

Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“



che

Am Buben

Am Schü:

Am der Griesmühle

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Gebäude geplant



Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung vorhanden bzw. geplant



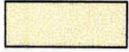
Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 gem. Textziff. A 1.2



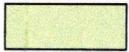
Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 A gem. Textziff. A 1.2



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 3 gem. Textziff. A 1.3



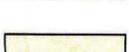
Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 4 gem. Textziff. A 1.4



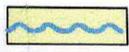
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Verkehrsfläche
- Fahrbahn/befahrbarer Weg



Öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg



Ammelbach



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 2.4



Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.1



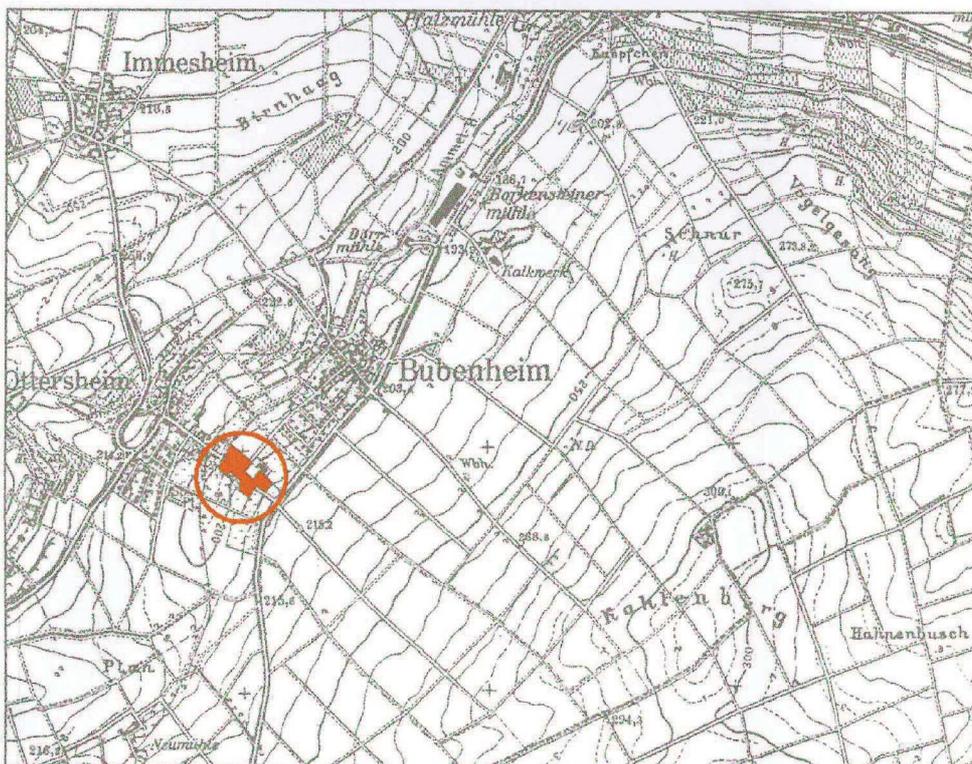
Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.2



Raumkanten

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHT)

M. 1:25 000



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus der topographischen Karte 1:25 000 Karten Nr. 6314 Kirchheimbolanden
Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Bebauungsplan „Hauptstraße - Ost“ der Ortsgemeinde Ottersheim

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Das Plangebiet wird in mehrere Bauzonen untergliedert. Darin gelten:

1.1 Bauliche Entwicklungszone 1 u. 1a (in diesem Plan nicht vorhanden)

1.2 Bauliche Entwicklungszone 2 und 2a gem. Abgrenzung in der Planzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Wandhöhe: max. 6,50 m, gemessen ab OK
Erschließungsstraße an der höher
gelegenen Gebäudeecke

Dachform- und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung: Zone 2: senkrecht zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung Maximalbreite der Gebäude entlang
der Straße: 9,0 m
Zone 2a: parallel zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung

1.3 Bauliche Entwicklungszone 3 (Hofzone)

Art u. Maß der baulichen Nutzung: keine Wohnungen, nur Nebengebäude
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK Hoffläche
an der Grenzlinie zu Zone 1 o. 2.

Dachform und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)
oder Pultdach 15°-45°, höhergelegene Seite entlang
seitlicher Grundstücksgrenze

Hauptfirstrichtung: gemäß Planzeichnung

1.4 Bauliche Entwicklungszone 4 (ehemalige Scheunenzone)

Art u. Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK Hoffläche
an der Grenzlinie zu Zone 3

Dachform und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung: gemäß Planzeichnung

Bauweise: geschlossene Bauweise oder abweichende Bauweise
= einseitige Grenzbebauung

A 2. Grünordnerische Festsetzungen:

2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2.2 An den in der Planzeichnung vermerkten Stellen sind einzelstehende hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Zonen verschoben werden.

Die Pflanzflächen im Straßenraum müssen mindestens 6 m² je Baum betragen. Sie sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen darf in die Pflanzflächen eingeleitet werden.

2.3 In Bereichen außerhalb der baulichen Entwicklungszonen gem. Textziffer 1.2 bis 1.4 sind flachgeneigte Dächer von neu erstellten Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

Hauptfirstrichtung:

gemäß Planzeichnung

Bauweise:

**geschlossene Bauweise oder abweichende Bauweise
= einseitige Grenzbebauung**

A 2. Grünordnerische Festsetzungen:

2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2.2 An den in der Planzeichnung vermerkten Stellen sind einzelstehende hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Zonen verschoben werden.

Die Pflanzflächen im Straßenraum müssen mindestens 6 m² je Baum betragen. Sie sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen darf in die Pflanzflächen eingeleitet werden.

2.3 In Bereichen außerhalb der baulichen Entwicklungszonen gem. Textziffer 1.2 bis 1.4 sind flachgeneigte Dächer von neu erstellten Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

2.4 Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen und privaten randlichen Grünstreifen sind mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumabstand darf 12 Meter nicht überschreiten. Die Sträucher sind in Gruppen anzupflanzen. Zwischen den Gruppen dürfen bis zu 5 m breite Flächen unbepflanzt bleiben. Der Flächenanteil der unbepflanzten Abschnitte an der Randbegrünung darf maximal 1/3 je Grundstück betragen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern muss innerhalb der Gruppen entsprechend der Wüchsigkeit der Straucharten 1 bis 1,5 m betragen. Nicht bepflanzte Teile sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

2.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

Qualitäts- und Größenmerkmale (Bäume):

**Hochstamm, 3 x v,
StU mind. 18-20 cm**

Qualitäts- und Größenmerkmale (Sträucher):

2 x v, Höhe 60-100 cm

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

B 3. Dächer, Dachaufbauten:

- 3.1** Zulässig sind gem. den Festsetzungen unter A 1.2-1.4 ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45°-55° sowie ausnahmsweise Mansarddächer und Satteldächer mit „Krüppelwalm“. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.
- 3.2** Die Gesamtbreite von Gauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 2,5 m begrenzt. Zum Ortgang müssen Gauben einen Abstand von mind. 2,0 m und zur Traufe von mind. 0,80 m einhalten.
- 3.3** Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es gelten die Größenbestimmungen wie bei Gauben.
- 3.4** Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Material zu decken. Glasierte, glänzende Ziegel und Dacheindeckungen aus Metall oder Faserzement sind nicht zulässig.

B 4. Bauteile und Außenanlagen:

- 4.1** Balkone
Balkone sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An seitlichen Fassaden müssen Balkone einen Abstand von mind. 2,0 m zur straßenseitigen Gebäudewand einhalten.
- 4.2** Einfriedungen
Zur Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind lediglich Zäune aus Holz oder Metall in vertikaler Gliederung oder lebende Hecken, jeweils bis zu einer Höhe von 0,80 m gemessen ab OK Straßenfläche zulässig.
- 4.3** Werbeanlagen
Mehrere Werbeanlagen und Hinweisschilder an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.
- Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 5.** 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 6.** Bei Bodenarbeiten ist DIN 18 915 zu beachten.
- C 7.** In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich rutschgefährdete Hänge. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Berücksichtigung der Hangstabilität empfohlen.
- C 8.** Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten.
- C 9.** Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Die Übernahme der hierdurch anfallenden Kosten regeln sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

VE

Die

Die

Die

in c

Die

Bel

Der

gef

Die

Die

zur

Wä

Die

Ott

AUS

Der

Sat

übe

Die

Ott

Nac

Nr.

Göl

Mit

tritt

Ot

- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 5.** 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 6.** Bei Bodenarbeiten ist DIN 18 915 zu beachten.
- C 7.** In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich rutschgefährdete Hänge. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Berücksichtigung der Hangstabilität empfohlen.
- C 8.** Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten.
- C 9.** Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungssachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen. Die Übernahme der hierdurch anfallenden Kosten regeln sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.
- C 10.** Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, im Gartenbereich als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- C 11.** Ein 15 m breiter Bereich östlich des Ammelbachs ist von jeder Bebauung und fester Einzäunung freizuhalten. Alle Anlagen im 15 m Bereich bedürfen einer wasserrechtlichen Behandlung gem. § 76 LWG.

D ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG (gem. § 19 BauGB)

- D 12.** Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.
- D 13.** Für Grundstücksteilungen wird eine Mindestgrundstücksbreite von 20,0 m festgesetzt.