

Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Ortsmitte“



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

MI 1
gem. Textziff. A 1,2
b1 gem. Textziff. A 3

MI 2
gem. Textziff. A 1,2
b2 Textziff. A 3

MI 3
gem. Textziff. A 1,2
b3 gem. Textziff. A 3

RECHTSGRUNDLAGE

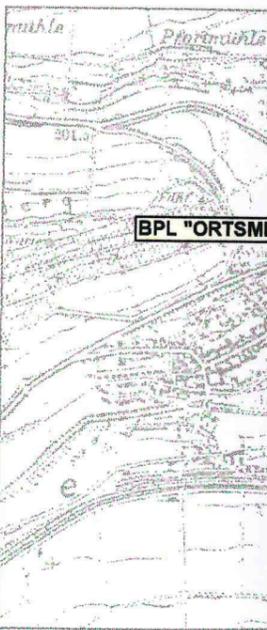
Baugesetzbuch (BauG)

Verordnung über die Ausführung der Fassung vom 23.12.1998
Investitionserleichterung

Landesbauordnung für die Steiermark vom 09.12.1998 (GVBl. 1998/100)

Gemeindeordnung Rhododendron durch Gesetz vom 02.12.1998

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHT)

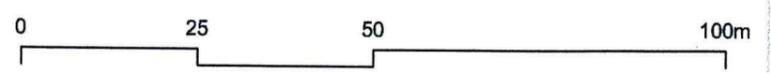


4. Fertig

GEMEINDE

BEBAUUNGSPLAN mit GESTALTUNGSPLAN

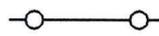
Bearbeitet: **SCHARA**
BÜRO FÜR STADT- UND LÄNDLICHE GRÜNORDNUNG
BÜRO VALENTIN FISCHER
27.06.2000 / 10.08.2001



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fahrbahn, Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Parkfläche



Private Parkfläche



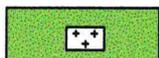
Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage



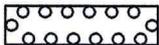
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz



Öffentliche Grünfläche - Friedhof



Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 4.7



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



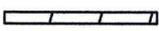
Zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 4.1



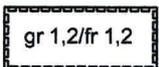
Zu pflanzende Bäume gem. Textziff. A 4.2



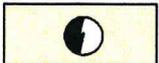
Vorhandene Böschungen



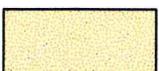
Fläche für Stützmauer / Mauer



Geh- und Fahrrecht gem. Textziff. A 6



Fläche für Versorgungsanlagen-Umspannstation



Mischgebiet

MI 1-3

Mischgebiet gem. Textziff. A 1, 2, B 7 u. B 9

z.B. ①

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. Textziff. A 2.3

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.3

b1-3

Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3

Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Textliche Festsetzungen

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) 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** gemäß § 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. Das Plangebiet MI 1 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässig in MI 1 sind:

Einkaufsmarkt bzw. Verkaufshops für Lebensmittel und Gebrauchsgüter aller Art gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 1.470 m² und einer Verkaufsfläche von max. 930 m² (Getränkemarkt inbegriffen).

- 1.2. Die Plangebiete MI 2 und MI 3 werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.3. Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Das ergibt, auf das Gesamtgebiet bezogen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,26.
- 2.2. Die Größe der Geschossfläche ergibt sich aus der abgegrenzten Grundfläche und der jeweiligen Geschosszahl bzw. der maximalen Gebäudehöhe gem. Ziff. 2.3.
- 2.3. Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), jeweils gemessen zwischen OK Geländehöhe am tiefstgelegenen Punkt der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:
- in MI 1: max. 4,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m das entspricht einer 1-Geschossigkeit
 - in MI 2: max. 7,50 m, das entspricht einer 2-Geschossigkeit
 - in MI 3: max. 7,50 m, das entspricht einer 2-Geschossigkeit
- 2.4. Im Gebiet MI 1 entspricht die zulässige Geschossfläche derjenigen der festgesetzten maximalen Grundfläche. Es gilt zusätzlich die in Ziff. A 1 angegebenen Maximalgröße der Grundfläche und der Verkehrsfläche.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 wird eine besondere (abweichende) Bauweise wie folgt festgesetzt:

- b 1 Es gelten die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten Grenzabstände. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- b 2 Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze
- b 3 Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 Landespflegegesetz (LPfG) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 14.06.1994, zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171) sowie § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 22.04.1993)

- 4.1. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 4.2. Auf den öffentlichen und privaten Parkplatz- und Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.3. Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 30 m² sind flächig zu begrünen.
- 4.4. Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
- 4.5. Für die Bepflanzung sind wahlweise einheimische und standortgerechte Arten nach Ziff. 4.6 zu verwenden.
- 4.6. Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung

Winterlinde
Rotbuche
Spitzahorn
Bergahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Esche
Flatterulme
Feldulme
Wildapfel

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn
Elsbeere
Hainbuche
Walnuss
Vogelkirsche
Steinweichsel
Wildbirne
Eberesche

Qualitäts- und Größenmerkmale Hochstämme: 3 x verpfl., StU 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Waldhasel
Eingriffel. Weißdorn
Spindelstrauch
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Alpenjohannisbeere
Heckenrose
Salweide
Wolliger Schneeball

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2x verpfl., 100 – 150 cm, mind. 3-triebzig

Obstbäume in der Fläche für Maßnahmen gem. Ziff. 4.7

Obsthochstämme StU 10 – 12 cm

4.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Zum Ausgleich der im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf den Grundstücken FlstNr. 405/30 und 408/2 Gemarkung Albisheim im Bereich zwischen der Pfrimm und dem Leiselbach folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und eine natürliche Vegetationsentwicklung in Extensivwiese zulassen.
- jährlich ein- bis zweimalige Mahden nicht vor Mitte Juni mit Abtransport des Mahdgutes
- Pflanzung von 20 Obstbäumen.

A 5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der südlichen Grundstücksgrenze des Teilgebietes MI 1 ist eine mind. 1 m hohe massive Lärmschutzmauer zu errichten. Sie ist auf ihrer Nordseite mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.

A 6. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan vermerkte „Geh- und Fahrrecht (gr 1/fr 1) gilt zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 99/1. Das im Plan vermerkte „Geh- und Fahrrecht (gr 2/fr 2) gilt zugunsten der Allgemeinheit.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1. Zulässige Dachform und -neigung

in MI 1:	Satteldach 15°
in MI 2:	Satteldach 25° - 45°
in MI 3:	Satteldach 25° - 45°

B 8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1. Einfriedungen zur Abgrenzung der Baugrundstücke sind nicht zulässig.

8.2. Die vorhandenen Stützmauern im Norden und Westen des Plangebietes sind zu erhalten und erforderlichenfalls durch neue Mauern in ortstypischer Bauweise zu ersetzen.

8.3. Bei der Ausbildung von Geländeeinschnitten entlang öffentlicher Straßen und Wege und bei Parkplätzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 20 cm über OK gewachsenem bzw. neu angelegtem Gelände gestattet.

B 9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Größe von Werbeanlagen darf betragen:

im Gebiet MI 1:	max. 20,0 m ²
im Gebiet MI 2 und MI 3:	max. 6,0 m ²

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 10. Die auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern gesammelt und als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung genutzt werden. Die Überlaufwassermenge ist aus dem nordöstlichen Teil in den Leiselbach, aus dem südlichen Teil in die Kanalisation abzuleiten.
- C 11. Auf den Baugrundstücken soll die Befestigung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als in Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke.
- 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. Zutage kommende archäologische Funde sind dem Amt unverzüglich zu melden, die Funde sind gegen Verlust zu sichern. Archäologische Funde sind nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich lediglich im Bereich des Pfarrgarten, d.h. außerhalb des ehemaligen Sportplatzgeländes, zu erwarten.