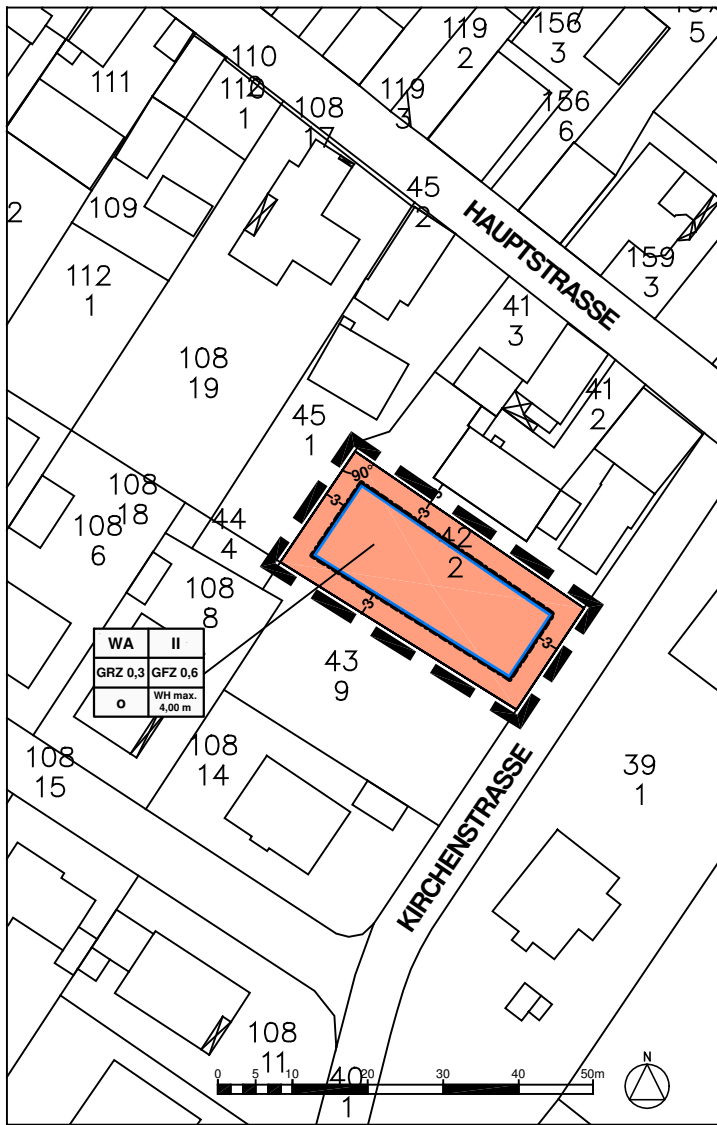


Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Hauptstraße West – Änderung I“



ZEICHENERKLÄRUNG

zu den Festsetzungen nach BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,3

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH max. zulässige Wandhöhe gem. Textziff.

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

Baugrenze

o offene Bauweise

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
offene Bauweise	Wandhöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007

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 Investitions erleichterungs- 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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 9. Dezember 2006, BGBl. I S. 2819

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

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 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

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 Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

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 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

VERFAHRENSVERMERKE - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am _____ durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am _____

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ (öffentliche Bekanntmachung 18.11.2005).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom _____

Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgte am _____

Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am _____ durch den Gemeinderat gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am _____

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom _____

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom _____ bis einschließlich _____ zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, über die in der Sitzung am _____ Beschluss gefasst wurde.

Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. § 24 GemO) erfolgte am _____.

Ottersheim, den _____

Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Albsheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Ottersheim, den _____

Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gölheim" Nr. _____ vom _____

Gölheim, den _____

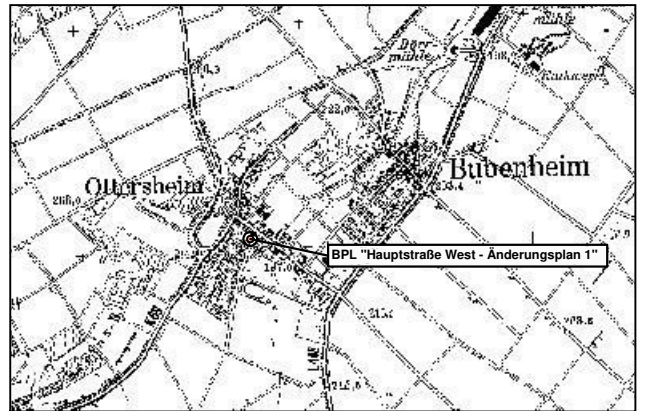
i.A. Verbandsgemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ottersheim, den _____

Ortsbürgermeister

Lage in der Gemeinde:



Quelle: Landesvermessungsamt RLP, CD-ROM Nr.5 - Pfalz, TK 1:25.000

GEMEINDE OTTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Hauptstraße West - Änderungsplan 1"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:500

Bearbeitung:

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
PETER FISCHER - MANNHEIM
Stand: 22.02.2007

Bebauungsplan „Hauptstraße West – Änderung I“ der Ortsgemeinde Ottersheim

Textliche Festsetzungen

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK natürlichem Gelände - der Bezugspunkt ist auf der Bergseite in Gebäudemitte zu messen - und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Auf Textziff. B 1.2 wird verwiesen.

A 3 Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form eines Gebäudes in einer Größe von max. 20 m² zulässig.

A 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

B GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

Sattel- oder Walmdach

25° - 45°

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach

0° - 15°

oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten. Die Schnittpunkte der Dachaufbauten mit der Dachfläche müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu Ortgang, First, Traufe und Graten aufweisen. Aus Zwerchhäusern resultierende Wandhöhenüberschreitungen gem. Textziff. A 2 sind zulässig.

B 1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. B 1.2.

B 1.4 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Andersfarbige Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 2.1 Die Höhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

B 2.2 Bei den Einfriedungen an der Straßenseite ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) und geschlossenen Konstruktionen nicht zulässig.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.

C 2 Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

C 3 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 4 Sofern es aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist, soll das unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.