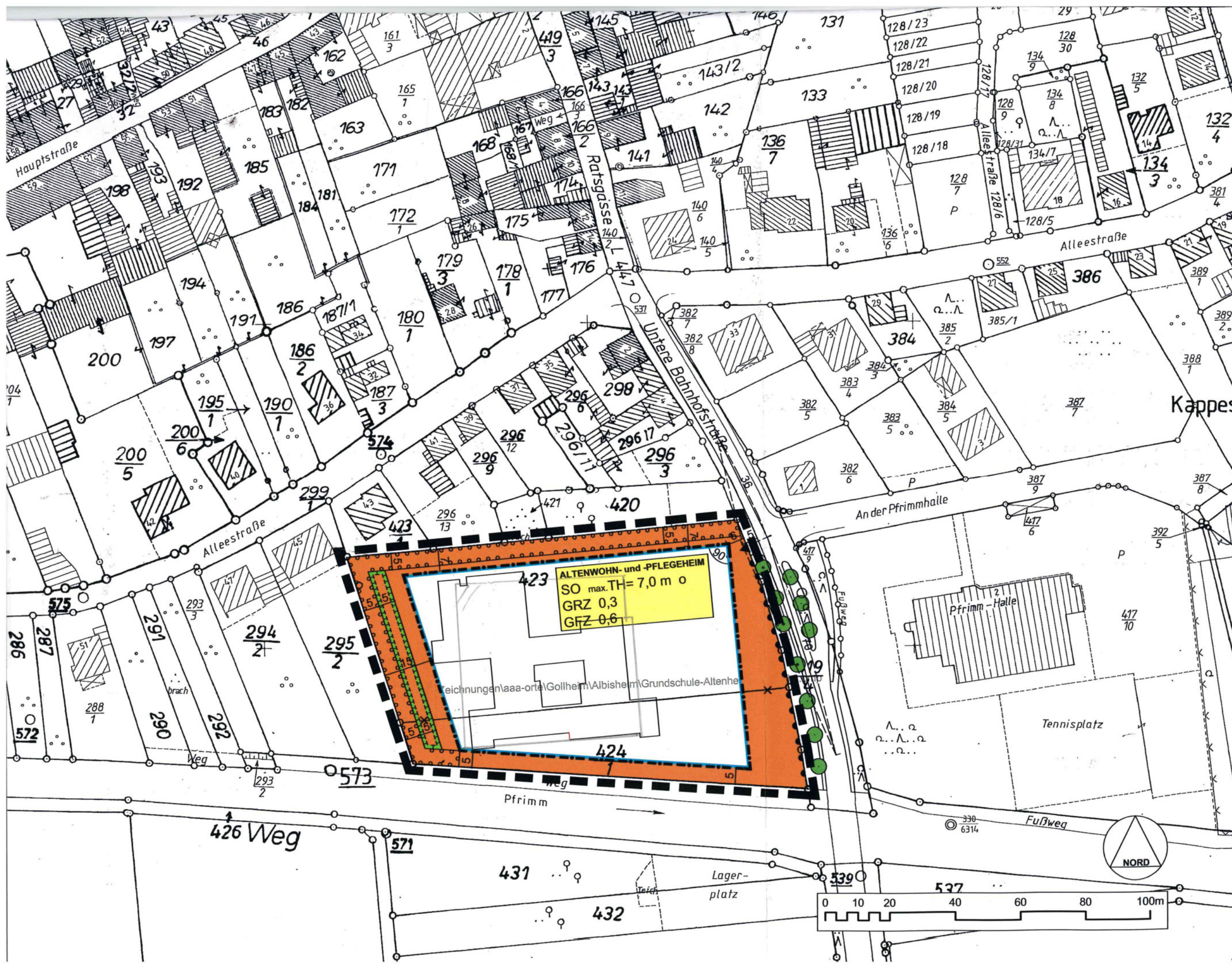


**Ortsgemeinde
Albisheim (Pfrimm)**

**Bebauungsplan
„Grundschule –
Änderung I“**



SO

max. TH

○

GRZ z.B. 0,3

GFZ z.B. 0,6



RECHTSGRU

Baugesetzbuch
zuletzt geändert

Verordnung über die Fassung von
Verordnungen über die
Verordnungs- u. Wo

Landesbauordnung
09.12.1998 (GV)

Gemeindeordnung
durch Gesetz v

LAGE IN DER G

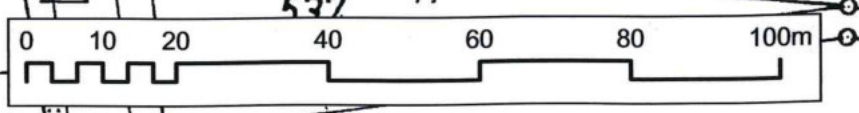


KARTENAUSSCHN
Landesvermessung

ALTENWOHN- und -PFLEGEHEIM
SO max. TH = 7,0 m ○
GRZ 0,3
GFZ 0,6

Zeichnungen \aaa-orte\Gollheim\Albheim\Grundschule-Altenheim

© 330
6314



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden



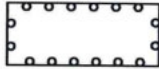
Grundstücksgrenze wegfallend



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. Textziff. A 3.2



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 3.10



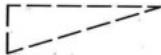
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung:
"Fläche zur Einleitung und Ableitung des anfallenden
Oberflächenwassers" gem. Textziff. A 3.3



Zu erhaltende Bäume (außerhalb)



Zu pflanzende einzelstehende Bäume (außerhalb)



Sichtdreieck



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt



Rechter Winkel



Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung gem. Textziff. A 1

max. TH

Max. Traufhöhe (Wandhöhe)

O

Offene Bauweise

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl gem. Textziff. A 2..2

GFZ z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl



Gebäude geplant

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in
der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleich-
terungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
09.12.1998 (GVBl. 1998 Nr. 22 S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 02.04.1998 (GVBl. 108)

Bebauungsplan „Grundschule – Änderungsplan I“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Textliche Festsetzungen

-
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet für Altenwohn- und Pflegeheim“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Es sind lediglich bauliche und sonstige Anlagen für die Altenpflege und das „be-
treute Wohnen“ sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg-Hinterkante – Untere Bahnhofstraße und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

max. 7,0 m

- 2.2 Die zulässige Grundfläche (hier: GRZ = 0,3) darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, d.s.

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 %, d.h. bis zu einer GRZ von 0,45, überschritten werden.

- A 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPfIG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 14.06.1994 und § 21 Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 22.04.1993, zuletzt geändert am 04.04.2002)

- 3.1 Auf je 100 m² nicht bebauter und nicht versiegelter Fläche ist ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 3.2 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind wie folgt zu bepflanzen: am West- und Nordrand des Gebietes, angrenzend an die privaten Hausgärten, eine mindestens 3 reihige Hecke aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern entsprechend der Artenliste. Es sind ca. 10 % Bäume zu verwenden. Vegetationsauswahl nach Ziff. 3.8
- 3.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ ist eine Mulde zur Einleitung und Rückhaltung sowie zur Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwässer mit einem Notüberlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal der unteren Bahnhofstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.4 Auf je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung nach Ziff. 3.8 zu pflanzen.
- 3.5 Wandflächen ohne Fenster und Türen von mehr als 30 m² sind flächig zu begrünen.
- 3.6 Die Bepflanzung auf den privaten Bauflächen ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
- 3.7 Bei allen Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- 3.8 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung: Bäume 2. Ordnung:

Winterlinde	Stieleiche	Feldahorn	Vogelkirsche
Rotbuche	Esche	Elsbeere	Steinweichsel
Spitzahorn	Flatterulme	Hainbuche	Wildbirne
Bergahorn	Feldulme	Walnuss	Eberesche
Traubeneiche		Wildapfel	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm mit Drahtballen

Sträucher:

Kornelkirsche	Spindelstrauch	Schlehe	Heckenrose
Roter Hartriegel	Liguster	Faulbaum	
Salweide	Waldhasel	Heckenkirsche	
Alpenjohannisbeere	Wolliger Schneeball	Eingriffel.Weißdorn	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, o.B.

Kletterpflanzen:

gemeine Waldrebe	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Efeu	Selbstklimmer
Jelängerjeliieber	Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
wilder Wein	Selbstklimmer

3.9 Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab OK Fahrbahn- nicht überschreiten.

3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich den im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 405/30 und 408/2 (in der Planzeichnung mit A gekennzeichnet) mit einer Gesamtgröße von 4258 m² sowie auf dem Grundstück Flst. Nr. 1791 (Öko-Konto mit B gekennzeichnet) mit einer Gesamtgröße von 4179 m² jeweils Gemarkung Albisheim im Bereich zwischen der Pfrimm und dem Leiselsbach bzw. Gewässerrandstreifen Leiselsbach/Klepperpermühlbach folgende Maßnahmen vorzusehen:

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 405/30 und 408/2 (A)

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Zulassung in eine natürliche Vegetationsentwicklung zu einer Extensivwiese
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd nicht vor Mitte Juni mit Abtransport des Mahdgutes
- Pflanzung von 20 Obstbäumen

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1791 (B)

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und eine natürliche Vegetationsentwicklung in extensives Grünland und Obstwiese – mittelfeuchter Standort

Die Artenauswahl richtet sich nach den standorttypischen Arten.

Für die innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den oben genannten Grundstücksteilen eine Fläche in einer Größe von (A = 2870 m² und von B =1210 m²) 4080 m² dem Plangebiet „Grundschule“ - Änderungsplan I (Altenpflegeheim) zugeordnet.

A 4. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von der Lärmquelle (L 447) zugewandten Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II gem. DIN 4109 auszuführen.

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstücksflächen des entstehenden Baukörpers und die noch festzusetzenden Zufahrts-, Stell- und Hofflächen sind auf die Höhe der Unteren Bahnhofstraße aufzufüllen. Der Erdgeschossfußboden des Altenpflegeheimgebäudes darf nicht tiefer als die Gehwegoberkante der Unteren Bahnhofstraße liegen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 6. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung: flachgeneigte Dächer und Flachdächer

Dachneigung: 0° - 15°

B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)

C 8. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

C 9. Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und erst danach der Ortskanalisation zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist über Mulden in die in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Fläche einzuleiten.

Ein Überlauf der Niederschlagswässer von den privaten Sickermulden zum bestehenden Abwasserkanal ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainagenleitungen an den Abwasserkanal ist nicht zulässig.

Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abt. Wasserwirtschaft abzustimmen.

- C 10.** Die Hof- und Stellplatzflächen sowie die Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen befestigt werden. Unterbau und Gefälle sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ein Abfluss in eine der Grünflächen möglich ist.
- C 11.** Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Sie sollen, soweit möglich, auf dem Grundstück bei der Freiflächengestaltung Verwendung finden.
- C 12.** Auf dem Grundstück muss mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden. Bei einer extremen Hochwasserführung der Pfrimm kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten. Das Kellergeschoss der Gebäude ist wasserdicht auszubilden.
- C 13.** Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 14.** Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwertung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden. Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18 915 zu beachten.