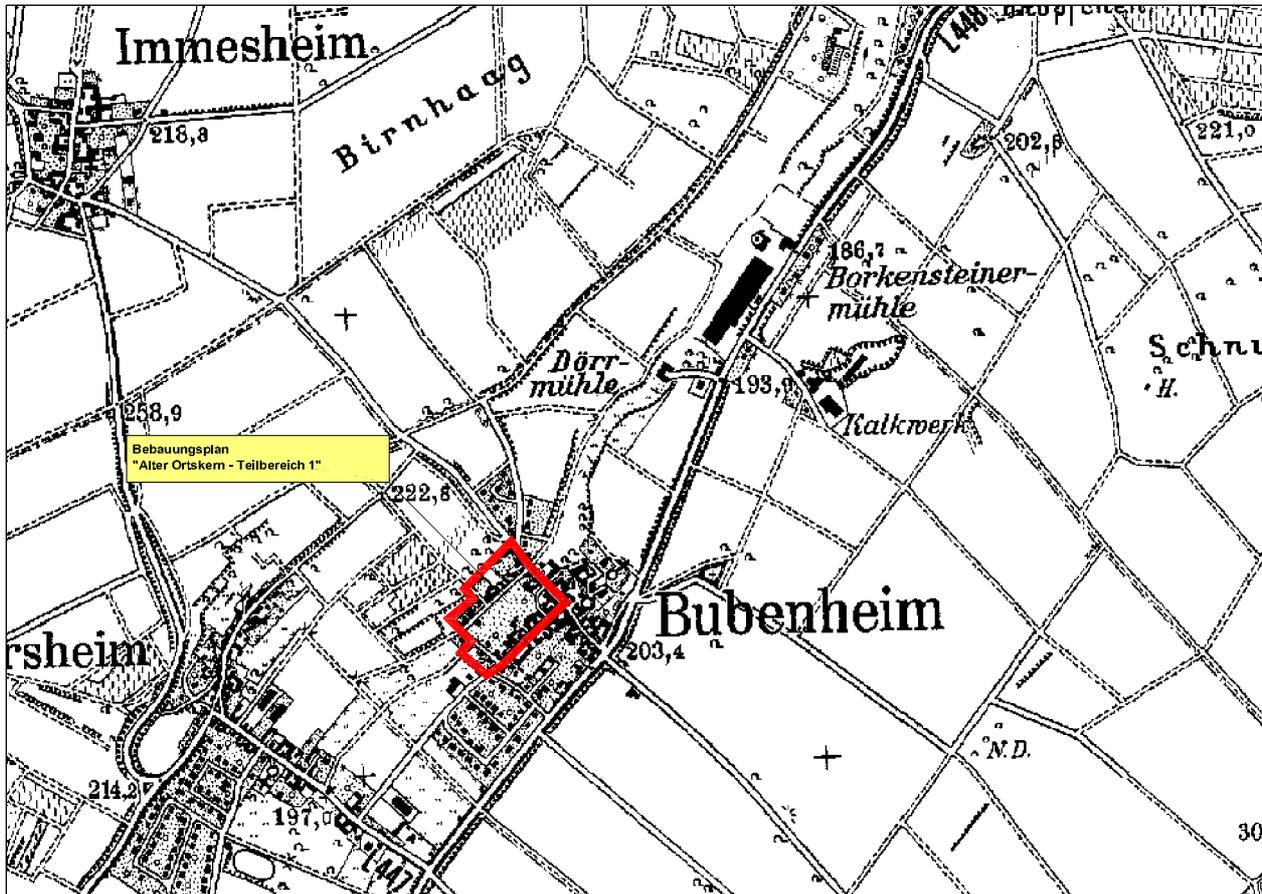


Ortsgemeinde Bubenheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern I“



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus den topographischen Karten 1:25 000 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

GEMEINDE BUBENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Alter Ortskern - Teilbereich 1"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1000

Bearbeitung:

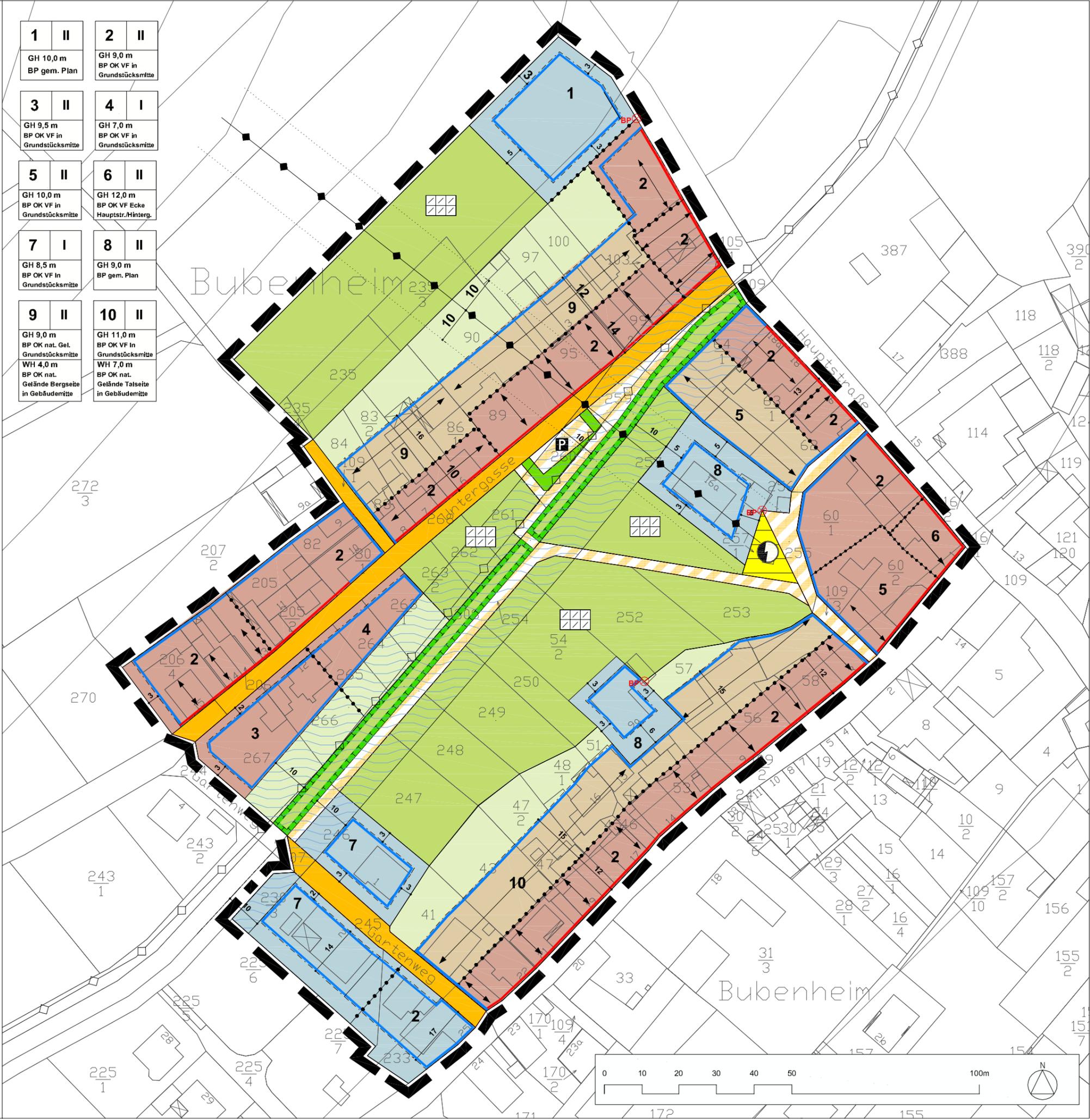


Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de

Stand: 08.12.2009 - Satzungsbeschluss

1 II	2 II
GH 10,0 m BP gem. Plan	GH 9,0 m BP OK VF in Grundstücksmitte
3 II	4 I
GH 9,5 m BP OK VF in Grundstücksmitte	GH 7,0 m BP OK VF in Grundstücksmitte
5 II	6 II
GH 10,0 m BP OK VF in Grundstücksmitte	GH 12,0 m BP OK VF Ecke Hauptstr./Hinterg.
7 I	8 II
GH 8,5 m BP OK VF in Grundstücksmitte	GH 9,0 m BP gem. Plan
9 II	10 II
GH 9,0 m BP OK nat. Gel. Grundstücksmitte WH 4,0 m BP OK nat. Gelände Bergseite in Gebäudemitte	GH 11,0 m BP OK VF in Grundstücksmitte WH 7,0 m BP OK nat. Gelände Talseite in Gebäudemitte



LEGENDE



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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)



Gebäudehöhe (Firsthöhe) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)



Wandhöhe als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch mit Schutzstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen - Hausgärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Gewässerrandstreifen

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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



Zuordnungsnummer zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen



Bauzone A entlang den Straßen



Bauzone B in der 2. Reihe oder Scheunenzone



Bauzone C Einzelhäuser



Rückwärtige Gartenzone D



Bezugspunkt



Oberkante



Verkehrsfläche

Schema Nutzungsschablone

Zuordnungs-nr.	Vollgeschoss
Gebäudehöhe	
Wandhöhe	

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Gem. Planeintrag wird festgesetzt:

- Die Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK des angegebenen Bezugspunktes (BP) und dem oberen Gebäudeabschluss (First) Die Wandhöhe, gemessen zwischen OK des angegebenen Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.
- Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
- Die Festsetzung der Gebäudehöhe innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV Freileitung gem. Planzeichnung gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Versorgungsträgers (s. auch Hinweises C 4).

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 Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

A 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

A 4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

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

A 4.2 Im Bereich der privaten Grünflächen - Hausgärten und der Gartenzonen D gem. Planzeichnung ist max. 1 Nebenanlage nach § 14 BauNVO, die ein Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellt, bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind hier nicht zulässig.

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

A 5.1 Im Bereich des Gewässerrandstreifens gem. Planzeichnung dürfen keine Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

A 5.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist im Bereich des Gewässerrandstreifens gem. Planzeichnung wasserdurchlässig zu gestalten.

A 5.3 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 Außenwandflächen 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:

- a) Bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Gebäudekanten aus Werkstein) zu erhalten oder zu ersetzen und bei Neubauten in vergleichbaren Proportionen aufzunehmen.
- b) Fenster als „stehende“ Rechtecke auszubilden.
- c) 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 gem. Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Bauzone A (vordere Bauzone entlang Untergasse, Hintergasse und Hauptstraße):

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 (2. Bauzone / Scheunenzzone entlang Untergasse, Hintergasse und Hauptstraße)

Hauptgebäude:

Satteldach 40 - 50°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Pult- oder Satteldächer 30 - 50°

Bauzone C (Einzelhäuser)

Hauptgebäude:

Satteldach 35 - 45°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Pult- oder Satteldächer 30 - 50°

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 Gebäudelänge, maximal jedoch 3,0 m betragen.

Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 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 geeigneten 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 naturrot 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 Wassereinläufen, die mit Kies gefüllt sind.

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

B 3.1 Hintergasse:

Entlang der Hintergasse sind die Grundstückszufahrten und Hofflächen mit Einfriedungen und Toren in einer Höhe von mind. 2 m vom Straßenraum abzugrenzen. Bis zu einer Höhe von 1,60 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. 1,60 m vom Straßenraum abzutrennen.

B 3.2 Untergasse und Hauptstraße:

Entlang der Untergasse sind die Grundstückszufahrten und Hofflächen mit Einfriedungen und Toren in einer Höhe von mind. 1 m vom Straßenraum abzugrenzen. Fehlt eine Bebauung direkt an der Straße, ist mind. 50 % der Grundstückslänge mit einer geschlossenen Einfriedung in einer Höhe von mind. 1,60 m vom Straßenraum abzutrennen.

B 3.3 Gewässerrandstreifen und im Bereich der privaten Grünflächen G1, G2 und G3:

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind nur offene Einfriedungen in Form von Drahtgeflecht oder Drahtgitterzäunen mit einer Höhe bis max. 1 m zulässig. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

- 1.** 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.
- 2.** 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.
- 3.** Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 4.** Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- 5.** Die Punkte 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

C 4 Bauliche Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung

Die Errichtung und/oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf, bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zur Elektrofreileitung, der Zustimmung durch die Pfalzwerke AG.

C 5 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 2,5 m 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 vorzusehen.

C 6 Regenwasserbewirtschaftung

Es wird angeregt, das Wasser der Dach- und Hofflächen auf den privaten Grün- und Gartenflächen zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Wasserwirtschaftliche Vorschriften nach Landeswassergesetz bleiben unberührt

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

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 26.11.2008, (GVBl. S.301)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

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. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))