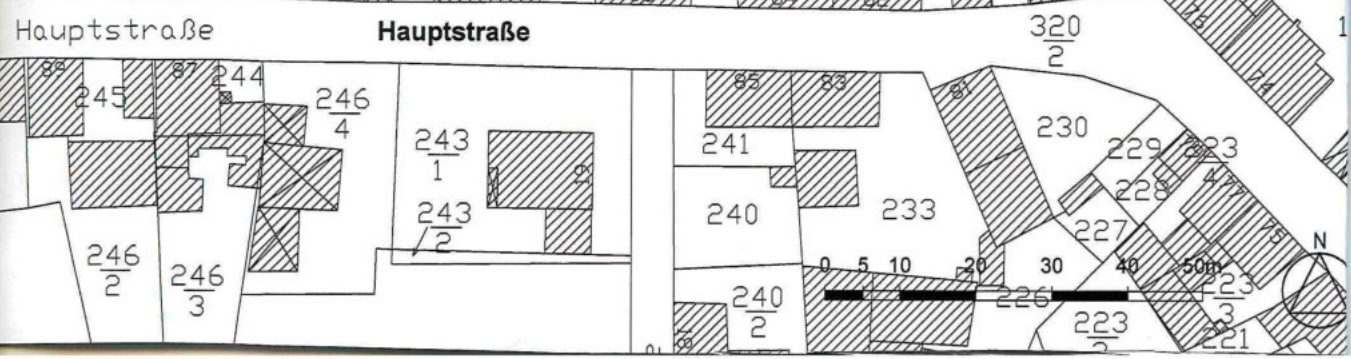
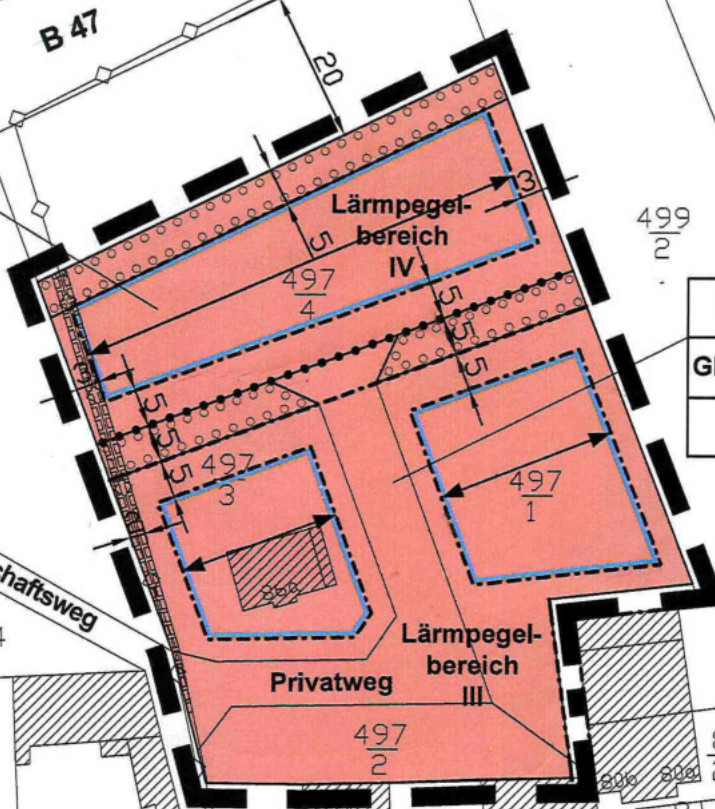


# **Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **Bebauungsplan „Hauptstraße - West“**

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>GFZ 0,8</b>
<b>o</b>	<b>WH max. 4,50 m</b>

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>GFZ 0,8</b>
<b>o</b>	<b>WH max. 4,50 m</b>



# Geltungsbereich 2 Ausgleichsmaßnahme E1



## ZEICHENERKLÄRUNG

zu den Festsetzungen nach BauGB



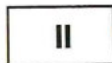
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 2 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

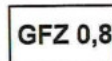
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 ff. BauNVO)



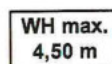
Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Geschossflächenzahl als Höchstmaß

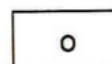


max. zulässige Wandhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 und 23 BauNVO)

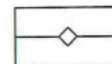


Baugrenze



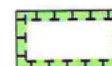
offene Bauweise

Führung von Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

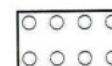


20-kV-Kabelleitung

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

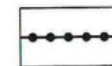


Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

# **Bebauungsplan „Hauptstraße - West“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **Textliche Festsetzungen**

## 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 Nr. 1 bis 5 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 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO), hier: Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO

#### A 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

II-geschossige Einzelhäuser : max. 4,50 m

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des natürlichen Geländes an der Nordostecke des Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück. Der Bezugspunkt ist vor Beginn der Baumaßnahmen in m über NN zu sichern.

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

#### A 2.2 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch nur Gebäude mit Längen bis max. 20 m zulässig.

### A 4. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

### A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + 25b BauGB)

#### A 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Dichte der Strauchpflanzungen hat Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu betragen.

Für alle Gehölzpflanzungen im Bebauungsplanbereich sind überwiegend einheimische und standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

#### Bäume 1. Ordnung Bäume 2. Ordnung

Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Walnuss	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Feldulme	(Ulmus minor)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

### Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Alpenjohannisbeere	(Ries alpinum)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenrose	(Rosa canina)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

### Kletterpflanzen:

gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Alpen-Waldrebe	(Clematis alpina) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Gemeiner Efeu	(Hedera Helix) Selbstklimmer
Jelängerjeliieber	(Lonicera caprifolium) Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia) Selbstklimmer
wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata) Selbstklimmer

### Bodendecker:

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Immergrün	(Vinca minor)

#### A 5.2 Außerhalb des Baugrundstückes ist als Ersatzmaßnahme durchzuführen:

Bereich E 1: Auf den Grundstücken Plan-Nr. 1405 und 1406, Gewanne Am Heiligenborn, ist durch Anpflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist nach dem Entfernen von Aufwuchs anderer Gehölze ein bis zwei Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzuräumen.

#### A 5.3 Zuordnungsfestsetzung von Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die durch die geplanten Eingriffe innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden die unter Ziff. 5.2 aufgeführten Ersatzmaßnahmen dem Baugebiet zugeordnet.

#### A 5.4 Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen (siehe auch C 2).

#### A 6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### A 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von der Lärmquelle (B 47) zugewandten Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen des im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichs gem. DIN 4109 auszuführen.

##### A 6.2 Grundrissgestaltung

Im Lärmpegelbereich IV gem. Planeintrag sind zum Schlafen genutzte Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

##### A 6.3 Ausnahmen von den Festsetzungen A 6.1 und A 6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**

**B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**B 1.1 Dachform und Dachneigung**

**Wohngebäude:**

**Satteldach oder Walmdach 30°- 45°**

**Garagen und Nebengebäude:**

**Flachdach oder flach-0° - 15°  
geneigtes Dach oder  
Dachform und -neigung  
wie beim Hauptgebäude**

**B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, beschränkt.**

**B 1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen wie bei Ziff. B 1.2.**

**B 1.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in der Farbe naturrot bis mittelbraun zu wählen. Ausgenommen sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.**

**B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**B 2.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.**

**B 2.2 Bei den Einfriedungen dürfen keine geschlossene Konstruktionen aus Mauerwerk, Beton oder Metall vorgesehen werden.**

**B 2.3 Einfriedungen an Wirtschaftswegen und zu landwirtschaftlichen Flächen sind um 0,5 m zurückzusetzen.**

**B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.**

**Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen (Qualität Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 16 bis 18 cm).**



## C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 1. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.) befestigt werden.
- C 2. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Das auf dem privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in zu errichteten Zisternen zurückzuhalten. Die Zisternen auf jedem Baugrundstück sollen eine Mindestgröße von 10 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche aufweisen. Das Überlaufwasser der Zisternen und das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen bzw. einzuleiten.
- C 3. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 4. Archäologische Denkmalpflege
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  3. Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
  4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- C 5. Fensterlose Fassadenflächen ab 15 m<sup>2</sup> (z.B. Garagenwände) und flach geneigte Dächer (sofern sie nicht für Solarnutzung vorgesehen sind) sollten begrünt werden.
- C 6. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.