

**Ortsgemeinde  
Albisheim (Pfrimm)**

**Bebauungsplan  
„Am Leiselbach /  
Steinmühle“**











522  
4

HECKE

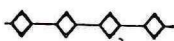
WA 2	II
a1	0,4
25°	0,8

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ( §9 Abs1 Nr12 BauGB )



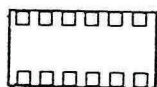
UMSPANNSTATION

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN ( §9 Abs.1 Nr.13 BauGB )



VERBINDUNGSSAMMLER DN 300

LEITUNGSRECHTE ( §9 Abs.1 Nr.21 BauGB )



Bereich für Quellwasserleitung und -überlauf, offen und geschlossen; Quellfassung

LÄRMSCHUTZ ( §8 Abs1 Nr24 BauGB )



BAUFLÄCHEN MIT BESONDEREN VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM

LPB

LÄRMPEGELBEREICH

SONSTIGE PLANZEICHEN

TGa

Tiefgarage



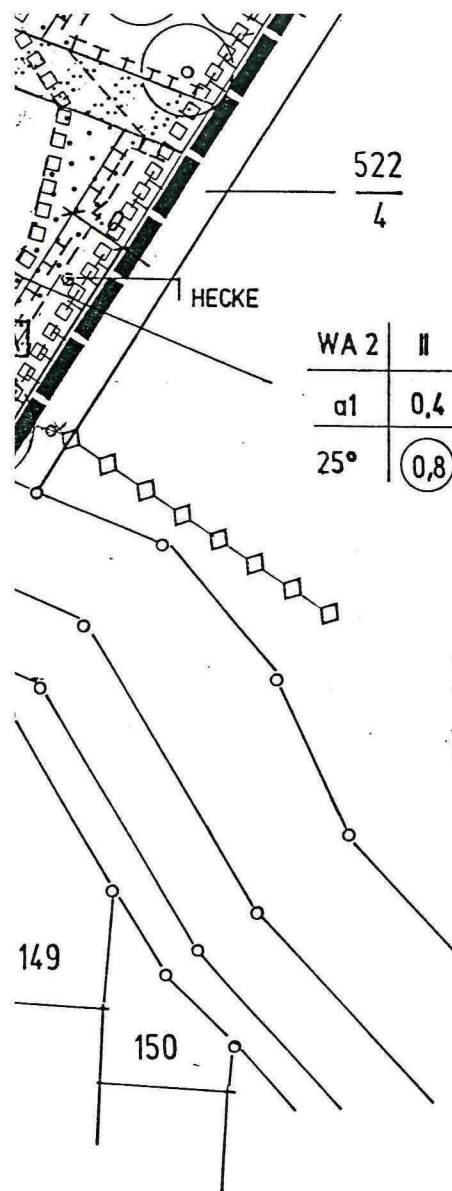
FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BZW. ABGRENZUNG DES MABES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGBIETES





ZEICHENERKLÄRUNG


ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs.1 Nr. 1 BauNVO )

- MI MISCHGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( §5 Abs2 Nr1+§9 Abs1 Nr1 BauGB )  
§16 BauNVO )

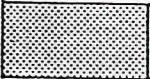

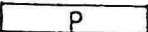
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- \* ANORDNUNG UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEMÄB SCHEMASKIZZE 3
- D DACHGESCHOSS
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE ( §9 Abs1 NR.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

- a ABWEICHENDE BAUWEISE
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

--- BAUGRENZE ( §9 Abs1 Nr2 BauGB, §22 Abs3 BauNVO)

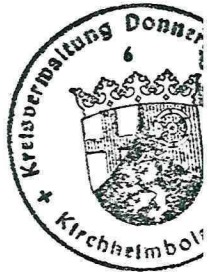
VERKEHRSFLÄCHEN ( §9 Abs1 Nr11 BauGB )

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER WOHN- UND SPIELSTRASSE
-  ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die Aufstellung die beschlossen.  
Die ortsübliche Bek am 23. 06. 95.  
Die Bürgerbeteiligung Die öffentlichen Pla lungnahme gebeten.  
Bekanntgabe und Beso Zustimmung- und Au. 30. 08. 95.  
Die ortsübliche Bek wurfs erfolgte am 8. 01. 96 bis  
Dieser Planentwurf n 8. 01. 96 bis zur Einsichtnahme öf Während der Auslegun Anregungen ein, über gefaßt wurde.  
Die Benachrichtigung Die Beschlußfassung erfolgte am 18. 03. 96.

Albisheim, den 19. 1

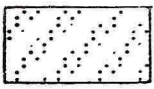
Anzeigenvermerk:



Der Bebauungsplan wird öffentlich in Amtsbl  
Albisheim, den 23. MA

Mit der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB am 24. MA  
Albisheim, den 24. MA



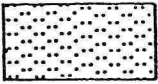


ÖFFENTLICHER WEG MIT VERSICKERUNGSOFFENEM BELAG



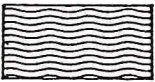
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN ( §9 Abs1 Nr15 BauGB )



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN ( §9 Abs1 Nr16 BauGB )



LEISELBACH

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ( §9 Abs1 Nr 20, 25 BauGB )



GEM. LANDSCHAFTSPFLERISCHEM BEGLEITPLAN



ANZUPFLANZENDE BÄUME

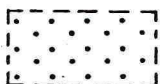


ZU ERHALTENDE BÄUME UND GEHÖLZE



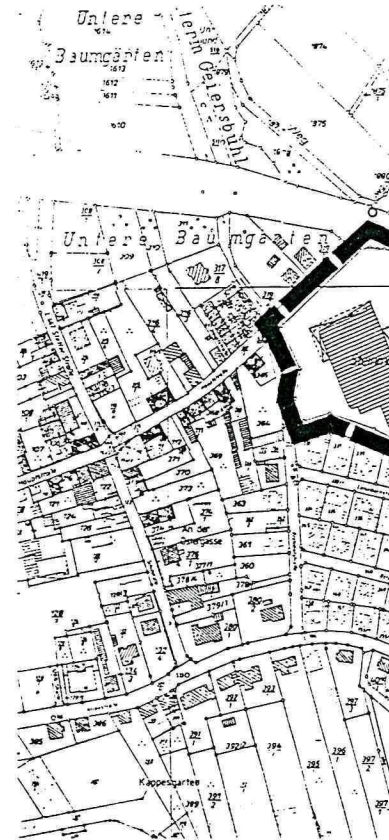
AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER ( §9 Abs.1 Nr.20 BauGB )



Bereich für Versickerungsmulden

GEMEINDE AL  
BEBAUUNGSPLAN  
"AM LEISELBACH  
IN ALBISHEIM



BEARBEITET DURCH:

MELDER/MELDER/BINKERT  
FREIE ARCHITEKTEN  
MARIENMATTENWEG 1  
79115 FREIBURG  
TEL 0761/472003  
FAX 0761/442459

9.3.95  
29.11.95

GEÄNDERT AM 01.03.1996



**Bebauungsplan „Am Leiselbach /  
Steinmühle“ der Ortsgemeinde  
Albisheim (Pfrimm)**

**Textliche Festsetzungen**



GEMEINDE ALBISHEIM

BEBAUUNGSPLAN ALBISHEIM "AM LEISELBACH / STEINMÜHLE"

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß §9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.04.1993((BGBl. S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 ( BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.v. mit § 86 Abs.1 u.6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 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 Für das Mischgebiet wird festgesetzt, daß 1/4 der notwendigen Stellplätze und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen oberirdisch oder in Form einer Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren sind. Oberirdische Garagen außerhalb des Baufensters sind in diesem Gebiet unzulässig.  
( § 12 Abs.4+6 BauGB ).

1.2 Im Geltungsbereich sind keine Niederspannungsleitungen zulässig. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

A.2 Maß der baulichen Nutzung ( §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet gilt als Höchstmaß.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände, sind ganz auf die Geschosßflächenzahl anzurechnen ( § 20 Abs 3 BauNVO ).

2.3 Die Höhen der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden auf der Straßenseite wie folgt festgesetzt: ( s.a. Schemaskizze 1+2)

a) Bei den II-geschossigen Gebäuden (entlang des Leiselbaches), gemessen zwischen Oberkante Rand Wohnstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, max. 7,00 m, oder zwischen Oberkante Rand Wohnstraße und Oberkante Außenwand, wenn keine Traufe vorhanden.

b) Bei den II+D -geschossigen Gebäuden (innerhalb der Ringstraße und an der Obstbaumreihe), gemessen wie unter a) max. 8,00 m.

c) Bei den II+D -geschossigen Gebäuden (entlang d.B47), gemessen wie unter a) max. 9,00 m.

d) Die Gesamtgebäudehöhe, gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und Oberkante First darf nicht mehr als 12,50 m betragen.



2

- 2.4 Die Anzahl der Vollgeschosse, die zwingend ist, und die Höhe der baulichen Anlage im Mischgebiet ist gemäß Schemaskizze 3 festgesetzt ( § 16 Abs. 2 Nr.3+4, § 18+20 BauNVO ).  
Die Wandhöhen, gemessen zwischen Oberkante Gehweg Hauptstr. an der südlichen Baugrenze und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut werden wie folgt festgesetzt:
- a) bei den II+D -geschossigen Gebäuden mit max. 8,00 m
  - b) bei den III+D -geschossigen Gebäuden mit 11,00 m
  - c) bei den I-geschossigen Gebäuden mit 4,00 m
- 2.5 Die zulässige Geschossfläche im Mischgebiet ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen zu erhöhen ( § 21a Abs.5 BauNVO).

#### A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die abweichende Bauweise (a1), im Mischgebiet die abweichende Bauweise (a2) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) die abweichende Bauweise (a3) nach § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die abweichende Bauweise (a1) wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der bezeichneten Hausformen, gemessen an der Straßenseite, darf für Einzelhäuser höchstens 10 m, für Doppelhäuser höchstens 18 m betragen.
- 3.3 Die abweichende Bauweise (a2) wird wie folgt festgesetzt: Im Erdgeschoß oder bis zu einer Höhe von 4,00 m, gemessen wie unter 2.3 c), geschlossene Bauweise, darüberliegend offene Bauweise.
- 3.4 Die abweichende Bauweise (a3) wird wie folgt festgesetzt: offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der bezeichneten Hausformen, gemessen an der Straßenseite, darf für Hausgruppen höchstens 25 m, für Doppelhäuser 18 m, für Einzelhäuser höchstens 10 m betragen.
- 3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4) sind nur Hausgruppen zulässig.
- 3.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen u.ä. um 1,5 m ist zulässig, wenn sie mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben. 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 Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 4.2 Die Garagen dürfen bis an die straßenseitige Baugrenze herangebaut werden.
- 4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig.

#### A.5 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen, Grünflächen ( §9 Abs.1 Nr.4,15,22 BauGB )

- 5.1 Die Grünfläche, die vom Leiselbach, der Hauptstraße und der Eingangsstraße des Wohngebietes begrenzt wird, ist als Platz zu gestalten und anzulegen. Es sind Möglichkeiten zum Ausruhen und Verweilen zu schaffen ( z.B. Bänke, Sitzecken, Mauern, Brunnenränder o.ä. )  
Es müssen Spielmöglichkeiten für Kinder von 6-12 Jahren in diese Platzanlage integriert werden. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen; die Geländeoberfläche ist versickerungsoffen zu gestalten.
- 5.2 Straßenbegleitend wird ein 2m breiter, öffentlicher Grünstreifen, unterbrochen von öffentlichen Parkplätzen ( gem. zeichnerischem Teil d. Bebauungsplans ) festgesetzt. Dieser Grünstreifen wird mit Bäumen gem. Punkt 9.1.2 bepflanzt.

#### A.6 Grundstückseinfahrten

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 4,00 m Breite zulässig. Befinden sich mehrere Gebäude nebeneinander auf diesem Grundstück, darf die Anzahl der Zufahrten um die Anzahl der Gebäude erhöht werden.  
Die Lage der anzupflanzenden Bäume und der Parkplätze darf hierzu mit Einverständnis der Genehmigungsbehörde verändert werden. Grünstreifen dürfen für Grundstückszufahrten und Eingänge unterbrochen werden.

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

- 7.1 Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als " Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt. Die genaue Breite ergibt sich aus den nachfolgenden tiefbautechnischen Planungen.
- 7.2 Das Gelände im östlichen Drittel des Geltungsbereiches wird als Fläche für Aufschüttungen bis zu 3 m, zur Geländemodulation festgesetzt. Die genaue Höhe und Lage ergibt sich aus den nachfolgenden Planungen.
- 7.3 Aufschüttungen an den Wohngebäuden, über das natürliche Gelände hinaus, sind talseitig nur bis max.1,0 m zulässig.
- 7.4 Die Breite der Aufschüttungen für den talseitigen Terrassenbereich darf nicht mehr als 3,0 m ab Gebäudeaußenwand betragen. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschern ( s. Schemaskizze 1).

#### A.8 Lärmschutzmaßnahmen ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB )

- 8.1 Innerhalb der Flächen, auf denen ein besonderer Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist (Straßenverkehrslärm), sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen, unter Zugrundelegung der im zeichnerischen Teil angegebenen Lärmpegelbereiche und der Tabellen 8+9 gemäß DIN 4109, an den Gebäuden zu treffen.  
Hierfür ist die schalltechnische Untersuchung Nr. A95-235 ( Variante: -Freie Schallausbreitung-) der Ingenieurgesellschaft mbH Dr.Gruschka in Bensheim gültig und Bestandteil des Bebauungsplans.



- 8.2 Innerhalb des Mischgebietes und im WA 1 sind die Aufenthaltsräume, soweit möglich, auf der von der Bundesstraße 47 abgewandten Seite anzuordnen. Bei den zur Bundesstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen sind Lärm-schutzfenster der entsprechenden Schallschutzklasse vorzusehen.

A.9 Landschaftspflege (§9 Abs.1, Nr. 20,25 und 25b BauGB mit §17, Abs.3LPflG Rh1-Pf. i.d.F. vom 27.03.1987

9.1 Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 9.1.1 Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs.1, Nr.25b ). Vorhandene Bäume, insbesondere die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Gehölze, sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Auch innerhalb der Baugrundstücke sind die vorhandenen Bäume, soweit möglich zu erhalten und während der Baudurchführung zu schützen (vgl. Din 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen).
- 9.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs.1, Nr.25 a) Entsprechend dem Bebauungsplan sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträu- chern vorzusehen.

Bäume und Sträucher: Koniferen sind standortfremd und -untauglich, eine Pflanzung ist nicht zulässig.

Straßenbäume: Sie sind in mindestens 2 m x 2 m große und 1 m tiefe Baum- quartiere oder in durchgehenden Grünstreifen, Breite mind. 2 m, zu pflan- zen. Sollten die Bäume nur mit einem Abstand von weniger als 2.00 m zu den Starkstrom-Erdkabeln angepflanzt werden können, sind besondere Schutzvor- kehrungen bezüglich des heranwachsenden Wurzelwerks zu treffen. An der Absteckung aller Pflanzgruben sind die Pfalzwerke (Bezirksstelle Kerzen- heim) zu beteiligen.

Pflanzqualität: Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20

Baumscheiben: Bepflanzung mit standortgerechten flächendeckenden Stauden oder Einsaat mit standortgerechter Gräsermischung, Pflege extensiv, Mahd 2-3 x pro Jahr. Alle Straßenbäume sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorab zu pflanzen.

Baumarten: Aus gestalterischen Gründen wird für den Straßenraum eine durchgehende Baumart vorgesehen.

Geeignete Baumarten:

ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
ACER PLATANOIDES Emerald Queen	Spitzahorn
FRAXINUS EXCELSIOR Westhofs Glorie	Esche
QUERCUS PETRAEA	Trauben-Eiche
QUERCUS ROBUR	Stiel-Eiche
TILIA CORDATA Greenspire	Stadt-Linde
TILIA CORDATA	Winter-Linde

Pflanzung von Obstbäumen:

Gemäß den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen wird am östlichen Ortsrand die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt.

Stückzahl: 7 Stück oder mind. 1 Exemplar auf 70 qm

Pflanzqualität: 3x verschult, Stammumfang 16/18

Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Empfohlen werden typische Lokalsorten, da sie robust sind und ohne künstliche Düngung auskommen.

Pflege der Wiesenflächen: extensiv, Mahd 2x pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes.

Geeignete Obstbäume:

Äpfel:	Jacob Fischer Jacob Lebel Roter Boskoop Brettacher Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Schweizer Wasserbirne Alexander Lukas
Zwetschgen:	Hauszwetschge

- oder weitere Lokalsorten -

Freiwachsende Hecke: Entlang der B47 und am östlichen Ortsrand.

Gemäß den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen werden entlang der B47 sowie am östlichen Ortsrand freiwachsende Hecken festgesetzt. Es sind standortgerechte Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Pflanzung: in 2-3 er Reihen, Pflanzabstand 1 m - 1,5 m

Pflanzqualitäten: Sträucher, 3-5 Grundtriebe

Heimische Straucharten für Hecken:

CORNUS MAS	Kornelkirsche
CORNUS SANGUINEA	Roter Hartriegel
CORYLUS AVELLANA	Hasel
CRATAEGUS MONOGYNA	Eingrifflicher Weißdorn
EUONYMUS EUROPAEUS	Pfaffenhütchen
LIGUSTRUM VULGARE	Liguster
LONICERA XYLOSTEUM	Heckenkirsche
RHAMNUS CATHARTICUS	Echter Kreuzdorn
ROSA CANINA	Hurds-Rose
ROSA GALLICA	Essig-Rose
ROSA PIMPINELLIFOLIA	Bibernell-Rose
ROSA RUBIGENOSA	Wein-Rose
RUBUS FRUTICOSUS	Echte Brombeere
SAMBUQUS NIGRA	Schwarzer Holunder
VIBURNUM LANTANA	Wolliger Schneeball

Einfriedungen, Hecken im Vorgartenbereich:

Einfriedungen mit Hecken sind zulässig, Höhe max. 1,5 m

Arten: Heimische Arten, Koniferen sind nicht zulässig



9.1.3 Gewässerrandstreifen: ( §9, Abs.1, Nr.20 BauGB)

Entlang des Leiselbachs wird auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ein Gewässerschutzstreifen von mind. 5 m Breite festgesetzt (ab OK Böschung).

Dieser Gewässerrandstreifen ist dem Leiselbach zuzuordnen.

Vorhandene Gehölze sind mit Arten der standortgerechten, potentiell natürlichen Vegetation zu ergänzen, oder durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen. Standortfremde Arten sowie fremdländische Gehölze werden entfernt.

Zwischen den Gehölzgruppen sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Gehölze für den Gewässerrand:

ALNUS GLUTINOSA	Schwarzerle
FRANXINAUS EXCELSIOR	Esche
QUERUS ROBUR	Stiel-Eiche
PRUNUS PADUS	Trauben-Kirsche
SALIX ALBA	Silber-Weide
SALIX FRAGILIS	Bruch-Weide
SALIX CAPREA	Sal-Weide
SALIX VIMINALIS	Korb-Weide
VIBURNUM OPULUS	Gewöhnlicher Schneeball
EUONYMUS EUROPAEUS	Pfaffenhütchen

Pflege: extensiv, Mahd sporadisch alle 2-3 Jahre im Winterhalbjahr.

Vorhandene Uferbefestigungen: Betonmauern sind rückzubauen, Böschungsbe-  
reiche zu renaturieren und zum Schutz vor Erosion mit standortgerechten  
Pflanzen zu sichern.

Abwasserkanal: Bei der Bepflanzung des Gewässerrandstreifens und dem  
Rückbau der Uferbefestigungen ist darauf zu achten, daß der, in diesem  
Bereich befindende, Verbindungssammler des Abwasserzweckverbands  
nicht gefährdet oder beschädigt wird. Die Lage der anzupflanzenden Bäume  
ist mit dem Abwasserzweckverband Mittleres Pfrimmtal abzustimmen. Die  
Revisionsschächte müssen für notwendige Unterhaltungsarbeiten jederzeit  
zugänglich sein.

9.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den bebauten Grundstücken  
( § 9, Abs 1, Nr.25, BauGB; § 86, Abs.1, Nr.3, LBauO )

Stellplätze: Für die Ausbildung der Bodenbeläge der Stellplätze in  
privaten Grünflächen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Möglichkeiten: Rasenpflaster

Pflaster mit hohem Fugenteil

wassergebundene Decke

Eine Versiegelung mit Asphalt oder dgl. ist nicht zulässig.

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und  
der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche  
genutzt werden. Sie sind zu mindestens 50% zu begrünen und zu bepflanzen.

Begrünung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind von  
Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, so-  
weit sie nicht durch Wege, Terrassen und Abstellflächen in Anspruch genom-  
men werden.

7

9.2. Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser  
( § 9, Abs.1, Nr.20, BauGB)

9.2.1 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen, der unbelasteten Verkehrsflächen und der Straßenflächen ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen in Mulden zu sammeln und in den Leiselbach zu leiten.  
Diese Flächen sind von Bänken, Sitzecken und Mauern freizuhalten.

9.2.2 Die Befestigung der Straßen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

9.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten und nach §9, Abs.1 Nr. 20 und 25 gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind allen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Baugrundstücken als Sammelausgleichs- bzw. -ersatzmaßnahme nach § 8a, Abs.1, Satz 4, BNatSchG zugeordnet.

9.4 Hinweise

9.4.1 Geländeabstützungen: Für Geländeabstützungen in privaten Grünbereichen werden Trockenmauern empfohlen.  
Material: Ortsanstehender Naturstein, Buntsandstein

9.4.2 Obstbäume: für jede private Grünfläche wird die Pflanzung von mindestens einem Obstbaum, bevorzugt Lokalsorte, empfohlen.

9.4.3 Erdmassenausgleich: Auf dem Gelände soll ein Erdmassenausgleich hergestellt werden. Abzuschiebender Oberboden ist einer Verwertung zuzuführen.

9.4.4 Zisternen: Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen zunächst in einer Zisterne zu sammeln und das Wasser erst bei deren Überlaufen in die Mulde zu leiten.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B.10 Dächer ( § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO )

## 10.1 Dachform und Dachneigung:

WA 1: 25°-45° Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach, Walmdach

WA 2: 25° - " -

MI: 35° Satteldach bei II+D und III+D-geschossiger Bebauung  
begrüntes, nutzbares Flachdach bei I-geschossiger Bebauung

Garagen und Nebengebäude: Flachdach, begrünt oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.

10.2 Die Höhe des Versatzes beim versetzten Pultdach wird mit max. 1,5 m festgesetzt.

10.3 Zusätzlich darf die Traufe eines Pult- oder Satteldach gegenüber der Gebäudeaußenwand um 2,50 m zurückspringen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhen wie unter A.2 beschrieben, ist die Oberkante Gebäudeaußenwand.

10.4 Dachaufbauten ( Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Gaubenlänge wird auf 4,0 m festgesetzt.

10.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziffer 7.4.

B 11. Einfriedungen ( § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO )

11.1 Die Gesamthöhe der seitlichen Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m - gemessen über natürlicher Geländehöhe - die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - gemessen ab Oberkante Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30m betragen.

11.2 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, für Pfeiler ) nicht zulässig. Empfohlen werden Hecken, bzw. licht- und luftdurchlässige Einfriedungen.

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C.12 Versorgung und Entsorgung

- 12.1 Schmutzwasser: Das häusliche Schmutzwasser des Neubaugebietes ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten. Anschlüsse an den Verbindungssammler des Abwasserzweckverbandes dürfen nur in den vorhandenen Schachtbauwerken erfolgen oder es muß nach den Richtlinien des Abwasserzweckverbandes ein neues Schachtbauwerk eingebaut werden.
- 12.2 Grunddienstbarkeit: Die Grundstücke, auf denen der Verbindungssammler künftig liegt, erhalten eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Abwasserzweckverbandes.
- 12.3 Regenwasser: siehe unter Punkt A.9.2.1
- 12.4 Zisternen: siehe unter Punkt A.9.4.4
- 12.5 Quelle: Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichnet, befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine Quellfassung. Diese darf nicht zur Nutzung des Baugebiets herangezogen werden. Die Wasserversorgung hat ausschließlich über die öffentliche Einrichtung Verbandsgemeindewerke Göllheim zu erfolgen.
- 12.6 Drainagewässer: Diese sollen nicht in den Leiselbach oder in das Kanalnetz geleitet werden.
- 12.7 Trafostation: Im äußersten Westen des Plangebietes (gem. zeichnerischem Teil des Bebauungsplans) ist eine Elektrizitätsversorgungsfläche als Standort für die neue Trafostation auszuweisen. Die alte Trafostation "Molkerei" ist zu beseitigen.
- 12.8 Erdkabelleitung: Die 20-kV-Erdkabelleitung ist bei Verlauf über künftige Bauflächen neu zu verlegen.
- 12.9 Fernmeldenetz: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung ist der Beginn der Maßnahmen mind. 9 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.
- 12.10 Erschließung: Bei der Erschließung des künftigen Wohngebietes sind die Pfalzwerke zu beteiligen.

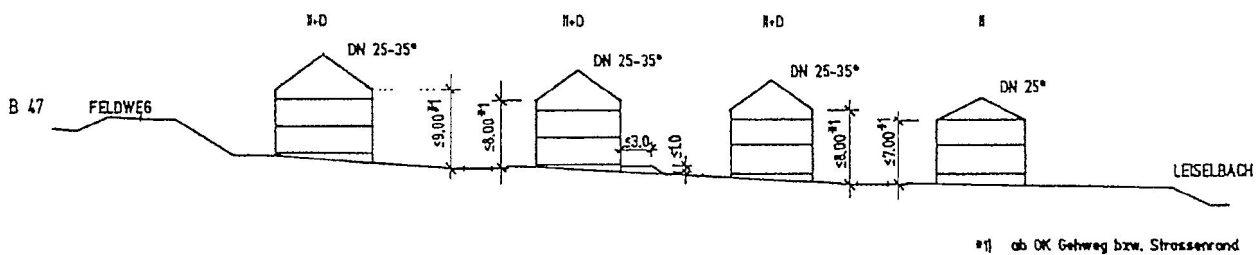
C 13. Denkmalpflege: Bei auszuführenden Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß jeder zu Tage kommende archäologischer Fund unverzüglich zu melden ist, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen ist und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern sind. Die ausführenden Baufirmen haben rechtzeitig den Beginn der Arbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

C 14. Baugrund: Vor Baubeginn werden Baugrunderkundungen empfohlen.

C 15. Unterkellerung: Zum Schutz gegen Vernässung wird eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne o.ä. empfohlen.

C 16. Erdmassenausgleich: siehe unter Punkt A.9.4.3

C 17. Brandschutz: Die ggf. erforderlich werdende Zufahrt für die Feuerwehr zu den Grundstücken ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwassermenge ist zur Verfügung zu stellen. Hierzu sind die Bestimmungen der LBauO §§ 6,7,15 und 38 zu beachten.

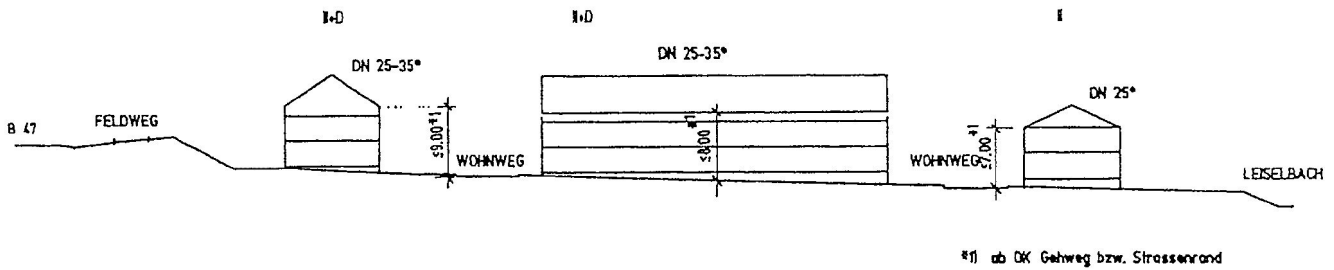


ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( TEXTZIFFER A 2.1 - 2.4, A 7 )  
SCHNITT DURCH DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET a - b

SCHEMASKIZZE 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN ALBISHEIM "AM LEISELBACH / STEINMÜHLE"

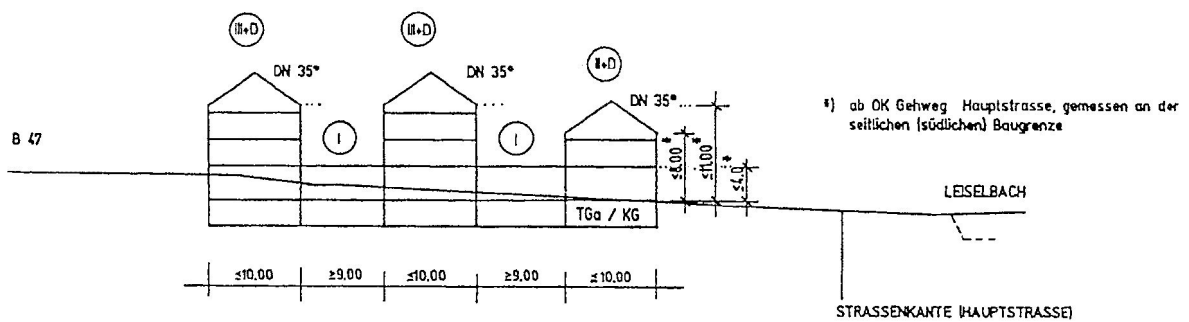




ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( TEXTZIFFER A 2.1 - 2.4 )  
 SCHNITT DURCH DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET c - d

SCHEMASKIZZE 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN ALBISHEIM "AM LEISELBACH / STEINMÜHLE"



ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( TEXTZIFFER A 2 )  
 FÜR DAS BAUFENSTER ENTLANG DER HAUPTSTRASSE, SCHNITT e - f

SCHEMASKIZZE 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN ALBISHEIM "AM LEISELBACH / STEINMÜHLE"