

2. Ausfertigung

Amtsplan

VERBANDSGEMEINDE

LAMBRECHT

ORTSGEMEINDE

LINDENBERG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NEUTAL ÄNDERUNG 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

AZ: S.62/89

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 07.06.1991
AZ.: 610-13163-051 Lin-51 Ei-Ro

PLANERGRUPPE **ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6
6000 FRANKFURT 90
TEL.: 0 69/78 88 28

7 / 1990 HO/DI

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 86 (BGBl. I, S. 2253) in der Verbindung mit dem § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) vom 14. Dezember 73 (GVBl. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22. Juli 88 (GVBl. 1988, S. 135) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26. Januar 90.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 13. November 86, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen vom 28. Januar 77 in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 17 des Landespflegegesetzes (LPflG) vom 05. Februar 79 berücksichtigt (in der geänderten Fassung vom 27. März 87).

BESTANDTEILE
DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan
besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
 - 1.1 Bebauungsplan

1. Den textlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

und der Begründung zum Bebauungsplan
gemäß BauGB § 9 Abs. 8

T E X T L I C H E

F E S T S E T Z U N G E N

nach Planungsrecht (Baugesetzbuch - BauGB und
Baunutzungsverordnung BauNVO)
und Bauordnungsrecht (Landesbauordnung von
Rheinland-Pfalz)

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)

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 § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und darf einen Wert von max. III Geschossen (II + D) nicht überschreiten.

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

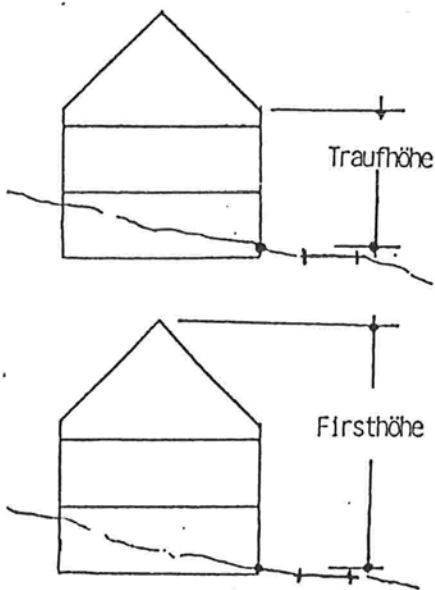
Die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen sind zu beachten, da in besonderen Fällen (z. B. topographische Gegebenheiten) auch Einschränkungen bei der Zahl der Vollgeschosse auftreten können.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 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 straßenseitig angrenzenden gewachsenen Geländes, gemessen in Fassade Mitte, bestimmt.

Als Firsthöhe wird die Höhe zwischen Oberkante Dachfirst und der Oberkante des straßenseitig angrenzenden gewachsenen Geländes, gemessen in Fassadenmitte, bestimmt.

Vgl. Erläuterungsskizzen



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 4,00 m Breite sind von den Festsetzungen über die Traufhöhe nicht betroffen.

Die mini- und maximalen Trauf- und Firsthöhen, gemessen in Fassadenmitte vom gewachsenen Gelände, werden wie folgt festgesetzt:

in Teilbereichen N 3 u. S 1 -Traufhöhe min. 5,25 - max. 7,25 m
Firsthöhe min. 7,25 - max. 12,75 m

in Teilbereichen S 3 -Traufhöhe min. 3,00 - max. 4,50 m
Firsthöhe min. 5,00 - max. 10,00 m

Dem Bauantrag sind Geländeprofile des vermessenen Geländes beizufügen.

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 S 1 und N 3 Einzeö. und Doppelhäuser und für den Planbereich S 3 entsprechend 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, Bauwuchmaße 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 <s. Skizze>).

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 zur frontalen oder rückwärtigen Baugrenze.

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

4.1 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 (s. Planzeichnung).

Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 3,00 m aufweisen.

4.2 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.

5. 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.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH 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.

7. 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.

- N 1 - öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit naturnaher Gestaltung und Ausstattung

- M 1, S 4 - öffentliche Grünfläche (Waldzunge) als im wesentlichen unberührte Waldrandlage
- anteilig N 3, S 1 - private Grünfläche (Waldsaum) mit der Gewährleistung eines freien Übergangsbereiches zur bewaldeten Böschungszone

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

Öffentliche Wasserflächen (Teich) als integrierter Bestandteil der öffentlichen Grünfläche N 1.

9. 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 befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind zulässig.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 10 Abs. 3 LBauO, §§ 1, 2, 3 und 17 LPflG)

10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen für den öffentlichen Straßenbereich

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Pflanzinseln mit je einem einheimischen Laubbaum I. Ordnung zu bepflanzen.

10.2 Besonder 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. entsprechend Beispielsammlung

Kleingehölz:

Hartriegel, Haselnuß u. a. entsprechend Beispielsammlung

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

Je 15 m² Vorgartenfläche ist mind. 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. entsprechend Beispielsammlung

strauchartige Gehölze:

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

Beispiele bodenständiger Pflanzarten
von Bäumen der I. und II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus cordata	italienische Erle

Betula pendula	Sandbirke

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	EBkastanie

Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche

Juglans regia	Walnuß

Malus spec.	Zierapfel
Malus domestica	Hausapfel
Malus floribunda	Zierapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium "Plena"	gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chanitcleer Birne
Pyrus communis	Hausbirne
Pyrus spec.	veredelte Birne

Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	Bessoniana Robinie
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	Einblatt-Robinie
Robinia pseudoacacia "Umbraculi- fera"	Kubelrobinie

Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia "Moravica"	mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Ulmus carpinifolie	Feldulme

Beispiel bodenständiger Pflanzenarten
von Kleingehölz und Sträuchern

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus virides</i>	Grünerle

<i>Cornus mas</i>	gelber Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera carpiniifolium</i>	kletternde Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus serotina</i>	späte Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Rhamnus catharica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hunsrose
<i>Rosa eglanteria</i>	Weinrose
<i>Rosa multiflora</i>	vielblütige Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere

Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Bachweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder

Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

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

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

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

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

bergseitig 0,50 m über dem Geländehöchstpunkt
talseitig 1,00 m über dem Geländetiefstpunkt

12. ÄUSSERE GESTALTUNG UND FASSADENMATERIALIEN DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rh./Pf.)

12.1 Baugestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Dachform und Dachgestaltung

1) Zulässig sind Satteldächer, Pult- und versetzte Pultdächer. Ausnahmesweise 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 Dacheinschnitt dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Im einzelnen dürfen sie jedoch nicht mehr als 3,00 m Länge in Traufrichtung aufweisen.

4) Fensteröffnungen müssen generell ein stehendes Format aufweisen bzw. eine entsprechende Rahmenteilung aus kräftigen Profilen, von mindestens 5 cm Breite erhalten.

13. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rh./Pf.)

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.

Gartenmauern

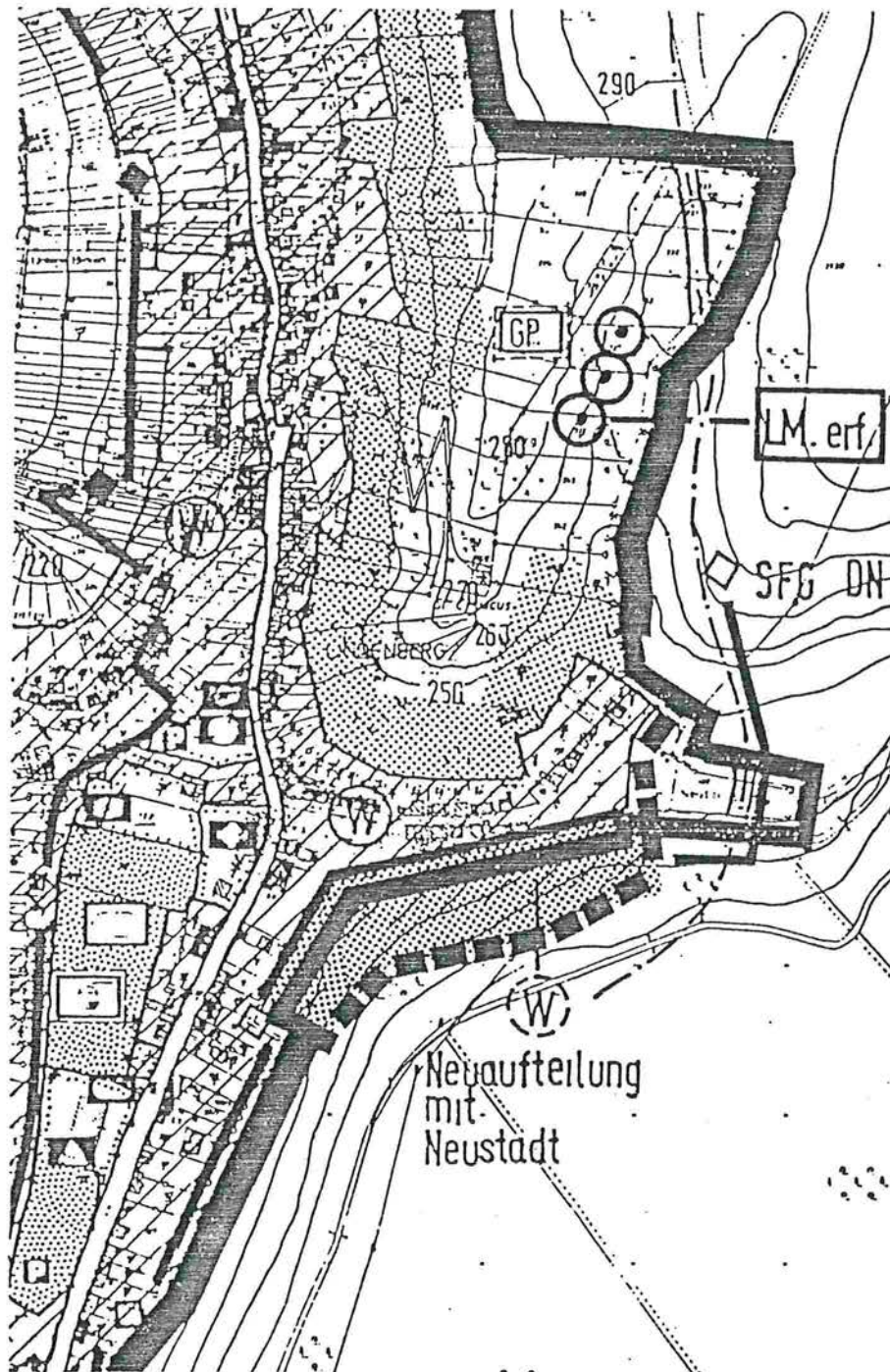
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind im Vorgartenbereich nur bis zu höchstens 1,00 m Höhe, im Terrassenbereich bis höchstens 2,00 m zulässig. Bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

Mülltonnenplätze

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

BEGRÜNDUNG

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.

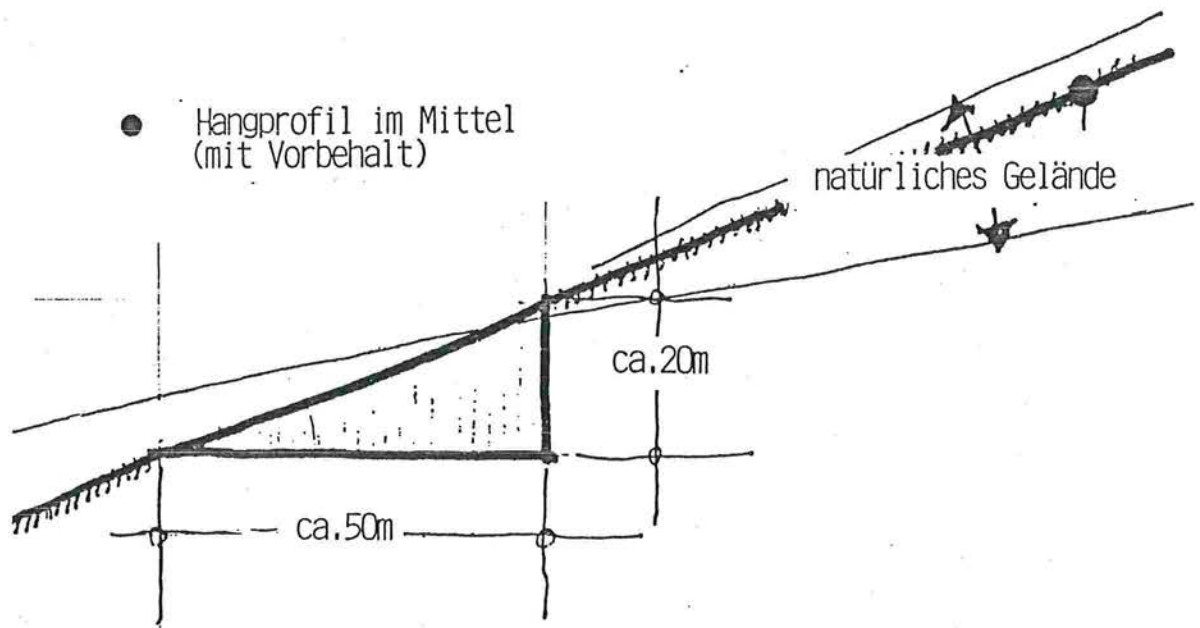
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

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 Steilhangle 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. 3. 10. 1989.

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 geeigneten 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. Verkehrsfl.: ca. 1 250 m² = 8,0 %

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

Lindenberg, den 14.8.1990

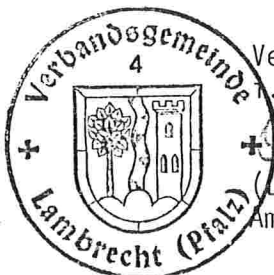
(S)

[Handwritten Signature]
Ortsbürgermeister

Bestätigung

Die Begründung zu dem Bebauungsplan "Neutal - Änderung 1" der Ortsgemeinde Lindenberg hat zusammen mit dem genehmigten Bebauungsplan "Neutal" in der Zeit vom 03.09. - 05.10.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lambrecht (Pfalz), den 05.02.1991



Verbandsgemeindeverwaltung

A.

[Handwritten Signature]
(Lorenz)
Amtsrat

Diese Begründung ist Bestandteil des am 12.03.1991 angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 07.06.1991