

ORTSGEMEINDE

L U S T A D T

VERBANDSGEMEINDE
L I N G E N F E L D

K R E I S G E R M E R S H E I M

B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E M
G R Ü N O R D N U N G S P L A N

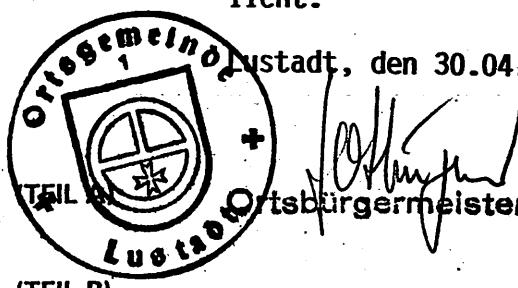


A U S G E F E R T I G T :

Lustadt, den 15.04.1993

Lothringen
Ortsbürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G
ü b e r d i e D u r c h f ü h r u n g d e s A n-
z e i g e v e r f a h r e n s i m A m t s b l a t t N r .
16/1993 a m 29.04.1993 v e r ö f f e n t-
l i c h t .



Lustadt, den 30.04.1993

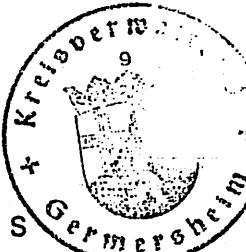
Ortsbürgermeister

* N Ö R D L I C H D E R S C H U L S T R A S S E *

Lustadt, den 10. März 1993



Lothringen
Ortsbürgermeister



Scheeren
Oberbaurat

P L A N U N G S B Ü R O B Ü C H S

P B S

Diese Ausfertigung stimmt mit den veröf-
fentlichen Unterlagen überein.

Die Veröffentlichung erfolgte nach den Ver-
waltungsschriften zu § 27 Gemeindeordnung

Reinland-Pfalz.

Lingenfeld, den 25. Mai 1993

Spann
Bürgermeister



I. Fertigung

BEARBEITET

IM AUFTRAGE DER ORTSGEMEINDE LÜSTADT

- VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD -

IM BAULEITPLANERISCHEN TEIL A DURCH DAS

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

IM GRÜNORDNERISCHEN TEIL B IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM

PLANUNGSBÜRO SCHMITT - ANNWEILER

PBS

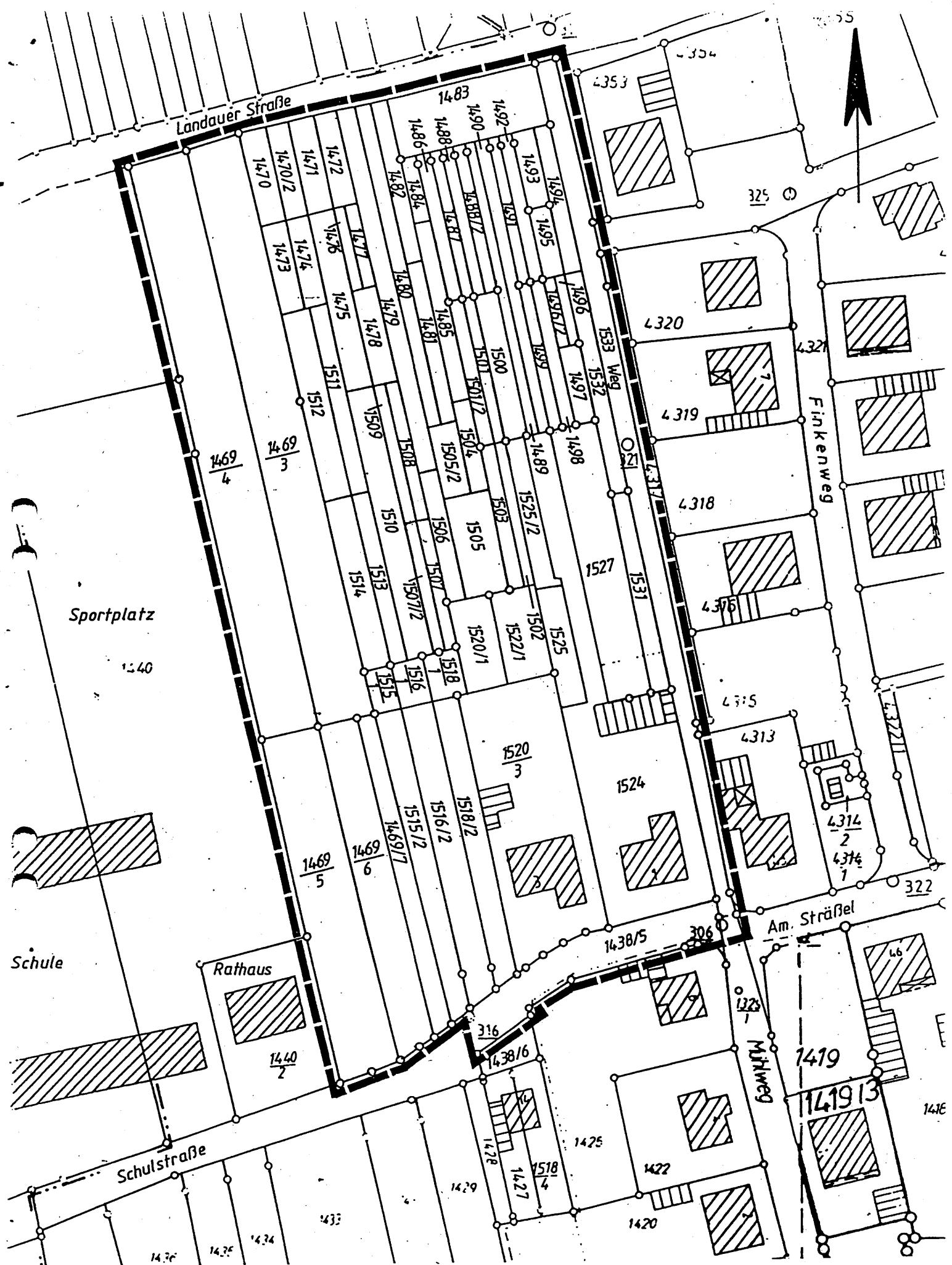
BAULEITPLANERISCHER
TEIL A

ZUM BEBAUUNGSPLAN
"NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE"

PBS

DIE RECHTSGRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG SIND:

- 1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)**
VOM 08. DEZEMBER 1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ
VOM 23. SEPTEMBER 1990 - EINIGUNGSVERTRAG - (BGBL. II S. 885)
- 2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN
(BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO)**
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990
(BGBL. I S. 132),
- 3. LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**
IN DER FASSUNG VOM 28. NOVEMBER 1986 (GVBL. S. 307),
ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 08. APRIL 1991
(GVBL. S. 118)
- 4. LANDESPFLEGEGESETZ RHEINLAND-PFALZ (LPFLG)**
IN DER FASSUNG VOM 01. MAI 1987 (GVBL. S. 70)
- 5. PLANZEICHENVERORDNUNG 91 (PLANZVO 91)**
VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. I S. 58)
- 6. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GEMO)**
VOM 14. DEZEMBER 1973, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM
08. APRIL 1991 (GVBL. S 135)
- 7. WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ (WOBAUERLG)**
VOM 17. MAI 1990 (BGBL. I S. 926)



ABGRENZUNGSPLAN M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE"

BLATT A 5

PBS 9/92

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DAS PLANGEBIET *NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE* LIEGT ZWISCHEN DEM PLAN-
GEBIET " IM STRÄSSEL " UND DEM SCHULGELÄNDE NÖRDLICH DER GEWACHSENEN
ORTSLAGE VON NIEDERLUSTADT IN DER ORTSGEMEINDE LUSTADT.

IM NORDEN WIRD ES BEGRENZT DURCH DIE LANDAUER STRASSE, IM OSTEN DURCH
DAS BAUGEBIET " IM STRÄSSEL ", IM SÜDEN DURCH DIE SCHULSTRASSE UND IM
WESTEN DURCH DAS GELÄNDE DER SCHULE UND DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES
MIT RATHAUS.

DER PLANBEREICH UMFASTT DIE GRUNDSTÜCKE, WEG- UND STRASSENPARZELLEN
WIE SIE AUS DEM ABGRENZUNGSPLAN (SEITE A 5) HERVORGEHEN.

DER PLANBEREICH UMFASTT EINE FLÄCHE VON RUND 1,8 HA.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

MIT DER NEUAUFPSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES *NÖRDLICH DER SCHUL-
STRASSE* SOLLEN DIE BAURECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN GESCHAFFEN WERDEN:

- * ZUR DECKUNG DES DRINGENDEN WOHNRAUMBEDARFS FÜR DIE BEVÖLKERUNG
(IN VERBINDUNG MIT DEM WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ
(WOBAUERLG) IN FORM VON 19 NEUBAUPLÄTZEN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND
ZWEIFAMILIENHÄUSER
- UND
- * ZUR SCHAFFUNG EINES BAUPLATZES FÜR EINEN KINDERGARTEN, DER
MITTELFRISTIG NOTWENDIG WIRD.

3. BESTANDSSITUATION

NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN UND NUTZUNG

DAS PLANGEBIET LIEGT AN DEM GLEICHEN SÜDHANG OBERHALB DES HOFGRABENS,
WIE DAS BENACHBARTE BAUGEBIET " IM STRÄSSEL ".

DAS GELÄNDE BEFINDET SICH ZWISCHEN DEN HÖHEN 120,0 UND 127,0 M Ü NN UND STELLT DIE LETZTE UNBESIEDELTE FLÄCHE ZWISCHEN DIESEM UND DEM SCHULGELÄNDE DAR.

DIE FLÄCHEN DES PLANGEBIETES WURDEN BZW WERDEN ÜBERWIEGEND ACKERBAULICH GENUTZT.

NUR ZWEI GRUNDSTÜCKE AN DER SCHULSTRASSE SIND BEBAUT, WOVON DAS ANWESEN AN DER ECKE SCHULSTRASSE UND MÜHLWEG NOCH EIN LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGTER BETRIEB IST.

ERSCHLIESUNG

DAS PLANGEBIET IST IM SÜDEN DURCH DIE AUSGEBAUTE SCHULSTRASSE AN DAS ÖFFENTLICHE STRASSENNETZ ANGEBUNDEN.

BEI DER LANDAUER STRASSE IM NÖRDEN UND DEM MÜHLWEG IM OSTEN HANDELT ES SICH UM LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE, DIE FÜR EINE DERARTIGE NUTZUNG AUCH WEITERHIN AUFRECHTERHALTEN BLEIBEN SOLLEN.

BESITZVERHÄLTNISSE

MIT AUSNAHME DER STRASSENFLÄCHE DER SCHULSTRASSE UND DER WEGFLÄCHE DES MÜHLWEGES BEFINDEN SICH SÄMTLICHE GRUNDSTÜCKE IM PRIVATBESITZ (VGL. ABGRENZUNGSPLAN MIT DER DARSTELLUNG DER BESTEHENDEN GRUNDSTÜCKSPARZELLEN).

BODENDENKMÄLE

IM BZW AM RANDE DES PLANGEBIETES BEFINDEN SICH ZWEI ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGSAREALE. ZUM EINEN HANDELT ES SICH UM DIE TRASSE EINER RÖMISCHEN VERBINDUNGSSTRASSE IM VERLAUF DER LANDAUER STRASSE AM NÖRDLICHEN PLANUNGSRAND, ZUM ANDEREN UM EIN GRÄBERFELD AUS DER ZEIT UM CHRISTI GEBURT, DAS SICH IM SÜDWESTLICHEN TEIL DES PLANGEBIETES BEFINDEN SOLL.

DIE AUSDEHNUNG UND DIE LAGE IST DABEI UNBEKANNT.

PLANUNGSERGEHENHEITEN

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD, DER DIE GEMARKUNGEN OBERLUSTADT UND NIEDERLUSTADT EINSCHLIESST, WAR AM 10.10.1985 DURCH DIE KREISVERWALTUNG GERMERSHEIM GENEHMIGT WORDEN.

DAS PLANGEBIET IST HIERIN IM SÜDEN ZU EINEM DRITTEL ALS WOHNBAUFLÄCHE BESTAND, IM NORDEN ZU ZWEI DRITTEL ALS LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE DARGESTELLT.

DER REGIONALE RAUMORDNUNGSPLAN RHEINPFALZ, BEREICH SÜDPFALZ, WEIST DAS PLANGEBIET NICHT ALS SIEDLUNGSFLÄCHE AUS.

4. PLANUNGSKONZEPT

DIE RUND 1,8 HA GROSSE FLÄCHE ZWISCHEN DER GRUND- UND HAUPTSCHULE LUSTADT UND DEM WOHNGEBIET " IM STRÄSSEL " STELLT IM SIEDLUNGSGEFÜGE DER ORTSGEMEINDE LUSTADT EINE LÜCKE DAR. LEDIGLICH DIE BEIDEN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE AN DER SCHULSTRASSE STELLEN HIER EINE VERBINDUNG ZWISCHEN DEN BEBAUTEN TEILEN DER ORTSLAGE HER.

OBGLEICH REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KEINE VORGABEN FÜR EINE SIEDLUNGSENTWICKLUNG AN DIESER STELLE GEBEN, HAT SICH DIE ORTSGEMEINDE DAFÜR ENTSCHEIDEN, DIE IM BAUGEBIET " IM STRÄSSEL " BEGONNENE SIEDLUNGSPLANUNG BIS AN DIE SCHULE HERAN FORTZUSETZEN UND SIE DAMIT IN DIESEM BEREICH ABZUSCHLIESSEN. DIE ORTSGEMEINDE KOMMT DAMIT EINEM DRINGENDEN WOHNBEDARF NACH, DER AUFGRUND DER ÜBERSCHAUBAREN GRÖSSE MIT 19 NEUBÄUPLÄTZEN SCHNELLER REALISIERBAR IST ALS UMFANGREICHERE PLANUNGEN AN ANDERER STELLE IM ORT.

DIE ERSCHLIESUNG DES PLANGEBIETES ERFOLGT DURCH EINE IN NORD-SÜD- RICHTUNG VERLAUFENDE PLANSTRASSE, DIE AM NÖRDLICHEN ENDE NACH OSTEN ABKNICKT UND AUF DEN VERLÄNGERTEN AMSELWEG IM BAUGEBIET " IM STRÄSSEL " ZULÄUFT. DER LETZTE TEIL DIESES STRASSENABSCHNITTES IST DURCH EINE 4,00 M BREITEN PFLANZSTREIFEN VERENGT, AN DEM SÜDLICH EIN 3,00 M BREITER WEG DIE VERBINDUNG ZU DEM LANDWIRTSCHAFTLICHEN WEG (PARZELLE 1533) UND ZUM AMSELWEG HERSTELLT.

VOON DER ERSCHLIESUNGSTRASSE GEHEN ZWEI ANLIEGERSTRASSEN ALS STICHSTRASSEN NACH OSTEN AB, DIE VIER HINTERLIEGENDE BAUGRUNDSTÜCKE ER-SCHLIESSEN.

DER AUSBAU DER STRASSEN IST ALS MISCHFLÄCHE VORGSEHEN OHNE HÖHEN- MÄSSIGE UNTERSCHIEDUNG VON GEHWEGEN UND FAHRBAHN, INSGESAMT ALS VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH.

DIE BEBAUUNG ENTLANG DER SCHULSTRASSE WIRD ERGÄNZT DURCH DIE AUSWEISUNG EINER GEMEINBEDARFSFLÄCHE (CA. 2000 M²) FÜR EINEN KINDERGARTEN. DER FLÄCHE GEGENÜBERLIEGEND SIND VIER STELLPLÄTZE AUSGEWIESEN, DIE DAS PARKPLATZANGEBOT FÜR BESUCHER DES BAUGEBIETES ERGÄNZEN. DIE FLÄCHE DIESER STELLPLÄTZE IST BESTANDTEIL DER STRASSEN-FLÄCHE.

NÖRDLICH DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, VON DENEN DER ÖSTLICHE DERZEIT NOCH MIT EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG IM ZUSAMMENHANG STEHT UND DAHER ALS DORFGEBIET (MD) AUSGEWIESEN WURDE, BEGINNT DAS EIGENTLICHE NEUBAUGEBIET, DAS ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET AUSWIESEN IST. HIER SOLLEN 19 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ENTSTEHEN.

IM NORDEN ENTLANG DER LANDAUER STRASSE SCHLIESST DAS BAUGEBIET IN FORTSETZUNG DER VERGLEICHBAREN SITUATION IM PLANGEBIET " IM STRÄSSEL " MIT EINEM CA. 3 - 4,00 M BREITEN ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN AB, IN DEM SICH AUCH DIE BENACHBARTE BAUMREIHE (HOCHSTAMM-OBSTBÄUME) FORTSETZT. DIESES ÖFFENTLICHE GRÜN STELLT EINERSEITS DIE NÖRDLICHE ORTSRANDBEGRÜNUNG HER UND SORGT DAMIT GLEICHZEITIG FÜR DEN SCHUTZ DER IN DIESEM BEREICH VERLAUFENDEN RÖMISCHEN VERBINDUNGSSTRASSE.

DIE BEBAUUNG IST MAXIMAL ZWEIGESCHÖSSIG VORGESEHEN. AUS DEN GENANNTEN DATEN ERGIBT SICH EINE ÜBERSCHLÄGIGE ANZAHL VON 32 WOHNNEINHEITEN MIT EINER ANGENOMMENEN BELEGUNG VON 96 EINWOHNERN (VGL. AUCH DIE ZUSAMMENSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN DATEN AM SCHLUSS DER BEGRÜNDUNG ZU TEIL A).

BEI DEN TEXTFESTSETZUNGEN WURDE EINE GRÖSSTMÖGLICHE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN IM BENACHBARTEN PLANGEBIET " IM STRÄSSEL " ANGESTREBT, DA TROTZ DER ERSCHLIESSUNGSMÄSSIGEN TRENNUNG, ES SICH UM EINE IN IHREM CHARAKTER GLEICHARTIGE FORTSETZUNG DER BEREITS BESTEHENDEN PLANUNG HANDELT. DIE BAUPLÄTZE SIND IM MITTEL ETWAS KLEINER (ZWISCHEN 480 UND 580 M²), DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DEMENTSPRECHEND (ZWISCHEN 165 UND 195 M²) AUSGEWIESEN. DAMIT WIRD DEM GEBOT DES SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANGS MIT GRUND UND BODEN GEMÄSS § 1(5) BAUGB ENTSPROCHEN.

ALS SEHR WICHTIG ERSCHIEN DIE AUFSICHT ÜBER DIE IN DER TEXTFESTSETZUNG NR 2 FESTGELEGTEN BESTIMMUNGEN ZU DEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN. DIESE FÜR DAS KLEINKLIMA UND DEN WASSERHAUSHALT EINSCHLIESSLICH DER ABWASSERBESEITIGUNG WICHTIGEN FESTLEGUNGEN BEDÜRFEN GERADE BEI STÄRKERER VERDICHTUNG VON BEBAUUNG INFOLGE KLEINERER BAUGRUNDSTÜCKE BESONDERER AUFMERKSAMKEIT, BEACHTUNG UND KONTROLLE BEI DER DURCHSETZUNG.

WEITERHIN WIRD DARAUF HINGEWIESEN (TEXTFESTSETZUNG NR 9) DASS IM PLAN- GEBIET, DAS FLÄCHENGLICH AUCH GRABUNGSSCHUTZAREAL IST, ERDARBEITEN MINDESTENS 4 WOCHEN VOR AUFNAHME DER ARBEITEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MITZUTEILEN SIND, DA SICH HIER ZWEI ARCHÄOLOGISCHE FUND- STELLEN BEFINDEN. EBENSO SIND DIE ENTSPRECHENDEN BAUFIRMEN AUSDRÜCKLICH AUF DIE BESTIMMUNGEN DES DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ HINZUWEISEN. DA KEINE GENAUEN ABGRENZUNGEN FÜR DIE BEIDEN GRABUNGSSCHUTZ- AREALE " RÖMISCHE VERBINDUNGSSTRASSE " UND " GRÄBER-FELD AUS DER ZEIT UM CHRISTI GEBURT " VORLIEGEN, IST DAS GESAMTE PLAN-GEBIET ALS ZUSAMMENHÄNGENDES GRABUNGSSCHUTZAREAL AUSGEWIESEN.

5. VERSORGUNG - ENTSORGUNG

DIE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES MIT TRINKWASSER AUS DEM NETZ DER ORTSGEMEINDE LUSTADT KANN ALS GESELLT ANGESEHEN WERDEN.

DIE ABFÜHRUNG VON SCHMUTZWASSER UND REGENWASSER ÜBER DAS BESTEHENDE KANALNETZ IST GEGENSTAND EINER UNTERSUCHUNG DURCH DAS INGENIEUR- BÜRO BÜHLER, NEUSTADT.

DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT KANN NACH AUSBAU DER VERSORGUNGSANLAGEN EBENFALLS ALS GESELLT ANGESEHEN WERDEN.

EINE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES MIT ERDGAS IST ÜBER DIE VORHANDENE GASLEITUNG IN DER SCHULSTRASSE MÖGLICH.

6. VORBEREITENDE MASSNAHMEN

BODENORDNEND

EINE FÖRMLICHE UMLEGUNG GEMÄSS § 45 BAUGB IST EINGELEITET.

PLANUNGSMÄSSIG

DIE FEHLENDE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES *NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE* MIT DEM VORBEREITENDEN BAULEITPLAN (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) SOWIE MIT DEN AUSSAGEN DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES IST IM RAHMEN DER FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD ZU BEREINIGEN (VGL. § 1(2) WOBAUERLG)

DER VERBANDSGEMEINDERAT WIRD IN DIE 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANES DEN GENANNTEN BEREICH MITEINBEZIEHEN.
EIN ANTRAG AUF ABWEICHUNG VOM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN RHEIN-
PFALZ, BEREICH SÜDPFALZ, IST NACH AUSSAGE DER KREISVERWALTUNG GERMERS-
HEIM ENTBEHRLICH.

DIE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER ORTSGEMEINDE LUSTADT
WIRD DURCH DIE AUSWEISUNG DES BAUGEBEITES *NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE*
NICHT BEEINTRÄCHTIGT.

7. KOSTEN

AUS DER VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPPLANES *NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE*
ENTSTEHEN ÜBERSCHLÄGIG ERSCHLIESSUNGSKOSTEN IN HÖHE VON DM 362.000,-
(OHNE GRUNDERWERB, AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEMÄSS GRÜNORDNUNGSPLAN
UND INGENIEURKOSTEN)

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

KANALBAUARBEITEN	DM	95.000,-
WASSERLEITUNGSAARBEITEN	DM	72.000,-
STRASSENBAUARBEITEN EINSCHL.		
STRASSENENTWÄSSERUNG	DM	182.000,-
STRASSENBELEUCHTUNG	DM	6.000,-
PFLANZMASSNAHMEN	DM	7.000,-
INSGESAMT (BRUTTO)	DM	362.000,-

HIERVON TRÄGT DIE GEMEINDE LUSTADT ALS ERSCHLIESSUNGSTRÄGER DEN
KOSTENANTEIL GEMÄSS DEN DERZEIT GÜLTIGEN ERSCHLIESSUNGSSATZUNGEN.
DIE GEMEINDE WIRD DEN AUFZUBRINGENDEN KOSTENANTEIL IN IHREN HAUSHALT
EINPLANEN UND TEILS AUS EIGENMITTELN, TEILS AUS FREMDMITTELN FINANZIEREN.

Z U S A M M E N S T E L L U N G

von art und mass der baulichen Nutzung
sowie anzahl der bauplätze und wohnenheiten (we)
bebauungsplan "nördlich der Schulstrasse"

verbandsgemeinde lingenfeld, ortsgemeinde lustadt

allgemeines wohngebiet (wa) gem. § 4 baunvo

grundflächenzahl maximal (grz) maximal 0,4

geschoßflächenzahl (gfz) maximal 0,6

dorfgebiet (md) gem. § 5 baunvo

grundflächenzahl maximal (grz) maximal 0,4

geschoßflächenzahl (gfz) maximal 0,6

gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) 5 baugb

kindergarten (kg)

grundflächenzahl maximal (grz) 0,4

geschoßflächenzahl maximal (gfz) 0,4

WA 1 OFFENE BEBAUUNG

maximal zweigeschossig, eingeschränkt

20 ein-/zweifamilienhäuser

30 WE

MD OFFENE BEBAUUNG

maximal zweigeschossig

1 ein-/zweifamilienhaus

2 WE

KG OFFENE BEBAUUNG

maximal eingeschossig

1 kindergarten

wohnenheiten insgesamt

32 WE

WEGE

ANZAHL DER BAUPLÄTZE

21

EINWOHNER BEI EINER ANGENOMMENEN
BELEGUNG VON 3,0 PERSONEN PRO WE

96 EINWOHNER (EW)

FLÄCHE DES PLANGEBIETES

1,80 HA = 100,0 %

DAVON: VERKEHRSFLÄCHE EINSCHL. PARKPLÄTZE

0,32 HA = 17,8 %

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

0,04 HA = 2,2 %

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

0,20 HA = 11,1 %

NETTOWOHNBAULAND

1,24 HA = 68,9 %

NETTO SIEDLUNGSDICHTE

77 EW/HA

NETTO WOHNUNGSDICHTE

26 WE/HA

PBS

09/92