

**Ortsgemeinde
Albisheim (Pfrimm)**

**Bebauungsplan
„Floss II mit 2.
Teiländerung Floss
I – Änderung II“**

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. 0,5

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH max. zulässige Wandhöhe gem. Textziff. A 2.

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

Baugrenze

offene Bauweise

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 6.1 und A 6.2

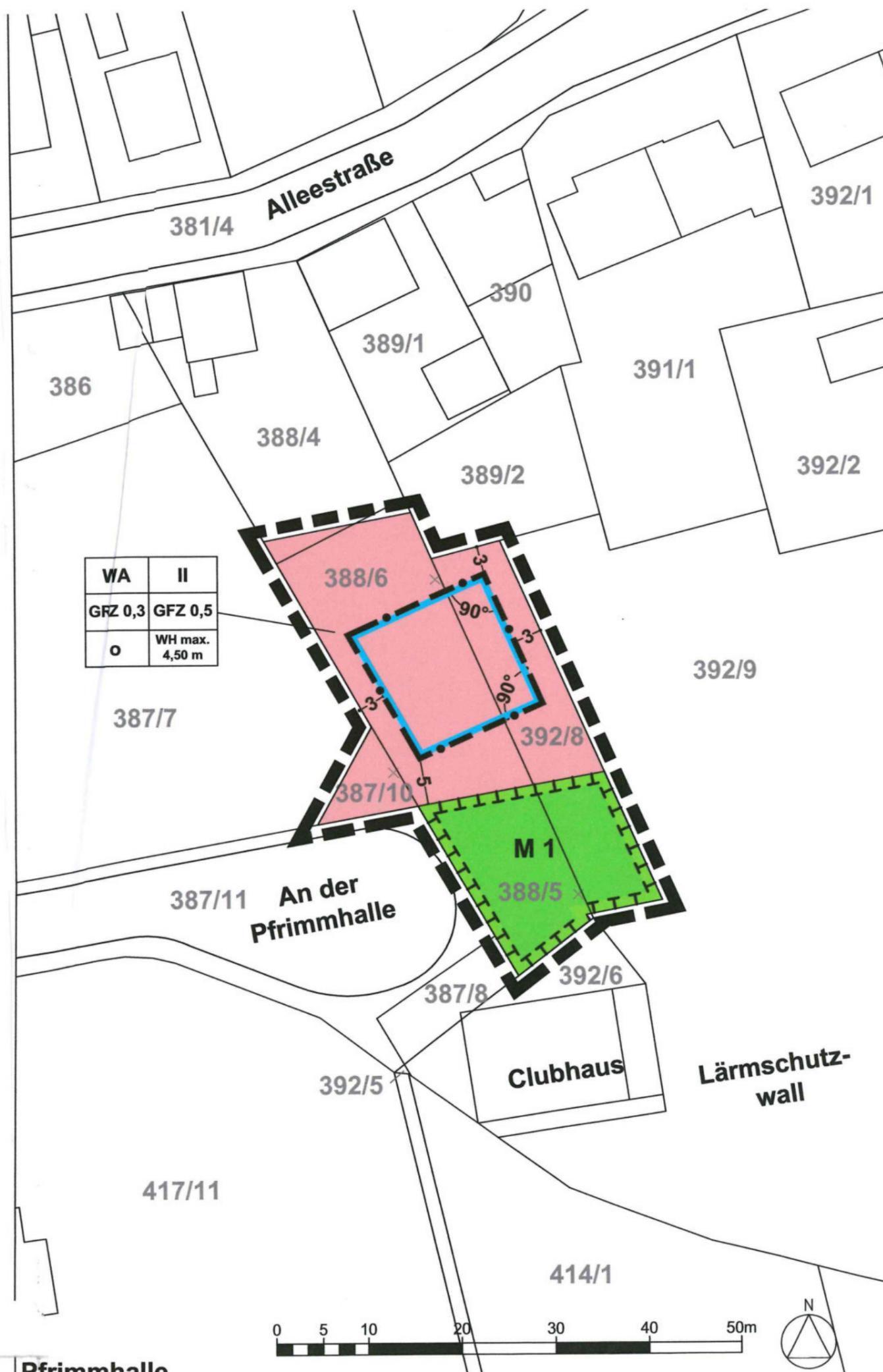
Zeichnerische Hinweise

Grundstücksgrenze geplant (unverbindlich)

Grundstücksgrenze weggefallen

Schema Nutzungsschablone

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



WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,5
o	WH max. 4,50 m

Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche gem. Textziffer A 6.2



VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.11.2005.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006 (öffentliche Bekanntmachung 18.11.2005).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 15.11.2005.
Bekanntgabe und Beschlussfassung hierzu erfolgte am 23.01.2006.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 23.01.2006 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 12.05.2006.
Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte durch Schreiben vom 10.05.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 23.05.2006 bis einschließlich 26.06.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen Anregungen ein, über die in der Sitzung am 17.10.2006 Beschluss gefasst wurde.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO) erfolgte am 17.10.2006.

Albisheim, den 18.10.06

gez. Strack
Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Albisheim) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Albisheim, den 22.01.07

gez. Strack
Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

mit Verfügung vom 19.12.06
Az.: 610/13



2002 Kirchheimbolanden, den 19.12.06
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Nach Ausfertigung und Genehmigung veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllheim" Nr. 4107 vom 26.01.07

Göllheim, den 26.01.07

lesau
i.A. Verbandsgemeindeverwaltung

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.07 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Albisheim, den 29.01.07

gez. Strack
Ortsbürgermeister

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)

A 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird mit max. 4,50 m festgesetzt.

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

A 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Erker, Balkone, Freitreppen, Wintergärten usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4 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 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

A 6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 6.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 im Plangebiet ist die Grundfläche zu einer Wiesenfläche umzuwandeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m² ist ein Baum zu pflanzen.

Zur Auswahl kommen Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß.

Qualitäts- und Größenmerkmal: Hochstamm 3xv (m.B.) StU = 12/14 cm.

A 6.2 Ausgleich an anderem Ort (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Absatz 3 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1791 ist innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche M 2 gem. Planzeichnung auf Gemarkung Albisheim ein 316 m² großer Gewässerrandstreifen durch Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zu extensiver Grünlandnutzung mit natürlicher Sukzession anzulegen. Die Maßnahme ist Bestandteil des Öko-Kontos der Verbandsgemeinde Göllheim.

A 6.3 Zuordnungsfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziffern A 6.2 werden den neuen Vorhaben und Verursachern im B-Plangebiet zugeordnet.

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

30° - 38°

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.

B 1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 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 vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

B 2.2 Bei den Einfriedungen an der Straßenseite ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

**B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

B 3.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

B 3.2 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, Schotterrassen u.ä.) befestigt werden.
- C 2** Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 3** In normaler Gründungstiefe muss mit Grundwasser gerechnet werden. Bei einer extremen Hochwasserführung der Pfrimm kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten. Die Kellergeschosse der Gebäude sind entsprechend wasserdicht auszubilden. Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.
- C 4** Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- C 5** 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), neu gefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818

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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005; I 1818

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