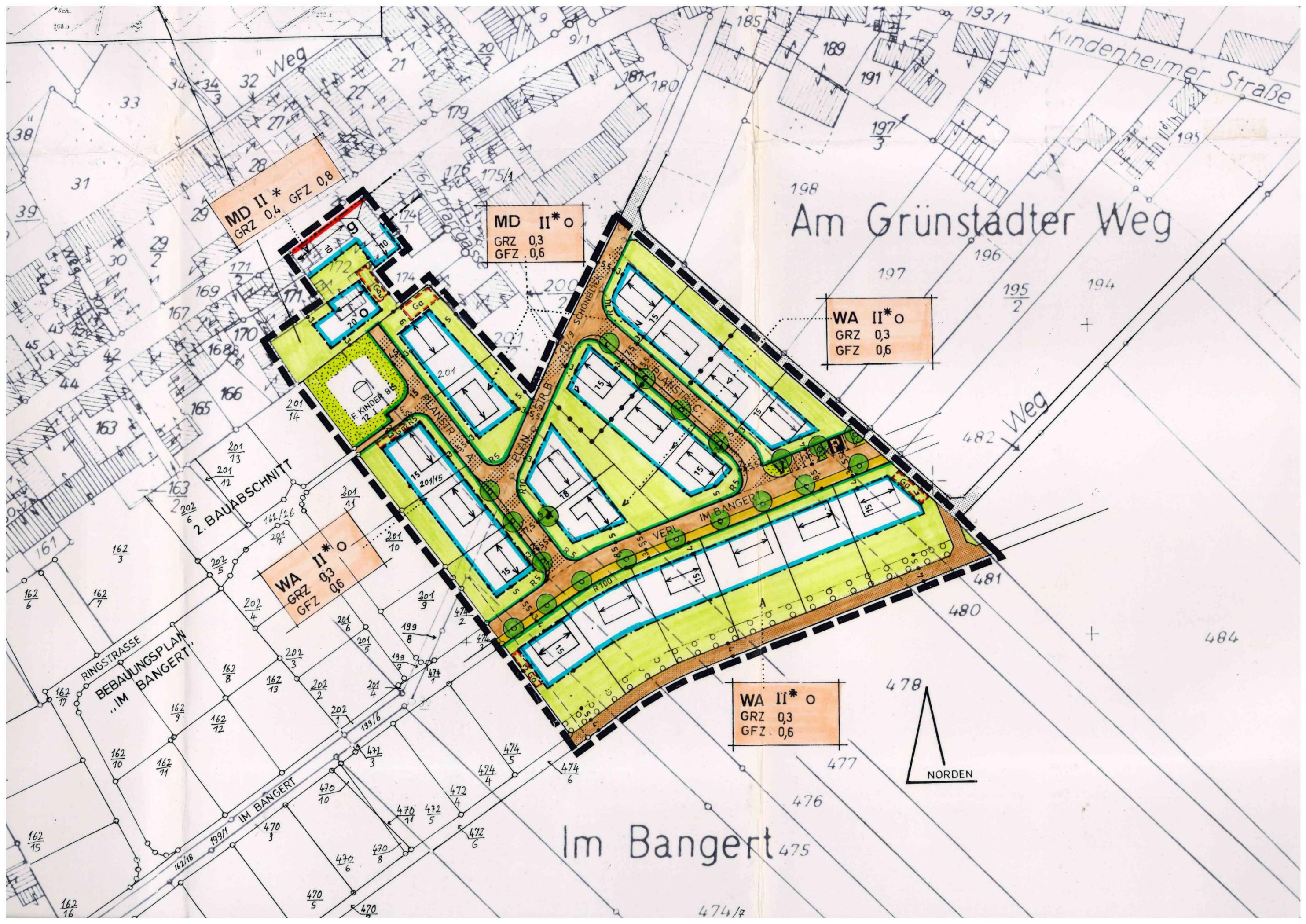


# **Ortsgemeinde Biedesheim**

## **Bebauungsplan „Im Bangert 3. Bauabschnitt“**



MD II\*  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

MD II\*  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

WA II\*  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

WA II\*  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

WA II\*  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

Am Grünstädter Weg

Im Bangert 475

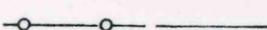
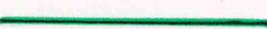
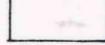
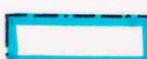
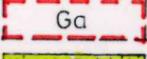
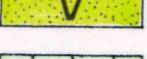
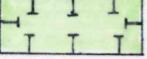


2. BAUABSCHNITT

RINGSTRASSE  
BEBAUUNGSPLAN  
"IM BANGERT"

Im Bangert 475

**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
-  Grundstücksgrenze wegfallend
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
-  Gebäude geplant
-  Stellung der baulichen Anlagen  
- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
- Fahrbahn und Gehweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- verkehrsberuhigter Bereich (30 km-Zone)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Öffentliche Parkfläche
-  Wirtschaftsweg
-  Fläche für Garagen
-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.6
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.3
-  Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Textziff. A 5.1
-  Zu erhaltender vorhandener Baum
-  Elt-Freileitung mit Schutzzone
-  Rechter Winkel

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MD** Dorfgebiet

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

z.B. **II\*** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1  
(\* = ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)

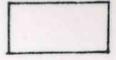
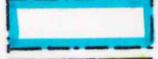
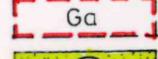
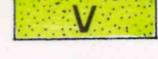
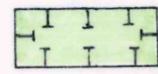
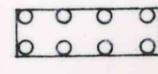
**\*** Unterschiedliche Einzelfestsetzung der Bauweise gemäß gesondertem Planeinschrieb

**o** Offene Bauweise

**g** Geschlossene Bauweise

GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl } als Höchstmaß unter Beachtung

GFZ z.B. 0,6 Geschossflächenzahl } der überbaubaren Grundstücksfläche  
zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
	Gebäude geplant
	Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (30 km-Zone)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
	Wirtschaftsweg
	Fläche für Garagen
	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.6
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.3
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Textziff. A 5.1
	Zu erhaltender vorhandener Baum
	Elt-Freileitung mit Schutzzone
	Rechter Winkel

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MD</b>	Dorfgebiet
z.B. <b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
z.B. <b>II*</b>	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1 (* = ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)
<b>*</b>	Unterschiedliche Einzelfestsetzung der Bauweise gemäß gesondertem Planeinschrieb
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl } als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
GFZ z.B. 0,6	

# **Bebauungsplan „Im Bangert“ der Ortsgemeinde Biedesheim**

## **Textliche Festsetzungen**

## BEBAUUNGSPLAN „IM BANGERT“ - 3. BAUABSCHNITT

## MIT 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM BANGERT“ - 2. BA

- 
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE
- 

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 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.
- 1.2 Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, bauliche und sonstige Anlagen, die einer gewerblichen Tierhaltung dienen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nicht zulässig sind außerdem nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen sowie nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg bzw. Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- |   |             |
|---|-------------|
| bei II <sup>0</sup> - geschoss. Gebäuden: | max. 4,50 m |
| (□ = ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) |             |
| bei II - geschoss. Gebäuden:              | max. 6,10 m |
| Nebengebäude:                             | max. 4,50 m |
- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.
- 2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2.4 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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, z.B. Treppenhäuser, Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für eine vorderseitige Überschreitung bei dem Grundstück ohne Vorgarten an der Hauptstraße.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.2 Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 15 und 25 BauGB)

5.1 Im Zuge der Erschließungsstraßen sind Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können um jeweils 1,50 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mind. 4 m<sup>2</sup> große bewässerungs- und belüftungsfähige Baumscheiben sowie Schutzvorrichtungen gegen parkende Autos vorzusehen.

5.2 Die öffentliche Grünfläche - Spielplatz ist mit einem mindestens 2 m breiten Gehölzstreifen zu bepflanzen. Es sind 7 heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

5.3 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. A 5.5. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Es ist jeweils 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> sowie ein Strauch je Quadratmeter zu pflanzen. Die Pflanzungen werden von der Gemeinde durchgeführt, sie sind von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

5.4 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

5.5 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Gemeine Esche	Speierling
Bergahorn	Walnuß	Winterlinde
Roßkastanie	Stieleiche	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Wildbirne	Wildkirsche
Hainbuche	Wildapfel	Eberesche

Qualitäts- und Größenmerkmale Bäume: 3 x v. (m.B.) StU 16/18 cm

Qualitäts- und Größenmerkmale Obstbäume: StU 8/10 cm, StH 160/180 cm

Heimische Sträucher		
Hartriegel	Pfaffenhütchen	Wildrosen
Haselnuß	Liguster	Weide
Eingriffl. Weißdorn	Schlehe	Schwarzer Holunder
		Wolliger Schneeball

Obstbäume und Beerensträucher in allen Sorten und Stammformen sind zulässig.

Qualitäts- und Größenmerkmale Sträucher: 2 x v. mind. H = 60/100 cm

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

Zum Ausgleich der im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem Grundstück Flst.-Nr. 960/2 in Gemarkung Biedesheim in der Gewanne „Unter der Schleifmühle“ folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und eine natürliche Vegetationsentwicklung (freie Sukzession) zulassen.
- Jährlich ein-zweimalige Ausmagerungsmahden mit Abtransport des Mahdgutes in den ersten 3 bis 5 Jahren nach Flachenstillegung.
- Initialpflanzungen von 4 Dreierpulk mit heimischen Laubbäumen und 9 Strauchinseln ( $\varnothing$  3 m) mit heimischen Sträuchern.

Die Artenauswahl richtet sich nach standorttypischen Arten der Weich- und Hartholzaunen.

5.7 Im Schutzbereich der 20 kV-Freileitung ist die Art und Höhle von Pflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

A 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3 m breiter Geländestreifen auf den privaten Grundstücken beiderseits der Erschließungsstraßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude in WA – Gebiet :	Satteldach oder Walmdach	38° - 45°
Wohngebäude an der Hauptstraße in MD - Gebiet :	Satteldach oder Walmdach	45° - 50°
Wohngebäude in übrigen MD - Gebiet :	Satteldach oder Walmdach	38° - 45°
Garagen und Nebengebäude :	Flachdach, flachgeneigtes Sattelo. Pultdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

- 7.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können für einzelne Dachteile (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) auch Neigungen bis 60° gewählt werden.
- 7.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.
- 7.4 Dacheinschnitte sind zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie bei Gauben gem. Textziff. B 7.3.
- 7.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,0 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten 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.
- 8.3 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind 0,5 m zurückzusetzen.

B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Die Vorgärten, d. s. 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.
- 9.2 Pro Grundstück ist - ohne Berücksichtigung der unter Textziff. A 5.3 festgesetzten Pflanzungen - mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. A 5.5. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu mind. 50 % von Versiegelung freizuhalten.

B 10. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 11. 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 12. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 13. 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 14. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überläufe von den Sammelbehältern sollen in Teiche auf den privaten Grundstücken geleitet werden.
- Eine Überlaufmöglichkeit der Teiche zum öffentlichen Straßenraum (Entwässerungsrinne) bzw. zum Kanalnetz ist gestattet.
- Auf die Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser vom März 1994, aufgestellt durch Ingenieurbüro für Geotechnik Dr. Hurler und Partner, Worms, wird verwiesen.
- C 15. Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannens auszubilden.
- C 16. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, von dem zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ausgehen können. Das ist bei der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Aufenthaltsräumen auf den benachbarten Baugrundstücken zu beachten.