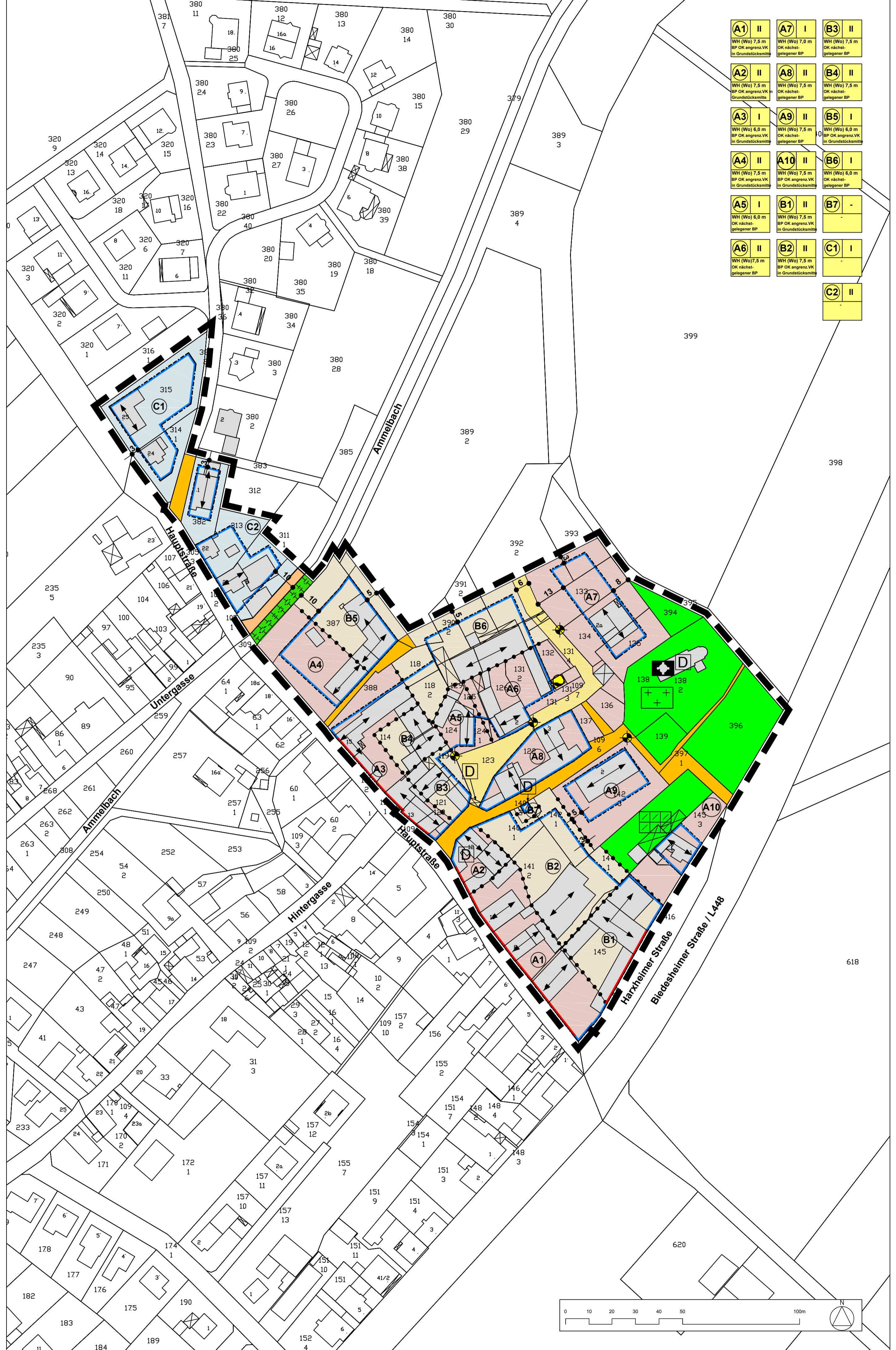


# **Ortsgemeinde Bubenheim**

## **Bebauungsplan „Alter Ortskern III“**



### ZEICHENERKLÄRUNG

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

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 20 BauNVO)**

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

**Wohngebäude**

**Wandhöhe als Höchstmaß**

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Hauptfrüstrichtung**

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

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

**Private Verkehrsfläche**

**Wirtschaftsweg**

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

**Versorgungsfläche Wasser**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

**Öffentliche Grünfläche**

**Hausgärten**

**Friedhof**

**Kirche**

**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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6)**

**Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

**Sonstige Planzeichen**

**Bauzone A**

**Bauzone B**

**Bauzone C**

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

**Zuordnungsnummer zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen**

**Höhenbezugspunkt**

**Bezugspunkt**

**Oberkante**

**Verkehrsfläche**

**Kennzeichnungen**

**Gewässerrandstreifen**

**Schematische Nutzungsschablone**

**Zentrale Nutzungsschablone**

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

**A 1.1 Gem. Planeintrag wird als Höchstmaß festgesetzt:**

- Die Wandhöhe, gemessen zwischen der OK des angegebenen Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.
- Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

**A 1.2 Wandhöhen Bauzone A und B**

**A 1.2.1 Wohngebäude**

In der Bauzone A und B wird für eingeschossige Wohngebäude (gem. Nutzungsschablone) die max. zulässige Wandhöhe festgesetzt.

In der Bauzone A und B wird für zweigeschossige Wohngebäude (gem. Nutzungsschablone) die max. zulässige Wandhöhe festgesetzt.

**A 1.2.2 Gebäude, die nicht der Wohnnutzung dienen**

In der Bauzone A und B wird für Gebäude, die nicht der Wohnnutzung dienen, die max. zulässige Wandhöhe um 1,0 m niedriger als nach A 1.2.1 max. zulässig festgesetzt.

**A 1.2.3 Gebäudehöhen**

Der obere Gebäudeabschluss (First) darf dabei in Bauzone A und B bei allen Gebäuden max. 5,0 m über der tatsächlich gebauten Wandhöhe liegen.

**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 Hauptfrüstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenrisale, 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 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**A 4.1 Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen, die ein Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten nicht zulässig.**

**A 4.2 Im Bereich der Grünfläche zwischen der Harzheimer Straße und dem Friedhof (Flurst. Nr. 396) dürfen auf bis zu max. 30% der Fläche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden.**

**A 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)**

**A 5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Planzeichnung ist als Gewässer mit Uferzone auszubilden und zu sichern.**

### 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 Außenwände sind 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:

- Bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Gebäudekanten aus Werkstein) zu erhalten oder zu ersetzen und bei Neubauten in vergleichbaren Proportionen aufzunehmen.
- Fenster als „stehende“ Rechtecke auszubilden.
- 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**

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**

Hauptgebäude:  
Satteldach 40 - 50°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:  
Pult- oder Satteldächer 30 - 50°

**Bauzone C**

Hauptgebäude:  
Satteldach 25 - 40°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:  
Flachdach, flach geneigtes Sattel- o. Pultdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude 0 - 15°

**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 Gebäudebreite, maximal jedoch 3,0 m betragen.**

**Gauben müssen vom Ortsgang 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 rotbraun 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 nicht überbauter Grundstücksfläche ein standorttypischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.**

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

**B 3.1 Hauptstraße:**

Entlang der Hauptstraße 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 Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind nur offene Einfriedungen in Form von Drahtgeflecht- und Drahtgitterzäunen mit einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.**

### C SCHRIFTLICHE HINWEISE

**C 1. Archäologische Denkmalpflege**

- 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.
- 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.
- Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden 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. 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 5. 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. Wasserrwirtschaftliche Vorschriften nach Landeswassergesetz bleiben unberührt.

**C 6. 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.

**C 7. Wärmepumpen**

Aus Immissionschutzgründen wird angeregt, dass innerhalb des Plangebietes immissionswirksame Nutzungen, insbesondere die Installation von Wärmepumpen nicht zum Einsatz kommen.

**C 8. Regelungen des Denkmalschutzgesetzes**

Gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz für Rheinland- Pfalz (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalbehörden zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden. Gegenstand des Denkmalschutzgesetzes ist auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist (§ 4 Abs. 1 S. 4 DSchG). Deshalb darf in der Umgebung eines Kulturdenkmals eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 13 Abs. 1 S. 3 DSchG).

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 24.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. S. 3154).

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatschutzgesetz - LNatSchG)** vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung am 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

**Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20.12.2013 (GVBl. S. 538).

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 23.08.2011

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Göllheim Aktuell Nr. 38/2011) am 22.09.2011

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben vom 27.05.2014 bis 15.07.2014

Die Frist lief bis 15.07.2014

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht (Göllheim Aktuell Nr.23/2014) am 05.06.2014

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014 bis 15.07.2014

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 29.08.2014 bis 15.10.2014

Die Frist lief bis 15.10.2014

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht (Göllheim Aktuell Nr. 36/2014) am 04.09.2014

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.09.2014 bis 14.10.2014

Bedenken während der öffentlichen Auslegung wurden nicht vorgebracht

**Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) wurde gefasst am 02.12.2014

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen am 02.12.2014

**Ausfertigung**

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

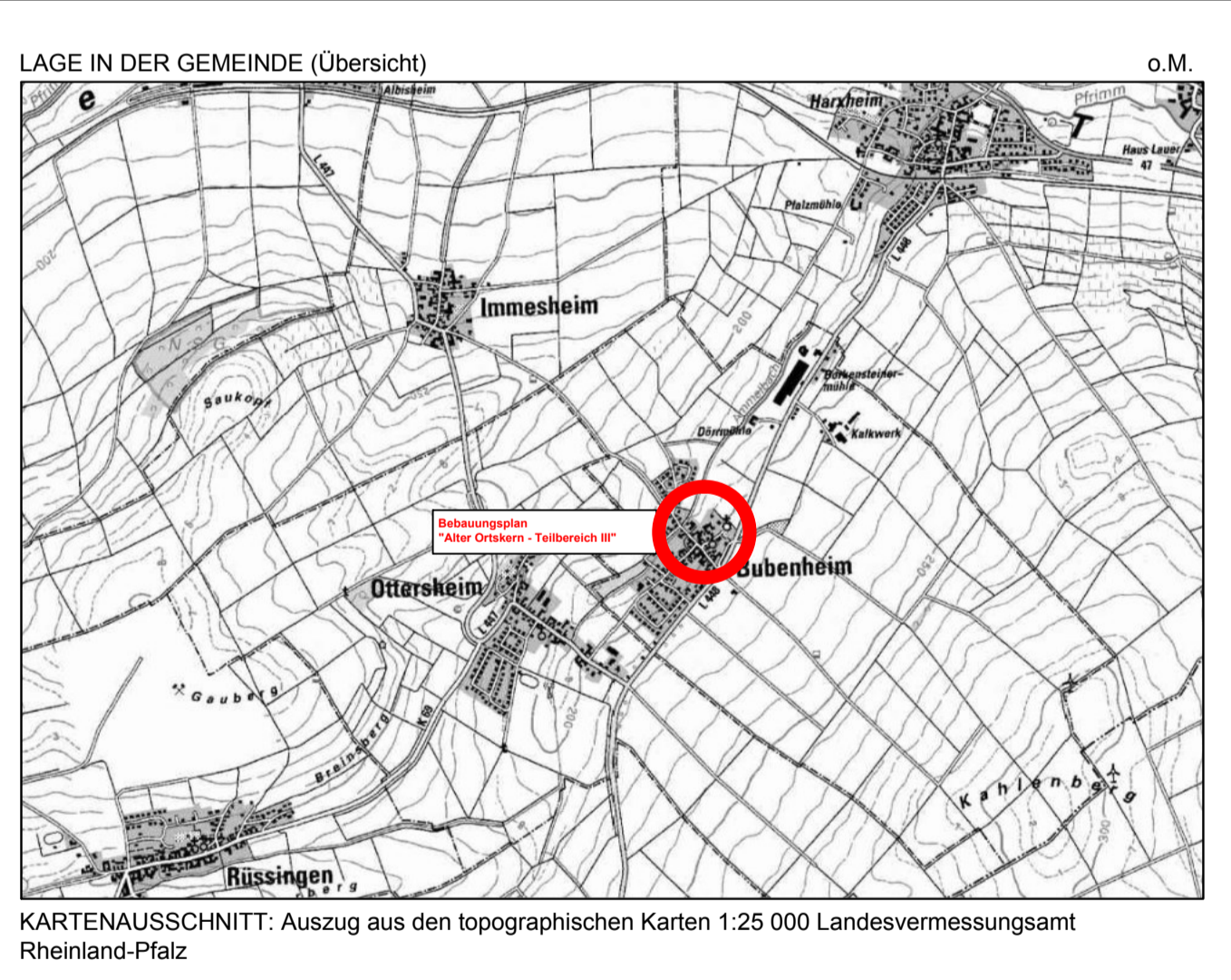
Bubenheim, \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

**Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Bubenheim, \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister



## GEMEINDE BUBENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "Alter Ortskern - Teilbereich III" mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO M. 1:1000**

**Bearbeitung:**

**STADTPLANUNG+ARCHITEKTUR FISCHER**

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

**Stand: 04.12.2014**