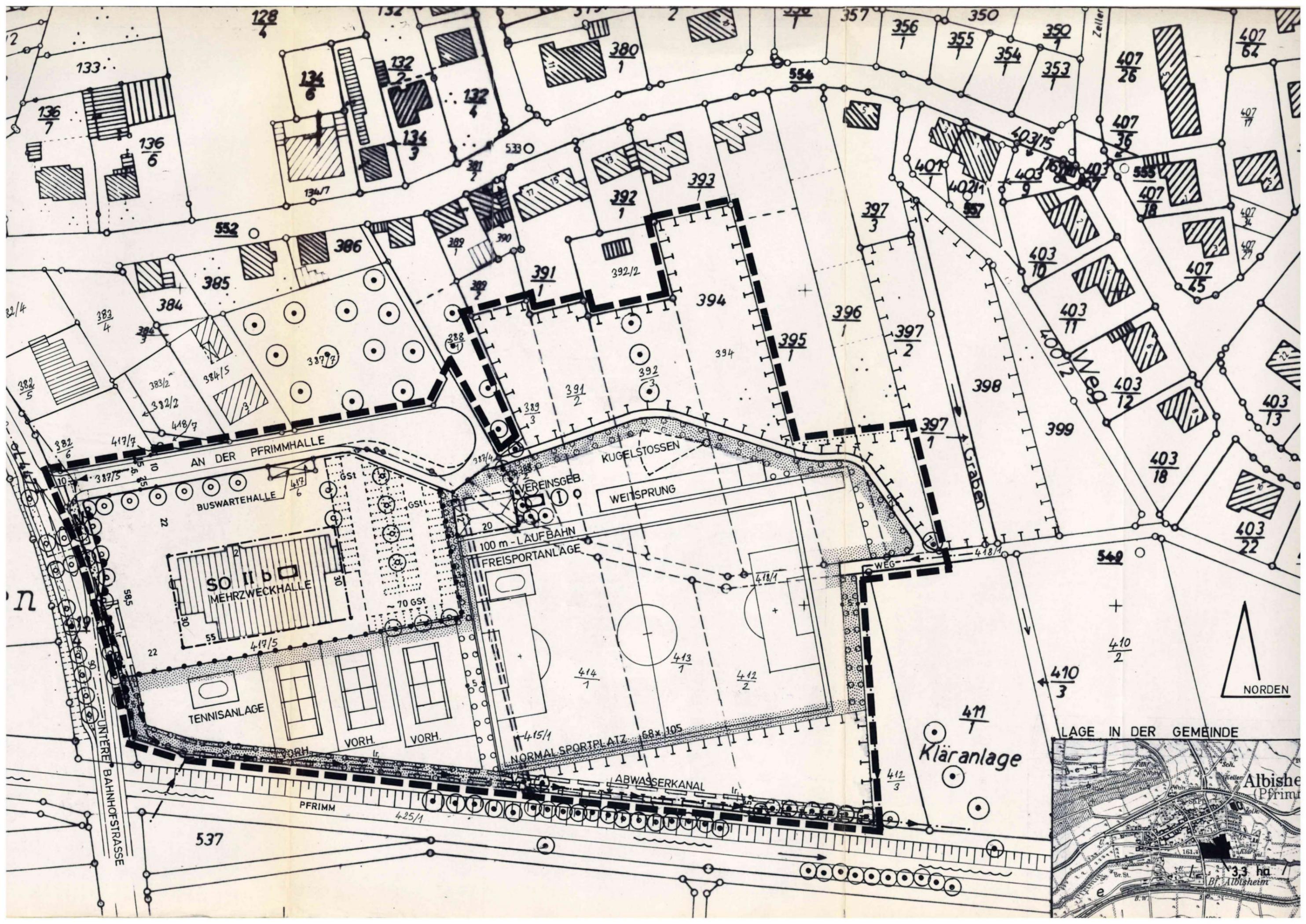


**Ortsgemeinde
Albisheim (Pfrimm)**

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



AN DER PFRIMMHALLE

BUSWARTEHALLE

SO II b
MEHRZWECKHALLE

TENNISANLAGE

VORH.

VORH.

100 m - L AUFBAHN
FREISPORTANLAGE

NORMAL SPORTPLATZ 68 x 105

ABWASSERKANAL

VEREINSGEB.

WEIßSPRUNG

KUGELSTOSSEN

411
Kläranlage

LAGE IN DER GEMEINDE



537

PFRIMM

425/1

415/1

414
1

413
1

412
2

412
3

410
3

410
2

549

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

403
10

403
15

407
36

407
26

407
64

407
77

407
34

407
29

403
13

403
13

403
22

403
18

403
12

403
11

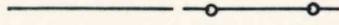
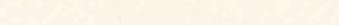
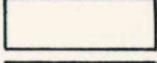
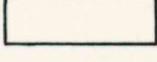
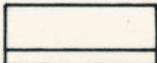
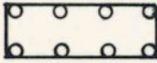
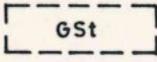
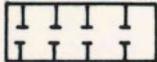
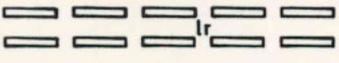
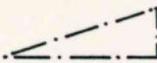
403
10

403
15

407
36

407
26

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden/geplant
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Sportanlage/Tennisanlage gem. Textziff. A 1.1
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. Textziff. A 1.1
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.1
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.1
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.2
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.2
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. Textziff. A 3.3
	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Leitungsrecht gem. Textziff. A 4.
	Abwasserkanal
	Sichtwinkel
SO	Sondergebiet
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise gem. Textziff. A 2.

**Bebauungsplan „Floss II mit 2.
Teiländerung Floss I“ der
Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

Textliche Festsetzungen

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132)
 - B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 5 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In der "öffentlichen Grünfläche - Freisportanlage/Tennisanlage - sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die zum Betrieb und zur Unterhaltung der bezeichneten Sporteinrichtungen dienen (z.B. Vereinsheim, Umkleide- und Sanitärgebäude, Überdachungen usw.).
- 1.2 Im Sondergebiet sind zulässig: Mehrzweckhalle sowie öffentliche Schank- und Speisewirtschaft.
- 1.3 Die Maximalgröße der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
 - Vereinsgebäude
in der öffentlichen Grünfläche-Sportanlage: Grundfläche max. 240 qm
Geschoßfläche " 240 qm
 - Mehrzweckhalle im Sondergebiet
einschl. zuläss. sonst. Nutzung: Grundfläche max. 1.500 qm
Geschoßfläche " 3.000 qm

A 2. Besondere Bauweise

In der mit b bezeichneten Fläche gilt die besondere Bauweise, hier: Gebäude mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

A 3. Grünordnung

- 3.1 Die vorhandenen, im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.
- 3.2 Im Sondergebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Geringfügige standörtliche Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus der Detailplanung ergeben.
- 3.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzungen vorzunehmen: bezogen auf die Gesamtfläche mind. 1 Baum je 250 qm sowie mind. 1 Strauch je 4 qm.
- 3.4 Für die Baumpflanzungen in Einzelstellung kommen folgende Arten 1. Ordnung zur Auswahl:
 - i.d.R. 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang mind. 16/18 cm bis 18/20 cm

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Ulme
Esche	Linde

für die Baumpflanzungen innerhalb der geschlossenen Gehölzpflanzung kommen Arten 1. und 2. Ordnung zur Auswahl:

- i.d.R. 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang mind. 16/18 cm bis 18/20 cm

Bergahorn	Vogelkirsche
Spitzahorn	Eiche
Birke	Mehlbeere
Esche	Vogelbeere
Wildapfel	Linde

für die Strauchpflanzungen kommen folgende Arten zur Auswahl:

- i.d.R. 2 x verpflanzt, mind. Höhe von 60-100 cm bzw. 100-125 cm
- | | |
|----------------|---------------------|
| Feldahorn | Heckenkirsche |
| Hainbuche | Traubenkirsche |
| Hartriegel | Traubenholunder |
| Hasel | Wolliger Schneeball |
| Pfaffenhütchen | Wasserschneeball |
| Liguster | |

3.5 Für Rasenflächen kommen standort- und nutzungsgerechte Saatmischungen zur Auswahl. Im Grenzbereich von Rasenflächen zur Fläche mit Pflanzbindungen muß i.d.R. ein mind. 3 m breiter Streifen verbleiben, der lediglich 2 x pro Jahr gemäht wird.

3.6 Wege innerhalb des Plangebietes sind mit einer infiltrationsfähigen Deckschicht zu befestigen.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Auf den von der geplanten Sportnutzung freien Teilen der Parz.Nr. 388/2, 389/3, 391/2, 392/3, 394, 395/1, 396/1, 412/2, 413/1, 414/1 und 415/1 bleiben die vorhandenen Obstbäume gem. zeichnerischer Festsetzung erhalten. Die Grundfläche wird zu einer Wiesenfläche umgewandelt und mit Obstbäumen bepflanzt. Es wird festgesetzt, daß 1 Baum auf 300 qm gepflanzt wird. Zur Auswahl kommen Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß. Qualitäts- und Größenmerkmal: Hochstamm 3 x verpflanzt (m.B.) Stammumfang 12/14 cm.

- Die Parz.Nr. 397/1, 397/2 und 398 werden zu einer Obstwiese umgewandelt und langfristig gepflegt. Es wird festgelegt, daß 1 Obstbaum auf 300 qm gepflanzt wird.

Artenauswahl und Qualitätsmerkmal: wie vorstehend.

A 4: Leitungsrecht

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht Ir gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 5. Dächer

5.1 Dachform und Dachneigung

- | | | |
|----------------|---|---|
| Mehrzweckhalle | : | Flachdach oder Dachform und -neigung nach den Erfordernissen des Bauträgers |
| Vereinsgebäude | : | Satteldach oder Walmdach 30° - 45° |

5.2 Dacheindeckung

Die Eindeckung geneigter Dächer ist in den Farben naturrot bis rotbraun auszuführen.

5.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Mehrzweckhalle	: max. 8,0 m
Vereinsgebäude	: max. 5,0 m

B 6. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind erdfarbene Tönungen vorzusehen.

B 7. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 Das Sondergebiet darf nicht eingefriedet werden.

7.2 Randliche Einfriedungen im Gebiet der Sportanlagen sind mind. 2,0 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

7.3 Die Einfriedungen sind als offene Metallkonstruktionen auszuführen oder müssen aus weitmaschigen Drahtgeflechtes bestehen. Vollflächige Metall- oder Kunststoffkonstruktionen oder Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für punktartig angeordnete Sockel) sind nicht zulässig.

7.4 Die Höhe der Einfriedungen wird mit max. 1,8 m, gemessen ab OK Erschließungsstraße/-weg, festgesetzt.

Einfriedungen über 1,8 m Höhe sind lediglich als Ballfangzäune (z.B. bei den Tennisplätzen oder hinter den Toren des Sportplatzes) zulässig.

7.5 Sofern Stützmauern erforderlich sind, so können diese mit einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gehweg auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie müssen aus Naturstein bestehen oder mit Natursteinen verkleidet werden.

B 8. Pflanzungen im privaten Bereich

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Es gelten die Pflanzvorschriften wie in Textziff. A 3.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 9. 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 auszubilden.

C 10. Die Gemeinde Albisheim hat im Mai 1989* ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim, anfertigen lassen. Die zur Bestimmung der "Lärm-Immissionen" vorgenommenen Berechnungen haben *und im Oktober 1991

unter Berücksichtigung der für Tennisgeräusche maßgebenden Immissions-schallpegel ergeben, daß zum Schutze der entlang der Alleestraße bestehenden Wohnbebauung keine Maßnahmen erforderlich sind, da dort die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung bei dem Praxishaus Nr. 3 entlang der Straße "An der Pfrimmhalle" soll durch Teilverlegung einiger der direkt vor der Halle liegenden Stellplätze auf zulässige Werte vermindert werden.

C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.