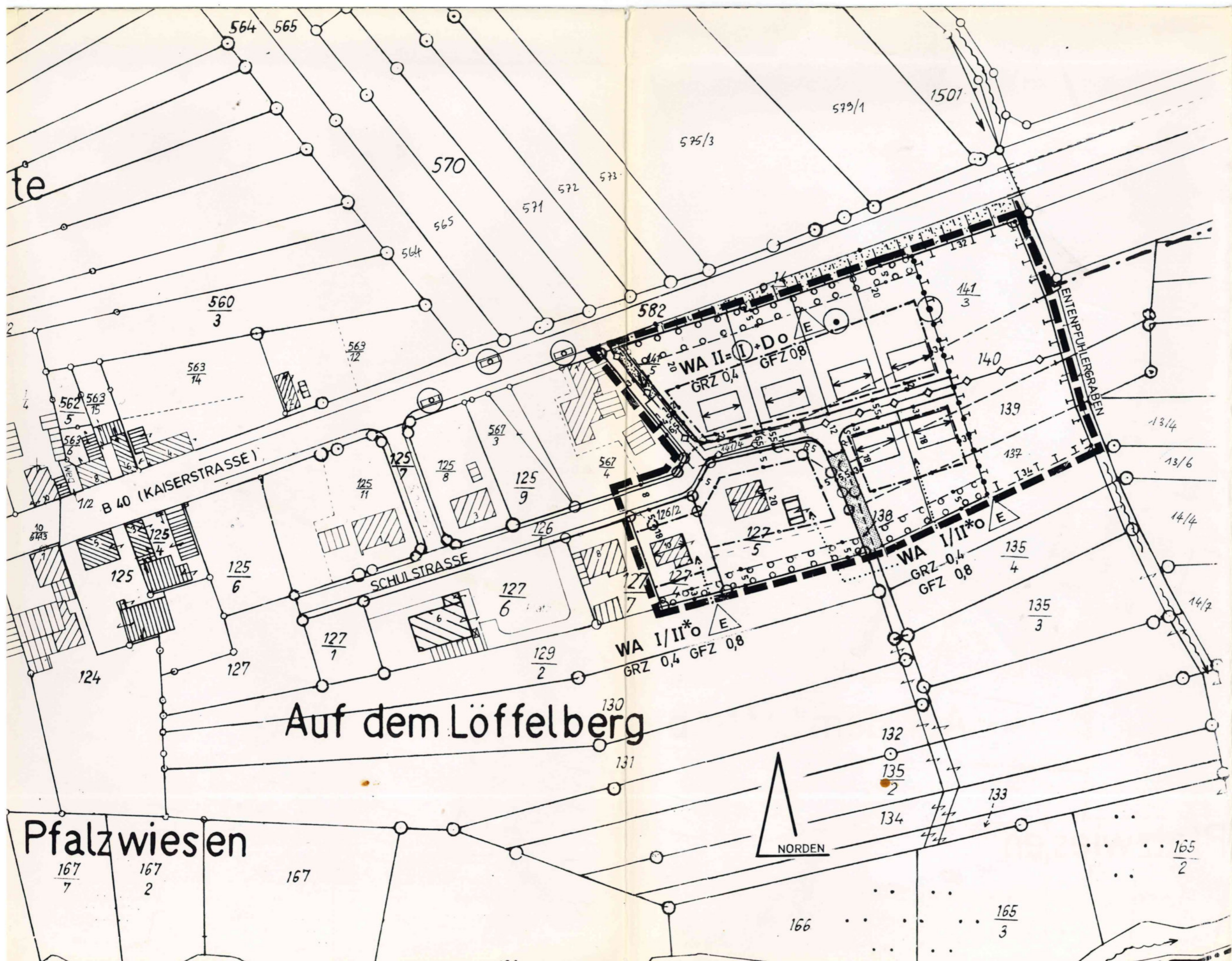
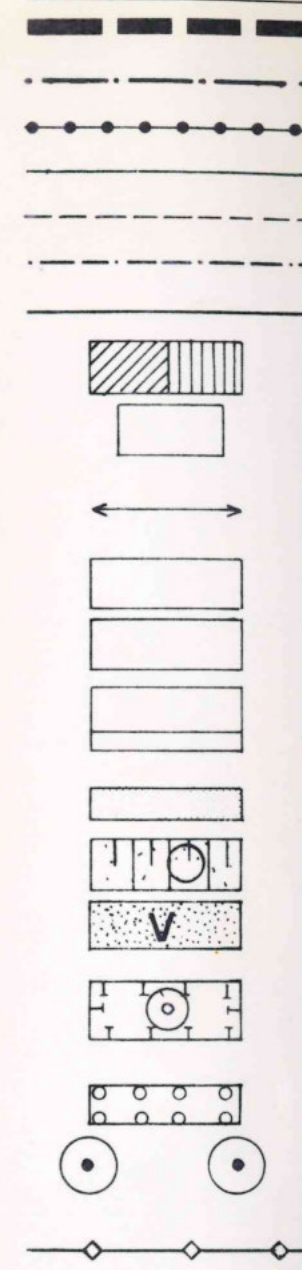


Ortsgemeinde Standenbühl

Bebauungsplan „Löffelberg“



ZEICHENERKLÄRUNG







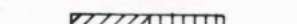


WA
z.B. I
z.B. II/III

*
+D
O
E

GRZ z.B. 0,4
GFZ z.B. 0,8

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Gemarkungsgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie



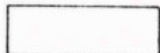
Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)



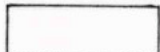
Gebäude geplant



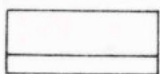
Stellung der baulichen Anlagen
- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



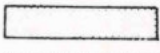
Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(Fahrbahn und Gehweg)



Wirtschaftsweg



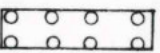
Böschung mit Begrünung vorhanden



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft mit Bäumen



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
gem. Textziff. A 6.3




Zu erhaltende einzelstehende Bäume




Abwasserleitung

WA

z.B. 

Allgemeines Wohngebiet

z.B. 

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse

hier Hangtyp: bergseitig als Höchstmaß 1-geschossig

talseitig als Höchstmaß 2-geschossig

2. Geschoß im Untergeschoß gem. Textziff. 2.1

*
+ D

Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0.8

Geschoßflächenzahl

als Höchstmaß unter
Beachtung der überbaubaren
Grundstücksfläche

Hütt

57

558

559
559/2

562
12

3
7

122

den

67
3

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Löffelberg“ der Ortsgemeinde Standenbühl

- A. Textliche Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1 – 7 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnlandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO i. d. F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)

A. Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen (Wandhöhen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:

- bei II= I+D-geschossigen Gebäuden: max. 4,50 m ab OK Gehweg /
Fahrbahn
- bei den Hangtypen = I/II-geschossigen Gebäuden (Schemaskizzen in
Textziffer C 16)
 - auf der Bergseite : mind. 3,40 m
max. 4,00 m ab OK Gehweg /
Fahrbahn
 - auf der Talseite : max. 6,50 m ab OK natürl. Gelände

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

2.2 Bei der längsgeneigten Planstraße wird der Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt.

2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.3 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.

4.4 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig.

A 5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Baugrundstücken nördlich der Planstraße sind die Aufenthaltsräume auf der von der Bundesstraße 40 abgewandten Seite anzuordnen. Sofern das aus grundrissmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bundesstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

A 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB, i.V.m. § 17 Abs. 3 LPflG (Landespfllegegesetz) i. d. F. vom 27.03.1987)

6.1 Die in der Planzeichnung vermerkten Apfelbäume sind zu erhalten.

6.2 Die Verkehrsgrünflächen sind von Gehölzpflanzungen freizuhalten und mit einer Wiesenmischung einzusäen.

6.3 Auf den Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ entlang der B 40 sind 4 – 6 Reihen einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

6.4 Auf den Flächen zum „Schutz und zur Pflege ...“ sind als Ersatzmaßnahme folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Anlegen eines Sukzessionsstreifens entlang des Entenpfuhlgrabens
- Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland
- Pflanzung von drei Obstbäumen
- Pflanzung von Gehölzen auf einem Streifen entlang der B 40. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1m. Es sind mindestens drei Bäume 1. Ordnung vorzusehen.

6.5 Vegetationsauswahl

Für die Gehölzpflanzungen auf den Flächen gemäß Textziffer 6.3 und 6.4 kommen folgende Bäume und Sträucher zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung

Gemeine Esche	Winterlinde	Stieleiche
Flatterulme	Bergahorn	Buche
Spitzahorn	und andere heimische Arten	

Bäume 2. Ordnung

Schwarzerle	Traubenkirsche	Vogelbeere
Hainbuche	Silberweide	Feldahorn
Vogelkirsche	Elsbeere	und andere heimische Arten

Sträucher

Pfaffenhütchen	Haselnuss	Hundsrose
Roter Hartriegel	Kornelkirsche	Wolliger Schneeball
Feldahorn	Liguster	Schlehe
Holunder	und andere heimische Arten	

Zusätzlich kommen auf den südlich der Planstraße liegenden Grundstücken zur Auswahl:

Regionalübliche Obstsorten und Beerensträucher sowie Wildarten von Apfel, Birne und Kirsche sowie Walnuss.

Qualitäts- und Größenmerkmale

Bäume	:	3x verpflanzt (mit Ballen) StU 16 / 18 cm
Obstbäume	:	StU 8 / 10 cm, StH 160 / 180 cm
Sträucher	:	2x verpflanzt mind. Höhe = 60 / 100 cm

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

7.2 Bei den Gebäuden (Hangtypen) südlich der Planstraße

darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist bis zur Gehweghöhe aufzufüllen (s. Schemaskizze C 1 in Textziffer C 16);

das untere Geschoss muss talseitig frei sichtbar sein.

Die Breite der Aufschüttungen für den talseitigen Terrassenbereich darf nicht mehr als 3,0 m ab Gebäudeaußenwand betragen. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschern (s. Schemaskizze in Textziffer C 16).

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude : Satteldach und Walmdach 35° +/- 3°

Garagen und
Nebengebäude : Flachdach, flachgeneigtes 0°- 15°
Dach oder Dachform und
Dachneigung wie beim
Hauptgebäude

8.2 Bei den Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt (Schemaskizze A 1). Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können bis max. 1/3 der Gebäudelänge auch Neigungen bis 60° gewählt werden.

8.3 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Gaubenlänge wird mit 4,0 m festgesetzt.

8.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziffer 8.3.

8.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m – gemessen über natürlicher Geländehöhe – die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m – gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 9.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktion sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel, für Pfeiler) nicht zulässig.
- 9.3 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mind. $\frac{1}{2}$ zu begrünen.
- 10.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten.

C. Hinweise

- C 11. 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 12. Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sind auf den Baugrundstücken zu verwerten.
- C 13. Oberflächenwässer sind als Brauchwasser zu nutzen oder in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken und / oder in der Ausgleichsfläche am Entenpfuhlergraben zur Versickerung zu bringen.
- C 14. Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz oder an den Vorfluter angeschlossen werden.
- C 15. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

C 16. Die Dachausbildung der Wohngebäude und die Anordnung der Wohngeschosse ist wahlweise entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorzunehmen:

Gebäude talseitig der Straße

Gebäude bergseitig der Straße

