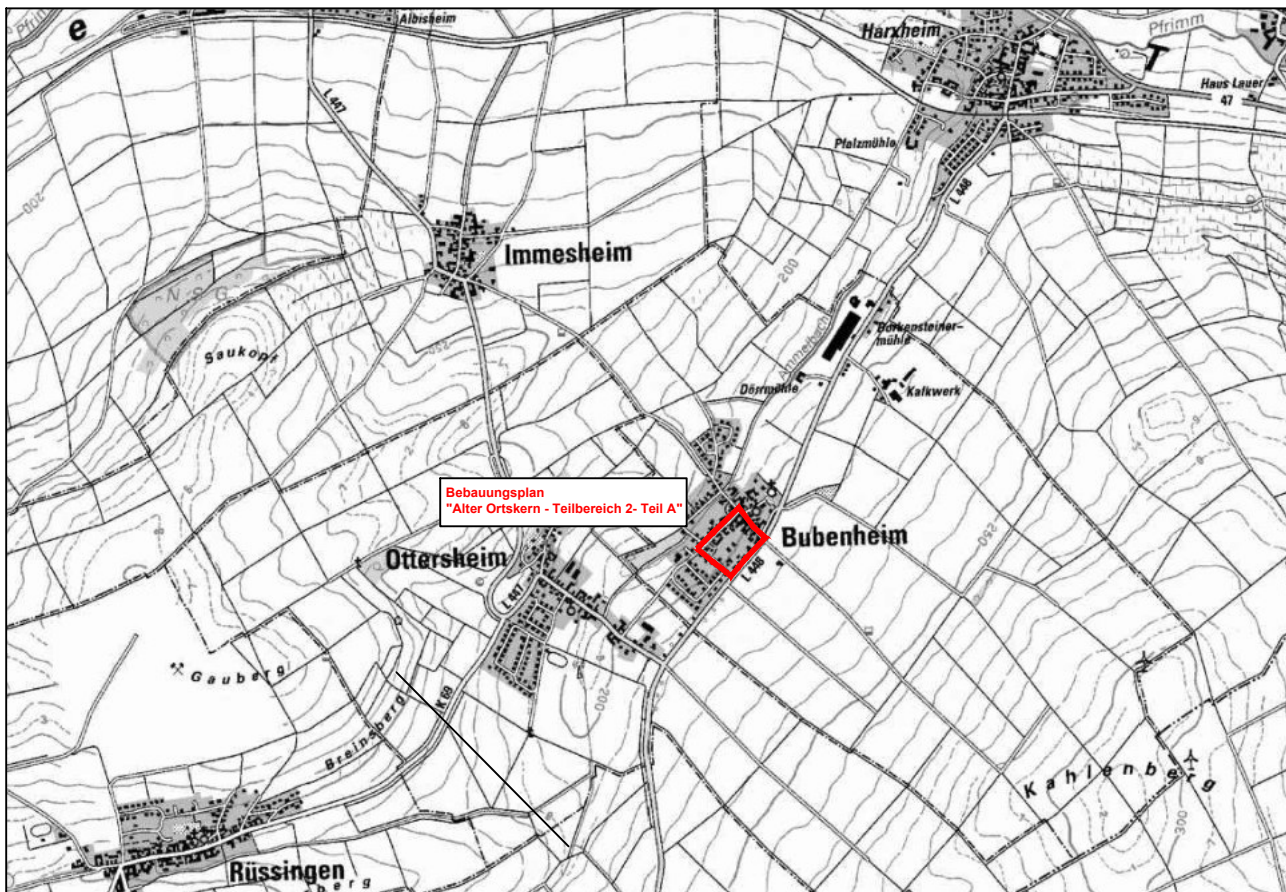


Ortsgemeinde Bubenheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern II – Teil A“



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus den topographischen Karten 1:25 000 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

GEMEINDE BUBENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Alter Ortskern - Teilbereich 2- Teil A"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

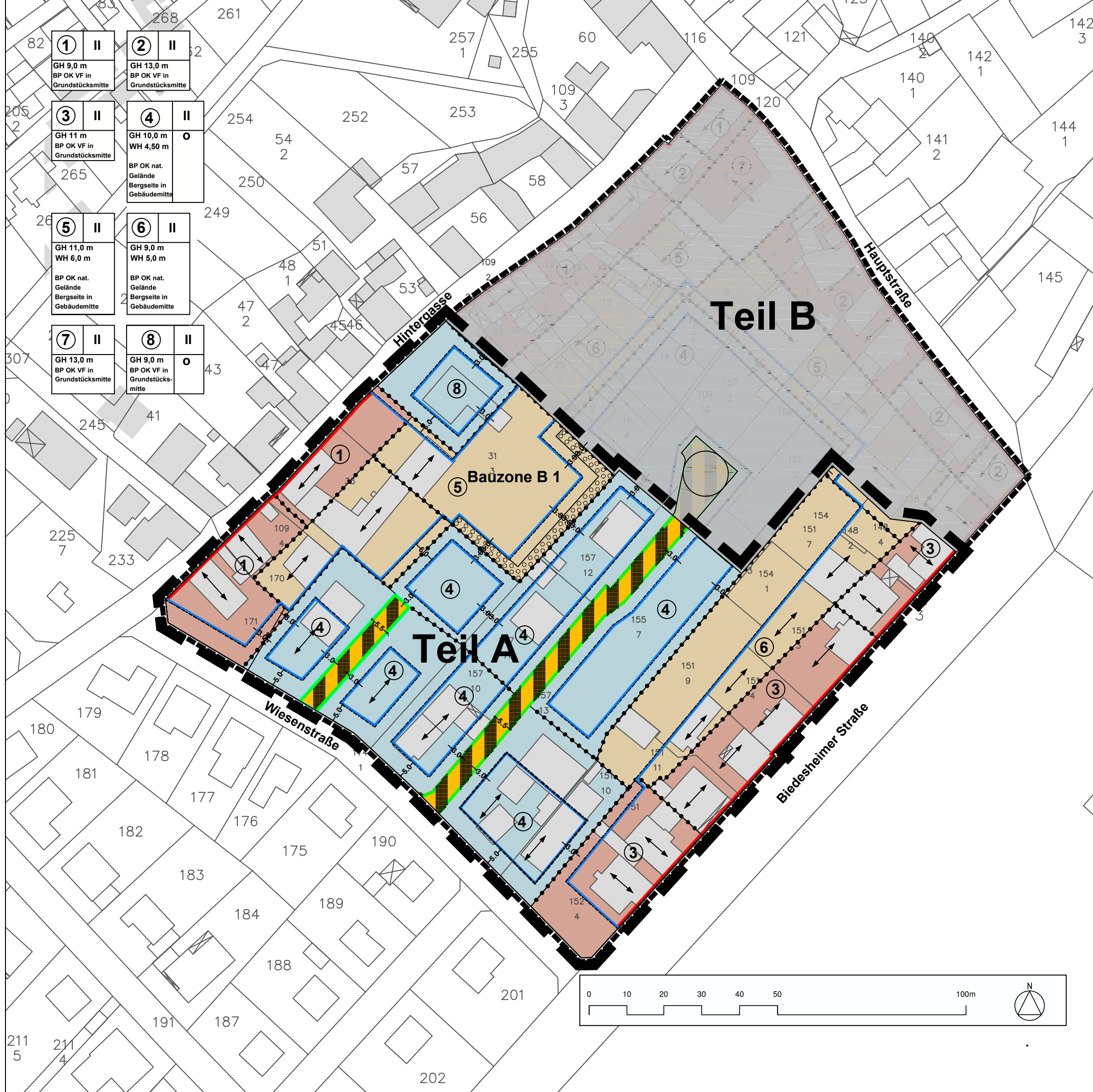
M. 1:1000

Bearbeitung:



Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

Stand: Juli 2013 - Satzungsfassung



① II
GH 9,0 m
BP OK VF in
Grundstücksmitte

② II
GH 13,0 m
BP OK VF in
Grundstücksmitte

③ II
GH 11 m
BP OK VF in
Grundstücksmitte

④ II
GH 10,0 m
WH 4,50 m
BP OK nat.
Gelände
Bergseite in
Gebäudemitte

⑤ II
GH 11,0 m
WH 6,0 m
BP OK nat.
Gelände
Bergseite in
Gebäudemitte

⑥ II
GH 9,0 m
WH 5,0 m
BP OK nat.
Gelände
Bergseite in
Gebäudemitte

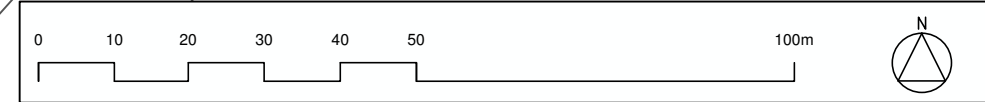
⑦ II
GH 13,0 m
BP OK VF in
Grundstücksmitte

⑧ II
GH 9,0 m
BP OK VF in
Grundstücks-
mitte

Teil B

Bauzone B 1

Teil A



LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schema Nutzungsschablone

Zuordnungs- nr., Ge- bietsteil	Vollge- schoss
Gebäudehöhe	
Wandhöhe	

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)



Gebäudehöhe (Firsthöhe) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)



Wandhöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



zulässige Hauptfirstrichtung



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



offene Bauweise
(§ 9 Abs. 9 Nr. 2 BauGB,
§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Zuordnungsnummer des jeweiligen Gebietsteiles



Bauzone A entlang den Straßen



Bezugspunkt



Bauzone B in der 2. Reihe oder Scheunenzone



Oberkante



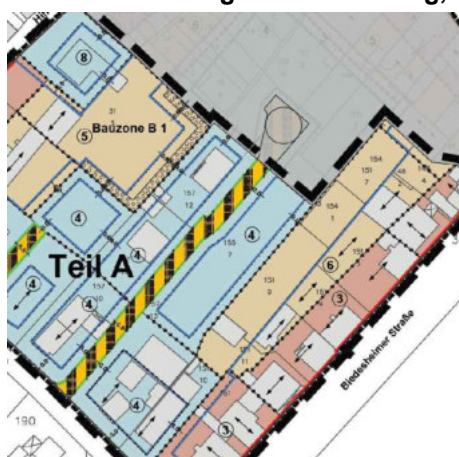
Bauzone C Einzelhäuser



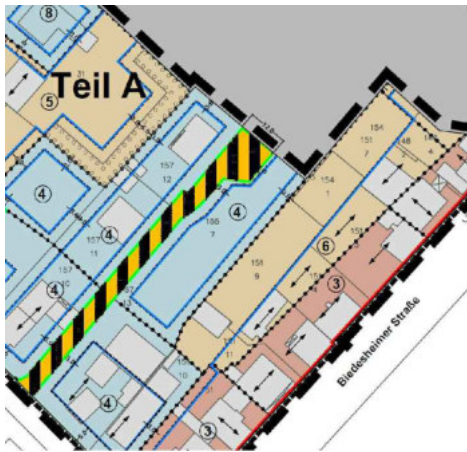
Verkehrsfläche

Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Diese Festsetzung ist erst zulässig, wenn im Teilbereich B die Straße fortgesetzt wird.



Solange dies jedoch nicht entwickelt ist, gilt die folgende Festsetzung des Wendehammers:



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. 02. 2012 (BGBl. I S. 212)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317), §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011, GVBl. S. 402

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch §§ 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

RECHTSGRUNDLAGEN

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 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 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47); §§ 64, 66 und 87

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 f. BauNVO)

Gem. Planeintrag wird festgesetzt:

- Die Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK des angegebenen Bezugspunktes (BP) und dem oberen Gebäudeabschluss (First).
- Die Wandhöhe, gemessen zwischen OK des angegebenen Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand (Fassade) mit der OK Dachhaut.
- Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

A 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

A 2.1 Baulinien

Die Gebäude dürfen bis zu 0,8 m hinter die festgesetzte Baulinie zurückweichen.

A 2.2 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.



A 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauzonen A und B: Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Bauzone C: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

A 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem festgesetzten Pflanzstreifen ist eine durchgehende, dichte Sichtschutzpflanzung mittels standortgerechten Gehölzen und Sträuchern, H min. 100 cm, sowie Heistern, H min. 150 cm, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 (LBauO))**B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****B 1.1 Fassadengestaltung**

B 1.1.1 Die Fassaden der straßenseitigen Gebäudefronten sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder Fachwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpappe- oder Metallelementen u.a. sind nicht zulässig.

B 1.1.2 Die Fassaden der straßenseitigen Gebäude in der Bauzone A gem. Planzeichnung, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind „kleinteilig“ zu gliedern.

Dafür sind:

- a) Bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Gebäudekanten aus Werkstein) zu erhalten oder zu ersetzen und bei Neubauten in vergleichbaren Proportionen aufzunehmen.**
- b) Fenster als „stehende“ Rechtecke auszubilden.**
- c) Schaufenster durch Pfeiler oder andere Gliederungselemente (Sprossen) deutlich in stehende Rechtecke zu unterteilen.**

B 1.2 Dachgestaltung**B 1.2.1 Dachform und Dachneigung**

Die Dachform und Dachneigung wird für die Bauzonen A, B und C wie folgt festgesetzt:

Bauzone A (vordere Bauzone entlang Hintergasse, und Biedesheimer Straße)

Hauptgebäude, giebelständig zur Straße:

Satteldach 45 – 55°

Hauptgebäude, traufständig zur Straße:



Satteldach 35 – 45°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Pult- oder Satteldächer 30 – 50°

Bauzone B (2. Bauzone / Scheunenzzone entlang Hintergasse, und Biedesheimer Straße)

Hauptgebäude:

Satteldach 40 – 50°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Pult- oder Satteldächer 30 – 50°

Ausnahmsweise sind im Bereich B 1 auch geringere Dachneigungen ab 20° zulässig.

Bauzone C (Einzelhäuser)

Hauptgebäude:

Satteldach 35 – 50°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Pult- oder Satteldächer 30 – 50°

- B 1.2.2** Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Länge jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, maximal jedoch 3,0 m betragen.

Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m, jeweils gemessen ab Außenwand, einhalten. Vom First müssen Gauben einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

- B 1.2.3** Bei den Gebäuden in der Bauzone A dürfen Dacheinschnitte nur an Gebäudeseiten angeordnet werden, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum her einzusehen sind.

Dacheinschnitte (Loggien) in die geneigten Dachflächen sind ansonsten allgemein zulässig. Es gelten die Beschränkungen wie bei Ziff. B 1.2.2.

- B 1.2.4** Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- B 2.1** Die Befestigung von Flächen, d.s. z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, sind wasserdurchlässig zu gestalten,



z. B. als wassergebundene Decke, als im Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit trichterförmigen Wassereinfläufen, die mit Kies gefüllt sind.

B 2.2 Auf privaten Grundstücken der Bauzone C ist je 100 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

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

B 3.1 **Hintergasse:**
Entlang der Hintergasse sind die Grundstückszufahrten und Hofflächen mit Einfriedungen und Toren in einer Höhe von mind. 2,0 m vom Straßenraum abzugrenzen. Bis zu einer Höhe von 1,6 m müssen die Einfriedungen geschlossen sein.

Fehlt eine Bebauung direkt an der Straße, ist mind. 50 % der Grundstückslänge mit einer geschlossenen Einfriedung in einer Höhe von mind. 1,6 m vom Straßenraum abzutrennen.

B 3.2 **Biedesheimer Straße:**
Entlang der Biedesheimerstraße sind die Grundstückszufahrten und Hofflächen mit Einfriedungen und Toren in einer Höhe von mind. 1 m vom Straßenraum abzugrenzen.

Fehlt eine Bebauung direkt an der Straße, ist mind. 50 % der Grundstückslänge mit einer geschlossenen Einfriedung in einer Höhe von mind. 1,6 m vom Straßenraum abzutrennen.

B 3.3 **Wiesenstraße:**
Die Gesamthöhe von Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,0 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,3 m betragen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie- Speyer.



4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

C 2 Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

C 3 Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997- 1 und – 2 an den Baugrund sind zu beachten.

C 4. Bauliche Anlagen im Nahbereich der Elektrofneileitung

Die Errichtung und/oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofneileitung bedarf, bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zur Elektrofneileitung, der Zustimmung durch die Pfalzwerke AG.

C 5. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 6. Regenwasserbewirtschaftung

Es wird angeregt, das Wasser der Dach- und Hofflächen auf den privaten Grün- und Gartenflächen, der Neubebauung und den bestehenden Grundstücken, zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Wasserwirtschaftliche Vorschriften nach Landeswassergesetz bleiben unberührt.

C 7. Natürliches Radonpotenzial

Im großräumigen Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierte Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

