

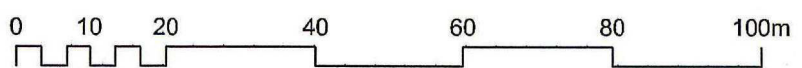
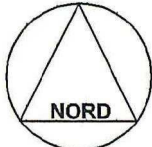
**Ortsgemeinde
Immlesheim**

**Bebauungsplan
„Bubenheimer
Straße /
Friedhofsweg“**









MD	
o	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
SD (Satteldach)	38° - 45°

A m N a



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
-  Grundstücksgrenze wegfallend
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gebäude vorhanden (Hauptgebäude)
-  Gebäude vorhanden (landw. Nebengebäude)
-  Gebäude geplant (unverbindlich)
-  Überbaubare Grundstücksgrenze
-  Überbaubare Grundstücksgrenze für Gebäude ohne dauernden Aufenthalt von Personen
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche-Fahrbahn
-  Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.1
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 6
-  Zu erhaltender Baum gem. Textziff. A 5.1
-  20 kV-Freileitung mit Schutzzone

-  **MD** Dorfgebiet
 -  **I** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 -  **II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 -  **o** Offene Bauweise
 -  **SD** Satteldach mit Angabe der Dachneigung
 - GRZ z.B. 0,3 **Grundflächenzahl**
 - GFZ z.B. 0,6 **Geschoßflächenzahl**
- } als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO

Ergänzungssatzung „Bubenheimer Weg - Friedhofsweg“ der Ortsgemeinde Immesheim

Textliche Festsetzungen

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 317) 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
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In den im Plan mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhe) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

- 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg bzw. Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II-geschoss. Gebäuden : max. 5,50 m

Nebengebäude (Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude): max. 4,50 m

- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

- 2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- 2.4 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

- 4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 4.2 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + 25b i.V. mit § 17 LPflG - Landespflegegesetzes Rh.-Pf i.d.F. vom 14.06.1994 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz)

- 5.1 Der im Plan besonders gekennzeichnete Baum auf dem privaten Grundstück sowie die Pflanzungen in der „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichartigen Pflanzungen zu ersetzen.
- 5.2 Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 5.3 Auf jedem Grundstück sind mind. 2 heimische Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

5.4 Vegetationswahl

Bäume:

Spitzahorn
Stieleiche

Bergahorn
Winterlinde

Traubeneiche

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme (Stammhöhe mind. 2,5 m)
3xverpflanzte Ware, StU 14-16 cm

Sträucher:

Feldahorn
Rainweide
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Hainbuche
Heckenkirsche
Eberesche

Hartriegel
Schlehe
Speierling

Qualitäts- und Größenbindung: 3xverpflanzte Ware, 100-150cm hoch

A 6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den zu erwartenden Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen (Flst.Nr. 235/1, 235/2 und 236) werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Umfang von 700 m² auf dem Grundstück Flst.Nr. 154 in der Gemarkung Immesheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen). Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von rd. 1,4 ha, es ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach	38° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach oder flach- geneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

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

8.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.2.

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

B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.2 Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

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

Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.

B 11. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: **2 Stellplätze je Wohnung**

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 12. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden oder das ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen bzw. als Wertstoff zu behandeln.
- C 13. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
- C 14. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überläufe sollen zunächst in Sickermulden, ausnahmsweise auch in Teiche auf den privaten Grundstücken geleitet werden.
Die Ableitung von Drainagewässern in ein Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- C 15. 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. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- C 16. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- C 17. Im nördlichen Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 234/2 befindet sich eine Maschinen- und Gerätehalle, von der zeitweise Lärm-, Staub- und Geräuschmissionen ausgehen können.