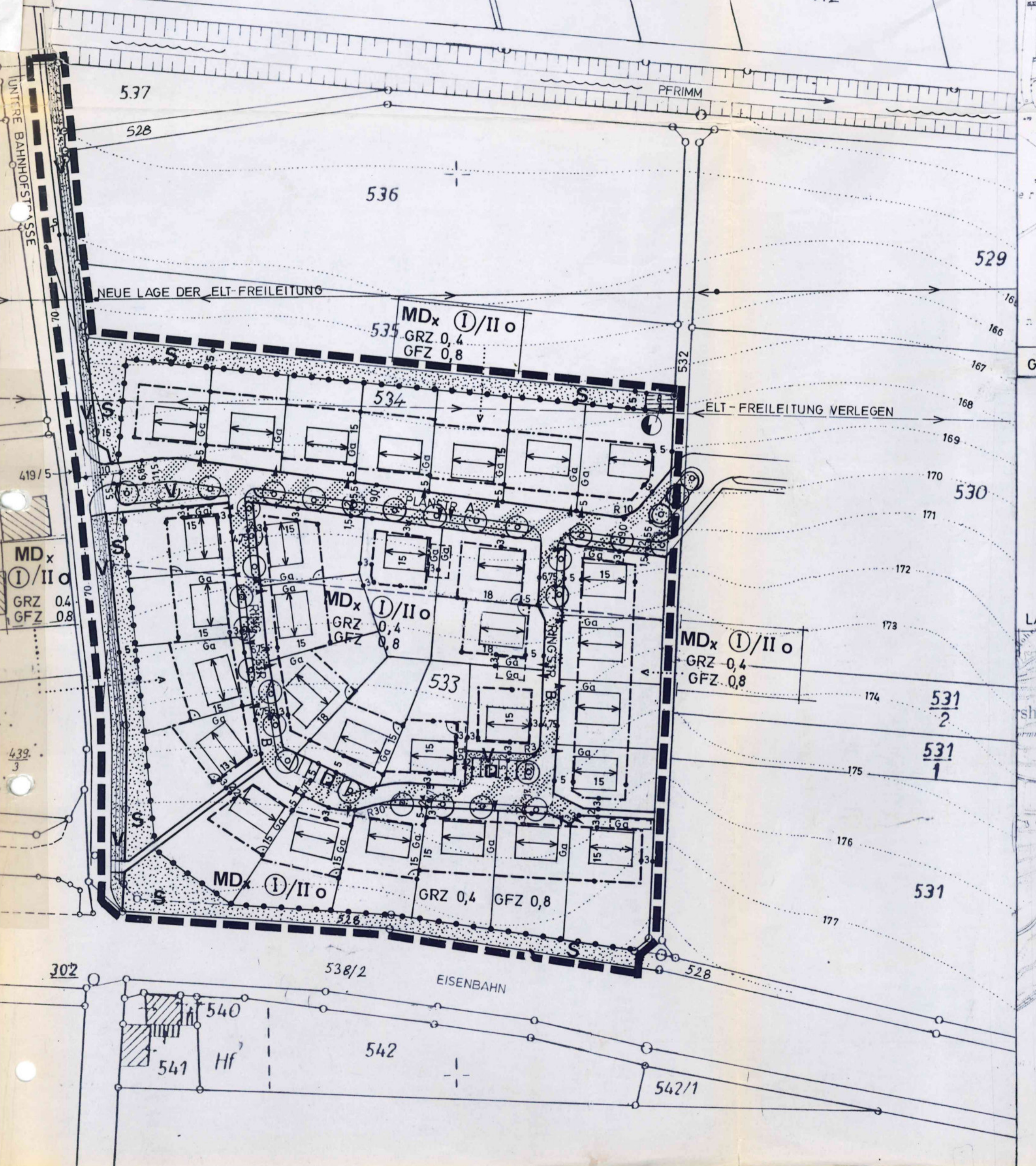


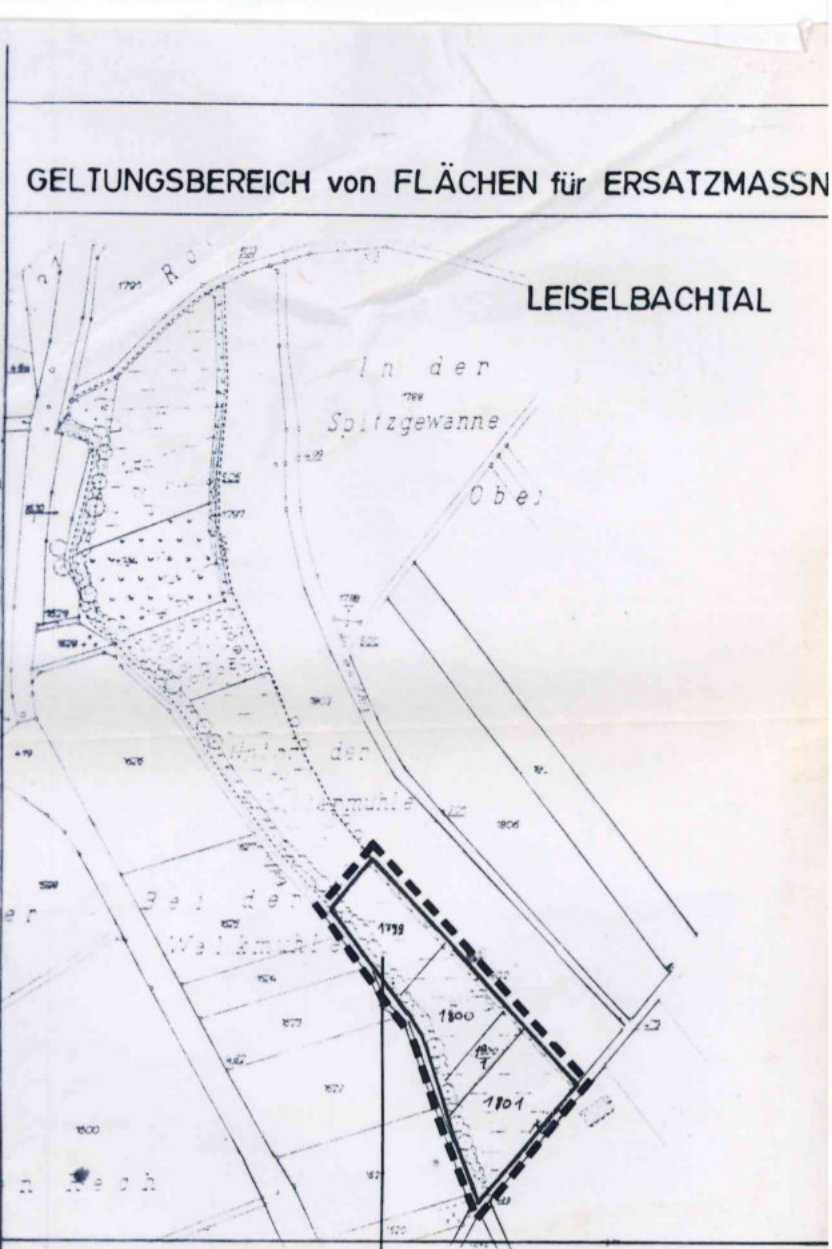
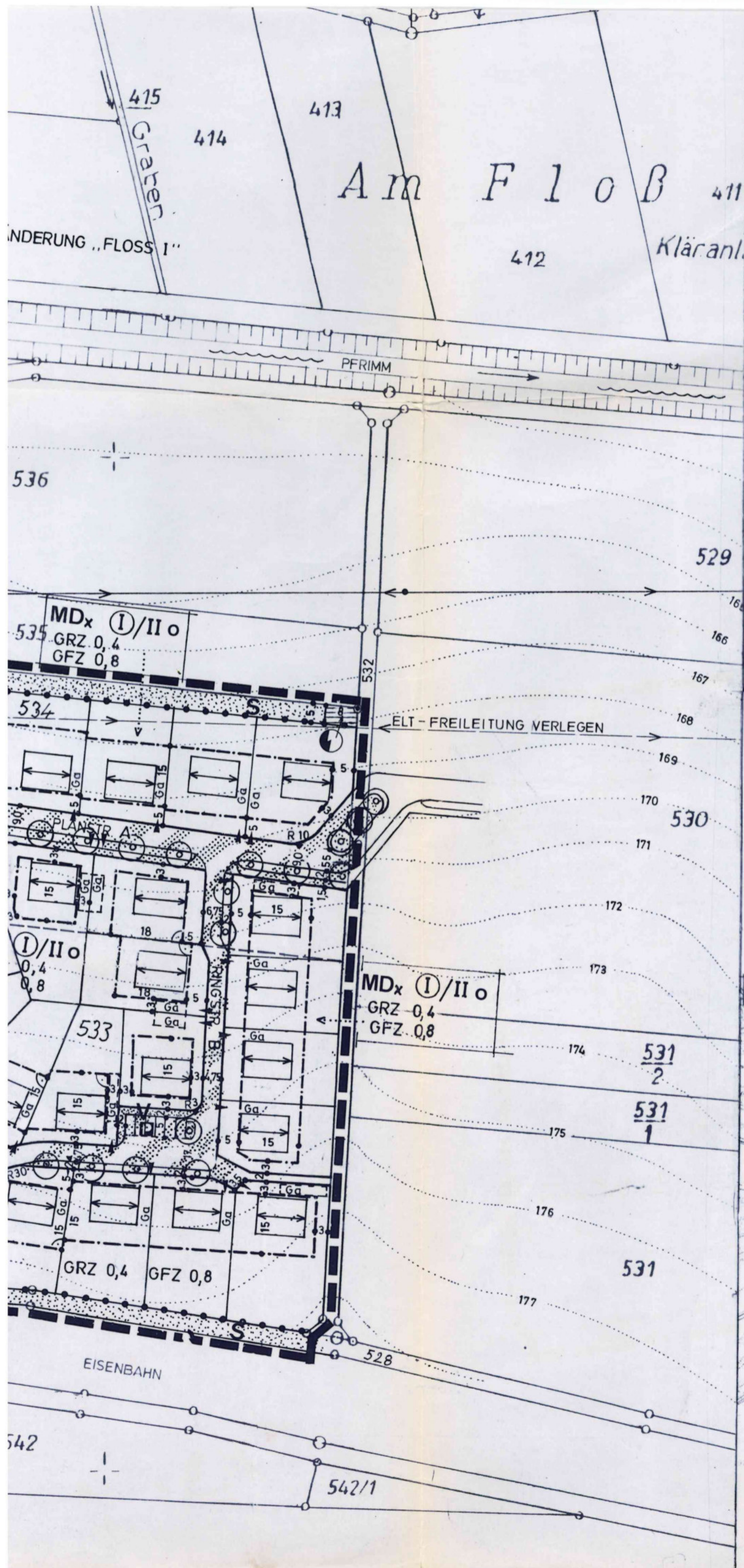
Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Süd I“

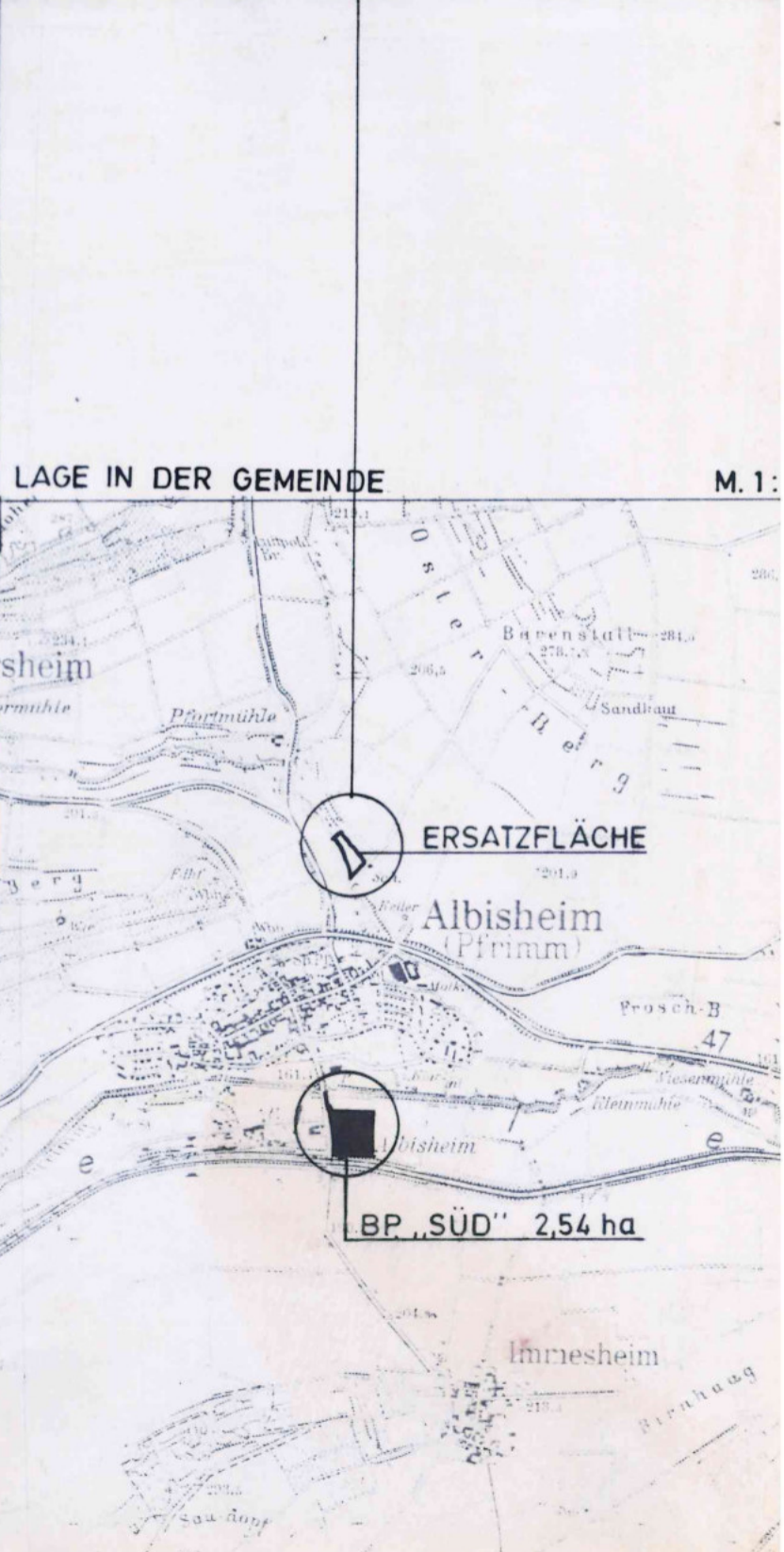
Am F l o ß

BEB. PLAN „FLOSS II“ MIT 2. TEILÄNDERUNG „FLOSS I“




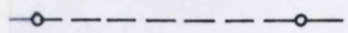




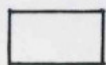


GEWANN „UNTER DER MITTERMÜHLE“ M. 1:4000



ZEICHENERKLÄRUNG

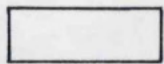
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend (unverbindlich)
-  Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie



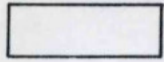
Gebäude geplant (unverbindlich)



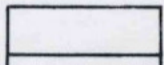
Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



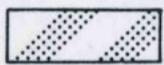
Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



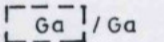
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche



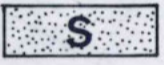
Fläche für Garagen /zwingende Garagenstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche



Zwingende Einfahrt



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün



Einzelstehende Bäume innerhalb der Verkehrsfläche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. A 5.2

z.B. 170

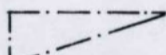
Höhenlinien



20 kV- EIt-Freileitung



Rechter Winkel



Sichtdreieck



Fläche für Versorgungsanlagen- Trafostation

MD_x

Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. Textziff. A 1.

z.B. ①/II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend/Höchstmaß)

Hangtyp	bergseitig	1-geschossig
	talseitig	2-geschossig



Offene Bauweise

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl

als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

Handwritten signature

Bebauungsplan „Süd – 1. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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

A. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. Nr. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe wird die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die dort zulässige Tierhaltung ausgeschlossen wird (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

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

- bei bergseitig zur Planstraße A und z.T. Ringstr. B stehenden Gebäuden (Schemaskizzen A1, B1, C1):

auf der Bergseite:	max. 4,00 m ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite:	max. 6,50 m ab OK natürl. Gelände

- bei talseitig zur Planstraße A und z.T. Ringstr. B stehenden Gebäuden (Schemaskizzen A2, B2, C2):

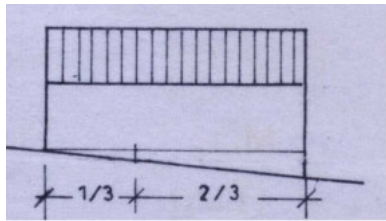
auf der Bergseite:	mind. 3,40 m
	max. 4,00 m ab OK Gehweg
auf der Talseite:	max. 6,50 ab OK natürl. Gelände

- bei den Gebäuden östlich und westlich der Ringstr. B:

auf der Bergseite:	max. 4,00 m ab OK natürl. Gelände
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 Straße wird der Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei $1/3$ der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze).



- 2.3. Für max. $1/3$ der Gebäudelänge sind um 1,00 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.
- 2.4. Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

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

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. 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 Stellung der Garagen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist.
- 4.2. Garagen sind nur in einem der seitlichen Grenzabstände sowie an den im Plan vermerkten Stellen zulässig.
- 4.3. Nebengebäude gem. § 14 sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG [Landespflugesetz] i.d.F. vom 27.03.1987))

- 5.1. Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsrgrün/Schutzgrün) sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Alle 15 m ist ein Großbaum zu pflanzen.
- 5.2. In den Erschließungsstraßen sind heimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 5.3. Die Pflanzstandorte für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit mind. 4 qm großen belüftungs- und bewässerungsfähigen Baumscheiben zu versehen.

- 5.4. Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen, wobei für je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.5. Grünflächen, die von einer Gehölzpflanzung freizuhalten sind, sind mit Wildrasen einzusäen.
- 5.6. Als Ersatzmaßnahme sind auf den Parzellen 1799, 1800, 1800/1 und 1801 „Unter der Mittermühle“ im Leiselbachtal (s. 2. Geltungsbereich) folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland
 - Ergänzung des Auengehölzstreifens
 - Anlegen eines Sukzessionsstreifens
 - Pflanzen von Obstbäumen im Umfang von 0,62 ha gemäß zeichnerischen Festsetzungen

5.7. Vegetationsauswahl

- 5.7.1. Für Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume:

Spitzhorn	Vogelbeere	Walnuß
Bergahorn	Mehlbeere	und andere heimische
Linde	Eiche	Arten

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (mit Ballen),
Stammumfang 16/18 cm

Sträucher:

Feldahorn	Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball
Hainbuche	Liguster	Hundsrose
Heckenkirsche	Weißdorn	Haselnuß
Traubenkirsche	Hartriegel	und andere heimische
		Arten

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, mind. Höhe = 60/100 cm

- 5.7.2. Für die Ersatzmaßnahmen kommen folgende Arten zur Auswahl:

Auengehölzstreifen:

Schwarzerle	Schwarzpappel	Silberweide
Zitterpappel	Flatterulme	Hainbuch
Traubenkirsche	Faulbaum	
Salweide	Stachelbeere	Gewöhnlicher Schneeball
Holunder	Roter Hartriegel	Heckenkirsche
Weißdorn	Pfaffenhütchen	Hasel

Solitär- und Alleebäume:

Esche	Eiche
Bergahorn	Bergulme (1 Exemplar)

Feldhecke:

Schlehe	Hundsrose	Wolliger Schneeball
Weißdorn	Liguster	Vogelbeere
Feldahorn	Kreuzdorn	

Streuobst:

regional übliche Obstsorten oder alternativ Wildarten von Apfel, Birne und Kirsche

Qualitäts- und Größenmerkmale Bäume: 3 x v. (mit Ballen), StU 16/18 cm

Qualitäts- und Größenmerkmale Sträucher: 2 x v. mind. Höhe = 60/100 cm

A 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 6.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite dieses Streifens richtet sich nach der tiefbautechnischen Planung.
- 6.2 Bei talseitig zur Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoßfußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls bis zur Gehweghöhe aufzufüllen (s. Schemaskizzen A2, B2, C2 in Textziff. C 14).

B ÖRTLICHE BAUORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO**B 7. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

7.1. Dachformen und Dachneigung

Wohngebäude:	Satteldach oder Walmdach	35° +/- 3°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

- 7.2. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firstlinien darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteile (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigungen bis 60° zulässig.
- 7.3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.
- 7.4. Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 7.3.

- 7.5. Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK gewachsenem Boden, 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 allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2. Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.
- 8.3. Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind 0,5 m zurückzusetzen.

B 9. Gestaltung der Gebäudefassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erdfarbene Tönungen zu wählen.

B 10. Vorgärten und Gestaltungen der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1. 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. $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche betragen.
- 10.2. Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu mind. 50% unversiegelt zu lassen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.3. Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Textziffer 5.7.1. Zusätzlich sind Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

C. HINWEISE

- C 11.** Oberflächenwässer können in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder sind als Brauchwasser zu verwenden.
- C 12.** 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 13.** Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

- C 14. Die Dachausbildung der Wohngebäude und die Anordnung der Wohngeschosse ist wahlweise entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorzunehmen:

