht eingemessen.

12. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BauGB)
- vgl. auch Kap. 2.3 -

*Erdgeschoss
= 1. Vollgeschoss*

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird als Höchstgrenze über der Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes wie folgt festgesetzt:

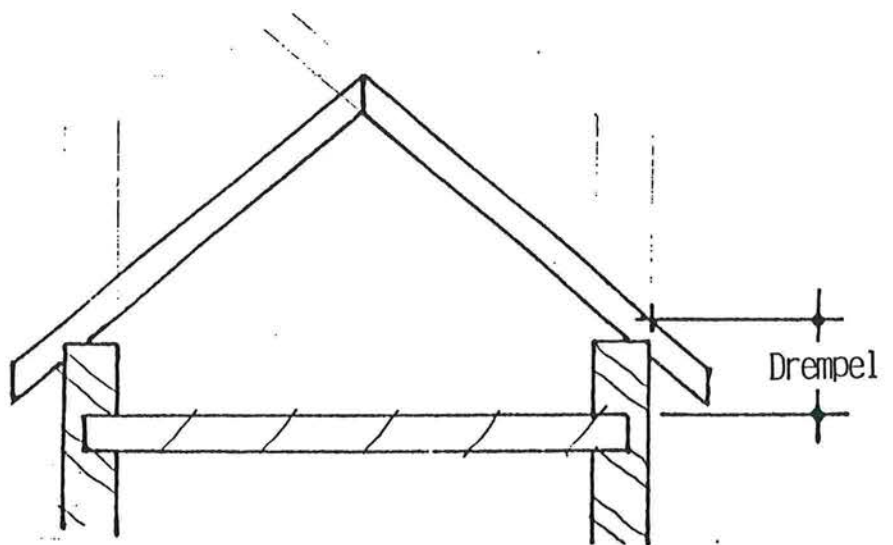
bergseitig 0,5 m über dem Geländehöchstpunkt
talseitig 1,0 m über dem Geländetiefstpunkt



5) Drenpel (Kniestöcke)

(Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des darunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

vgl. Erläuterungsskizze



6) Fassadenmaterialien, wie keramische Fliesen, Kunststoff-, Asbest-Zement-, Bitumen- oder Metall-elemente, sowie sonstige glänzende Verkleidungen und Beschichtungen sind generell unzulässig.

Empfohlen werden insbesondere Ziegel- bzw. Klinker-mauerwerk, Naturstein und Naturholz, sowie in Ausnahmefällen auch Sichtbeton.

Anlage

örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. NOV. 1986
(GVBl. S. 307), ber. GVBl. 1987 S. 48 -

~~Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neutal" hat
der Gemeinderat der Gemeinde Lindenberg am
die folgenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung be-
schlossen. Diese Satzung tritt gleichzeitig mit dem Beb.plan
in Kraft.~~

AUSSERE GESTALTUNG UND FASSADENMATERIALIEN
DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Baugestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1) Zulässig sind Satteldächer, Pult- und versetzte Pultdächer.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Bauteile und für Nebenanlagen bis zu 15 m² Grundfläche auch Flachdächer zugelassen werden.

2) Die zulässige Dachneigung wird in Grad alter Teilung wie folgt festgesetzt.

Satteldächer 30 - 45°

Pultdächer 30 - 50°

3) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauf-
länge nicht überschreiten.

Im einzelnen dürfen sie jedoch nicht mehr als 3,0 m in
Traufrichtung aufweisen.

4) Fensteröffnungen müssen generell ein stehendes For-
mat im Verhältnis von min. 1:1,5 aufweisen bzw. eine
entsprechende Rahmenteilung aus kräftigen Profilen
erhalten.

Zwischen Fensterleibungen müssen Wandpfeller von min.
0,24 m Breite in Erscheinung treten.

2. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT
ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE
(§ 86 Abs. 1a Nr. 3 LBauO)

- Befestigte Flächen

Der Anteil von den Grundstücksfreiflächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf eine Fläche von 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsgerecht erfolgen.

- Besondere Pflanzfestsetzungen

für die privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m² mit einem einheimischen Laubbaum I. Ordnung zu bepflanzen.

Vorgeschlagen werden folgende Pflanzarten
aus folgender Auflistung:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche,
Rotbuche u.a. entspr. Beispielsammlung

Kleingehölz:

Felsenmispel, Immergrün u.a. entspr. Beispielsammlung

- In den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) werden folgende zusätzliche Pflanzfestsetzungen getroffen:

Je 15 m² Vorgartenfläche ist min. ein strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über 3 m Tiefe Je Grundstück ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung anzupflanzen.

Vorgeschlagen werden folgende Pflanzarten aus folgender Auflistung:

Bäume II Ordnung:

alle Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Baumhasel, Eberesche, Mehlbeere u.a. entspr. Beispielsammlung

Strauchartige Gehölze:

Felsenbirne, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß, Bocksdorn, Zaunrose, Büschelrose, Grauweide u.a. entspr. Beispielsammlung:

- Gartenmauern

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u.ä. sind nur bis zu höchstens 1,0 m Höhe zulässig. Bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

- Mülltonnenplätze

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



BEISPIELE BODENSTÄNIGER PFLANZENARTEN
VON BÄUMEN DER I UND II ORDNUNG

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus carnea</i>	rotblühende Kastanie
<i>Alnus cordata</i>	italienische Erle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	EBkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Malus domestica</i>	Hausapfel
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	gefüllt blühende Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chanticleer Birne
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne
<i>Pyrus spec.</i>	veredelte Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Bessoniana Robinie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Einblatt-Robinie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia 'Moravica'	mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme



BEISPIELE BODENSTÄNDIGER PFLANZENARTEN
VON KLEINGEHÖLZ UND STRÄUCHERN

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus virides</i>	Grünerle
<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i>	gelber Hartriegel roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera carpinifolium</i>	kletternde Hecken- kirsche
<i>Lonicera periclymenum</i> <i>Lonicera xylosteum</i>	Waldgeißblatt Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i> <i>Prunus padus</i> <i>Prunus serotina</i> <i>Prunus spinosa</i>	Weichselkirsche Traubenkirsche späte Traubenkirsche Schlehe
<i>Rhamnus catharica</i> <i>Rhamnus frangula</i>	Kreuzdorn Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i> <i>Rosa canina</i> <i>Rosa eglanteria</i> <i>Rosa multiflora</i> <i>Rosa rugosa</i>	Ackerrose Hundsrose Weinrose vielblütige Rose Kartoffelrose
<i>Rubus fruticosus</i> <i>Rubus idaeus</i>	Brombeere Himbeere
<i>Salix caprea</i> <i>Salix purpurea</i>	Salweide Bachweide
<i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i>	schwarzer Holunder roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>	wolliger Schneeball gemeiner Schneeball

BEGRÜNDUNG

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 17. 11. 88..... angezeigten
Bebauungsplanes.

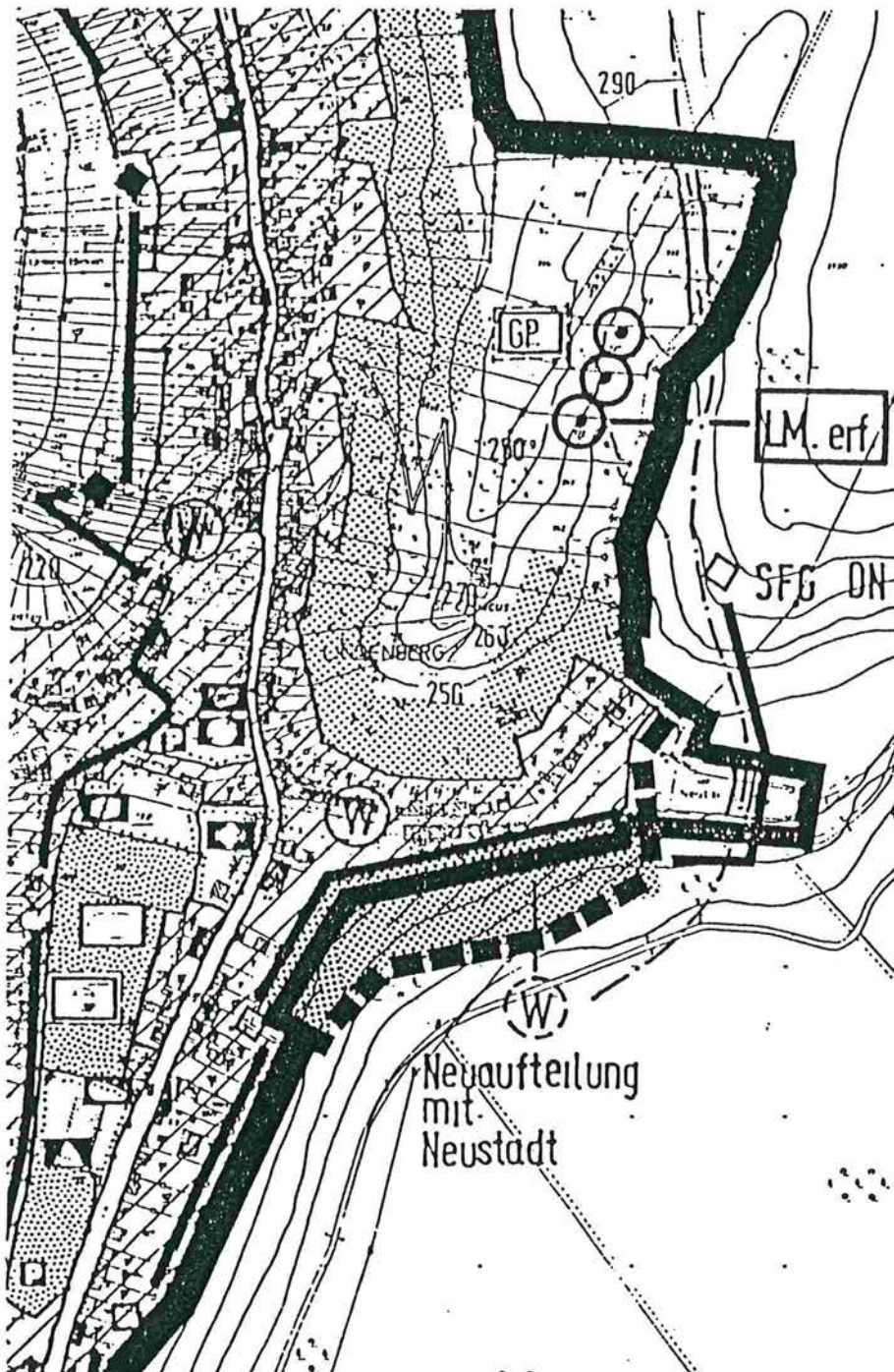
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 29. 11. 88.....

Planausschnitt

Flächennutzungsplan 1985-95

M. 1:5000

Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz)



1. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neutal" der Ortsgemeinde Lindenberg (VG.-Lambrecht, Pfalz) befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Gemarkungsgrenze der Verbandsgemeinde zur Stadt Neustadt a.d.Wstr.

Das Plangebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Osten und Süd-Osten:

Durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Neustadt a.d.Wstr. mit der unmittelbar angrenzenden K 16 und seiner westlichen z.T. aufgeschütteten Straßenböschung.

- Im Norden:

Durch die bebauten Grundstücke südlich der Karlstraße bzw. von der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Neutalstraße.

- Im Westen und Süd-Westen:

Durch die bebauten Grundstücke östlich der Hauptstraße von Lindenberg.

2. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbaufläche-Planung dargestellt.

Mit der Stadt Neustadt wurde
1984/85

von der Ortsgemeinde Lindenberg (VG.Lambrecht) ein Flächenaustausch vorgenommen, der dieses bauliche Erweiterungsvorhaben der Ortsgemeinde erst ermöglichte.

Im nord-östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein aufgestauter Teich, den es zu erhalten gilt. Es wird für diesen Teilbereich von dem Landschaftsplaner Olschewski aus Ludwigshafen/Rh. ein Freizeit- und Grünordnungsplan im Parallelverfahren erstellt.

Mit der Festsetzung der einzelnen Teilbereiche als öffentliche Grün- und Wasserflächen (ca. 35 %) bzw. als Reine Wohngebiete (ca. 65 %) ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BBauG Rechnung getragen.

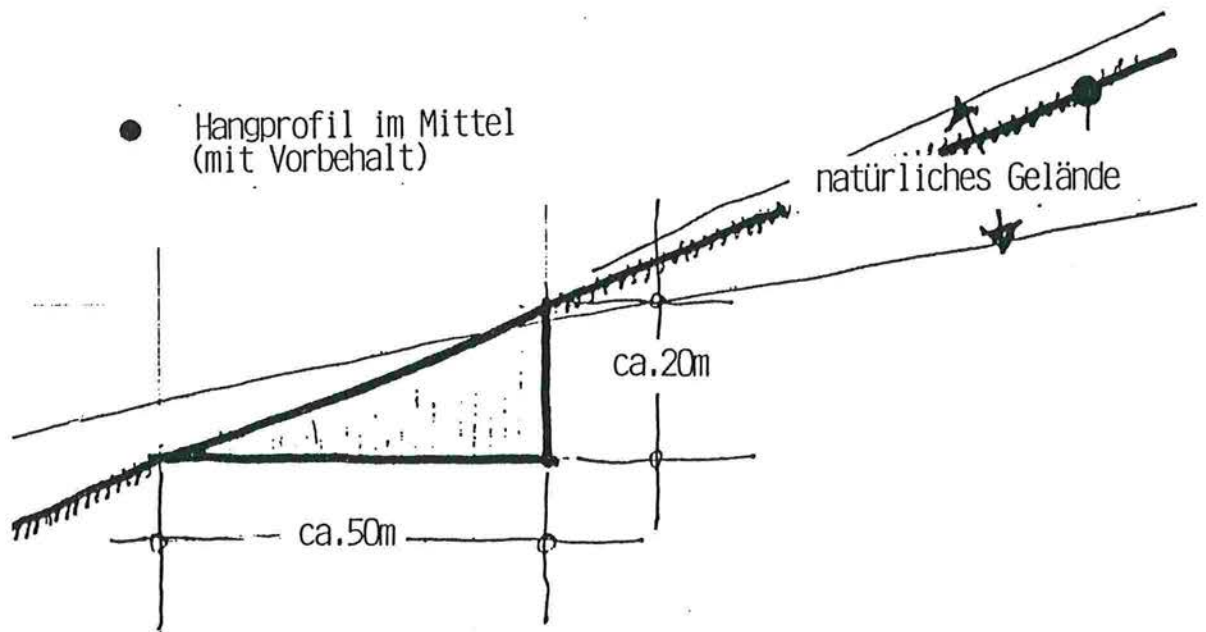
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet weist eine z.T. starke Hängigkeit auf, die längs des Taleinschnittes von Nord nach Süd im nördlichen und südlichen Teilbereich von West nach Ost zur Gemarkungsgrenze hin ansteigt.

Die Höhendifferenz beträgt im Mittel quer zur Hangrichtung auf 50 m Länge ca. 20 m z.T. stark terrassiert.

Eine Ausnahme bildet der nördliche Teilbereich, der sich mit dem Freizeitgelände in Talsohle befindet.

Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche (Planbereich N1) als Jungwald genutzt.



- eine Höhenaufnahme ist nicht vorhanden
- die Grobermittlung erfolgte über den M.1:10000 bzw. in Teilbereichen über straßenplanerische Erfassungen

4. ERSCHLIESSUNG UND VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neutalstraße und einem nach Süden verlaufenden Waldweg.

Beide Erschließungswege sind in Verbindung mit den Bauvorhaben neu zu ordnen und teilweise in ihrer Trassenführung abzuändern.

Die Neutalstraße soll als befahrbarer Wohnweg (Typ 1 der Richtlinien für die Anlage von Straße, RAS-E v. 1981) mit einer 4 m breiten Fahrgasse und einem 1,5 m breiten niveaugleich ausgebildeten Gehstreifen ausgebaut werden, der im Begegnungsfall ausnahmsweise auch von Kraftfahrzeugen befahren werden kann.

Zur Erschließung des südlichen Teilbereiches soll der bestehende Waldweg als befahrbarer Wohnweg (Typ 2 der Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-E v. 1981) mit einer 4,5 m breiten Fahrgasse mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) ausgebaut werden. Der Verlauf des Waldweges ist aufgrund der Steigungsverhältnisse und der Bebauungsabsichten geringfügig nach Westen talwärts zu verlegen.

Es werden im Anknüpfungsbereich des Wohnwegs Typ 2 an die Neutalstraße 3 öffentliche Parkplätze geplant, entlang der Wohnwege sind aus topographischen Belangen keine Parkbuchten in die Planung aufgenommen worden.

Die Anlieger sind gezwungen je WE 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf eigenem Gelände nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft im unmittelbaren Grenzbereich (Gemarkungsgrenze mit Neustadt an der Weinstr.) die unterirdische Ferngasleitung D250 der Saar-Pfalzwerke. Im Bebauungsplan ist der Schutzstreifen von 6,0m eingetragen.

Auf ihm verläuft zugleich ein Waldwirtschaftsweg (im Plan nicht dargestellt), der für die Zukunft u.a. die Holzabfuhr sicherstellt.

Der Wohnweg Typ 2 wird fußläufig an den Waldwirtschaftsweg angebunden.

Eine verkehrliche Verbindung ist nicht vorgesehen.

5. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE SITUATION

Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist wie folgt charakterisiert und zieldefiniert:

- 1) durch die Lage am Rand des bebauten Ortsbereiches von Lindenberg als Talaufweitung und Erweiterung mit direktem Anschluß an die freie Landschaft,
- 2) durch die derzeitige Nutzung als Wald- und Freizeitgelände,
- 3) durch seine exponierte Hanglage mit Ausrichtung nach Süd-West bis Nord-West,
- 4) durch seine direkte Anbindung an die Gemarkungsgrenze zur Stadt Neustadt und den Straßenböschungen und Aufschüttungen der K 16,
- 5) durch seine in Teilbereichen vorzufindende Steilhangelage und den sich daraus ergebenden Konflikten von Landschaft und Bebauung.

6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Beschlußfassung des Gemeinderates in der Sitzung v. 5.2.1986.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und landschaftsorientierten Ortsrandarrondierung.
- Der bauliche Maßstab soll sich der Steilhangesituation unterordnen und in terrassierter Anpassung erfolgen max. 3 Geschosse (II + D)
- Sämtliche Gebäude sollen mit geneigten Dächern versehen werden.
- Die Erschließungs- und Bauformen sollten gezielt Endpunkte gegen die freie Landschaft setzen.
- Freihaltung der nordöstlichen Talsohle mit Böschungsrand, des mittigen Berg- und Hangrückens und der westlichen Hangniederung von jeglicher Bebauung, durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche (in Teilbereichen mit bes. Zweckbestimmung).
- Wahrung und Schaffung eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude, Grundstücksfreiflächen und öffentlichen Freiräume.

7. ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Eigentümer des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Ortsgemeinde Lindenberg.

Die Eigentumsstruktur ist in Verbindung mit der städtebaulichen Neuordnung abzuändern, wofür der Bebauungsplan die Grundlage darstellt.

8. FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

Grundlage für die Kostenschätzung ist folgende Flächenbilanz:

Plangebietsgröße ca. 15 750 m²

Baufläche: ca. 10 000 m² = 63,5 %

öffentl. Grünfl.: ca. 4 500 m² = 28,5 %

öffentl. Ver-

kehrsfl.: ca. 1 250 m² = 8,0 %

Der Gemeinde und Verbandsgemeinde werden für die erschließungstechnischen und grünordnerischen Vorkehrungen des Plangebietes Kosten in Höhe von rd. DM 700.000,-- entstehen, die über den jeweiligen Etat finanziert werden.

Lindenberg, den 13. Juli 1987


Ortsbürgermeister

