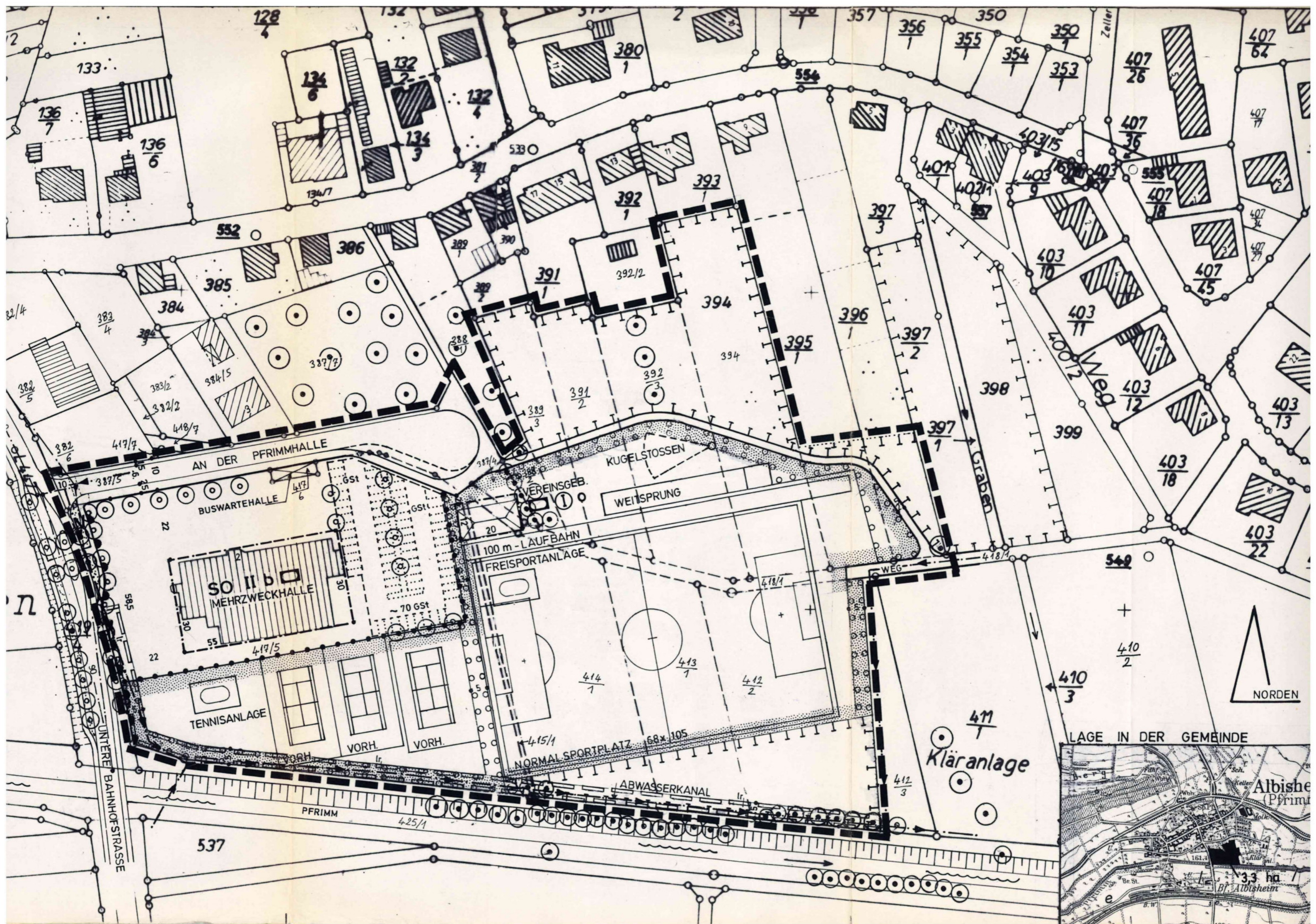


**Ortsgemeinde  
Albisheim (Pfrimm)**

**Bebauungsplan  
„Floss II mit 2.  
Teiländerung Floss  
I“**



SO II b  
MEHRZWECKHALLE

TENNISANLAGE

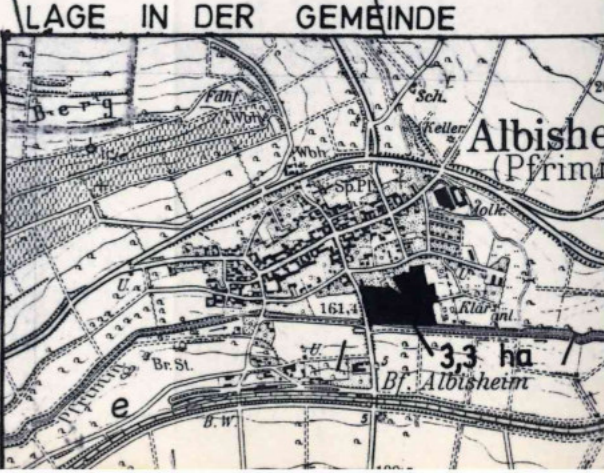
100 m - L AUFBAHN  
FREISPORTANLAGE

NORMAL SPORTPLATZ 68x105

WEIßSPRUNG

KUGELSTOSSEN

411  
Kläranlage



NORDEN

AN DER PFRIMMHALLE

BUSWARTEHALLE

VEREINSGEB.

Graben

BAHNHOFSSTRASSE

PFRIMM

537

540

410  
2

410  
3

410  
2

WEG

ABWASSERKANAL

425/1

412  
3

413  
7

412  
2

414  
1

415/1

418/1

417/5

22

585

70 GST

GSt

GSt

387/7

384/5

383/2

417/7

387/5

382/2

382/5

32/4

136/7

136/6

133

128/4

132

134/6

132/2

134/3

132/4

380/1

530

392/1

392/2

393/1

394

394

391/2

389/3

388/1

396/1

397/2

397/3

398

403/10

403/11

403/12

403/15

407/25

407/26

407/36

407/37

407/38

407/39

407/40

407/41

407/42

407/43

407/44

407/45

407/46

407/47

407/48

407/49

407/50

407/51

407/52

407/53

407/54

407/55

407/56

407/57

407/58

407/59

407/60

407/61

407/62

407/63

407/64

407/65

407/66

407/67

407/68

407/69

407/70

407/71

407/72

407/73

407/74

407/75

407/76

407/77

407/78

407/79

407/80

407/81

407/82

407/83

407/84

407/85

407/86

407/87

407/88

407/89

407/90

407/91

407/92

407/93

407/94

407/95

407/96

407/97

407/98

407/99

407/100

## ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden/geplant
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Sportanlage/Tennisanlage gem. Textziff. A 1.1
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. Textziff. A 1.1
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.1
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.1
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.2
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.2
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziff. A 3.3
	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Leitungsrecht gem. Textziff. A 4.
	Abwasserkanal
	Sichtwinkel
<b>SO</b>	Sondergebiet
z.B. <b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
z.B. <b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>b</b>	Besondere Bauweise gem. Textziff. A 2.

**Bebauungsplan „Floss II mit 2.  
Teiländerung Floss I“ der  
Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

**Textliche Festsetzungen**

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132)
  - B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 5 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In der "öffentlichen Grünfläche - Freisportanlage/Tennisanlage - sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die zum Betrieb und zur Unterhaltung der bezeichneten Sporteinrichtungen dienen (z.B. Vereinsheim, Umkleide- und Sanitärgebäude, Überdachungen usw.).
- 1.2 Im Sondergebiet sind zulässig: Mehrzweckhalle sowie öffentliche Schank- und Speisewirtschaft.
- 1.3 Die Maximalgröße der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
  - Vereinsgebäude  
in der öffentlichen Grünfläche-Sportanlage: Grundfläche max. 240 qm  
Geschoßfläche " 240 qm
  - Mehrzweckhalle im Sondergebiet  
einschl. zuläss. sonst. Nutzung: Grundfläche max. 1.500 qm  
Geschoßfläche " 3.000 qm

A 2. Besondere Bauweise

In der mit b bezeichneten Fläche gilt die besondere Bauweise, hier: Gebäude mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

A 3. Grünordnung

- 3.1 Die vorhandenen, im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.
- 3.2 Im Sondergebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Geringfügige standörtliche Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus der Detailplanung ergeben.
- 3.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzungen vorzunehmen: bezogen auf die Gesamtfläche mind. 1 Baum je 250 qm sowie mind. 1 Strauch je 4 qm.
- 3.4 Für die Baumpflanzungen in Einzelstellung kommen folgende Arten 1. Ordnung zur Auswahl:
  - i.d.R. 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang mind. 16/18 cm bis 18/20 cm
 

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Ulme
Esche	Linde

für die Baumpflanzungen innerhalb der geschlossenen Gehölzpflanzung kommen Arten 1. und 2. Ordnung zur Auswahl:

- i.d.R. 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang mind. 16/18 cm bis 18/20 cm
 

Bergahorn	Vogelkirsche
Spitzahorn	Eiche
Birke	Mehlbeere
Esche	Vogelbeere
Wildapfel	Linde

für die Strauchpflanzungen kommen folgende Arten zur Auswahl:

- i.d.R. 2 x verpflanzt, mind. Höhe von 60-100 cm bzw. 100-125 cm
- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| Feldahorn      | Heckenkirsche       |
| Hainbuche      | Traubenkirsche      |
| Hartriegel     | Traubenholunder     |
| Hasel          | Wolliger Schneeball |
| Pfaffenhütchen | Wasserschneeball    |
| Liguster       |                     |

3.5 Für Rasenflächen kommen standort- und nutzungsgerechte Saatmischungen zur Auswahl. Im Grenzbereich von Rasenflächen zur Fläche mit Pflanzbindungen muß i.d.R. ein mind. 3 m breiter Streifen verbleiben, der lediglich 2 x pro Jahr gemäht wird.

3.6 Wege innerhalb des Plangebietes sind mit einer infiltrationsfähigen Deckschicht zu befestigen.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Auf den von der geplanten Sportnutzung freien Teilen der Parz.Nr. 388/2, 389/3, 391/2, 392/3, 394, 395/1, 396/1, 412/2, 413/1, 414/1 und 415/1 bleiben die vorhandenen Obstbäume gem. zeichnerischer Festsetzung erhalten. Die Grundfläche wird zu einer Wiesenfläche umgewandelt und mit Obstbäumen bepflanzt. Es wird festgesetzt, daß 1 Baum auf 300 qm gepflanzt wird. Zur Auswahl kommen Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß. Qualitäts- und Größenmerkmal: Hochstamm 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang 12/14 cm.

- Die Parz.Nr. 397/1, 397/2 und 398 werden zu einer Obstwiese umgewandelt und langfristig gepflegt. Es wird festgelegt, daß 1 Obstbaum auf 300 qm gepflanzt wird.

Artenauswahl und Qualitätsmerkmal: wie vorstehend.

#### A 4: Leitungsrecht

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht Ir gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

#### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

##### B 5. Dächer

###### 5.1 Dachform und Dachneigung

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| Mehrzweckhalle | : | Flachdach oder Dachform und -neigung nach den Erfordernissen des Bauträgers |
| Vereinsgebäude | : | Satteldach oder Walmdach 30° - 45°  |

###### 5.2 Dacheindeckung

Die Eindeckung geneigter Dächer ist in den Farben naturrot bis rotbraun auszuführen.

### 5.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Mehrzweckhalle	: max. 8,0 m
Vereinsgebäude	: max. 5,0 m

### B 6. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind erdfarbene Tönungen vorzusehen.

### B 7. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Das Sondergebiet darf nicht eingefriedet werden.

7.2 Randliche Einfriedungen im Gebiet der Sportanlagen sind mind. 2,0 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

7.3 Die Einfriedungen sind als offene Metallkonstruktionen auszuführen oder müssen aus weitmaschigen Drahtgeflechtes bestehen. Vollflächige Metall- oder Kunststoffkonstruktionen oder Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für punktartig angeordnete Sockel) sind nicht zulässig.

7.4 Die Höhe der Einfriedungen wird mit max. 1,8 m, gemessen ab OK Erschließungsstraße/-weg, festgesetzt.

Einfriedungen über 1,8 m Höhe sind lediglich als Ballfangzäune (z.B. bei den Tennisplätzen oder hinter den Toren des Sportplatzes) zulässig.

7.5 Sofern Stützmauern erforderlich sind, so können diese mit einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gehweg auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie müssen aus Naturstein bestehen oder mit Natursteinen verkleidet werden.

### B 8. Pflanzungen im privaten Bereich

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Es gelten die Pflanzvorschriften wie in Textziff. A 3.

### C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 9. In normaler Gründungstiefe muß mit Grundwasser gerechnet werden. Bei einer extremen Hochwasserführung der Pfrimm kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten. Die Kellergeschosse der Gebäude sind entsprechend auszubilden.

C 10. Die Gemeinde Albisheim hat im Mai 1989\* ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim, anfertigen lassen. Die zur Bestimmung der "Lärm-Immissionen" vorgenommenen Berechnungen haben \*und im Oktober 1991

unter Berücksichtigung der für Tennisgeräusche maßgebenden Immissions-schallpegel ergeben, daß zum Schutze der entlang der Alleestraße bestehenden Wohnbebauung keine Maßnahmen erforderlich sind, da dort die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung bei dem Praxishaus Nr. 3 entlang der Straße "An der Pfrimmhalle" soll durch Teilverlegung einiger der direkt vor der Halle liegenden Stellplätze auf zulässige Werte vermindert werden.

C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.