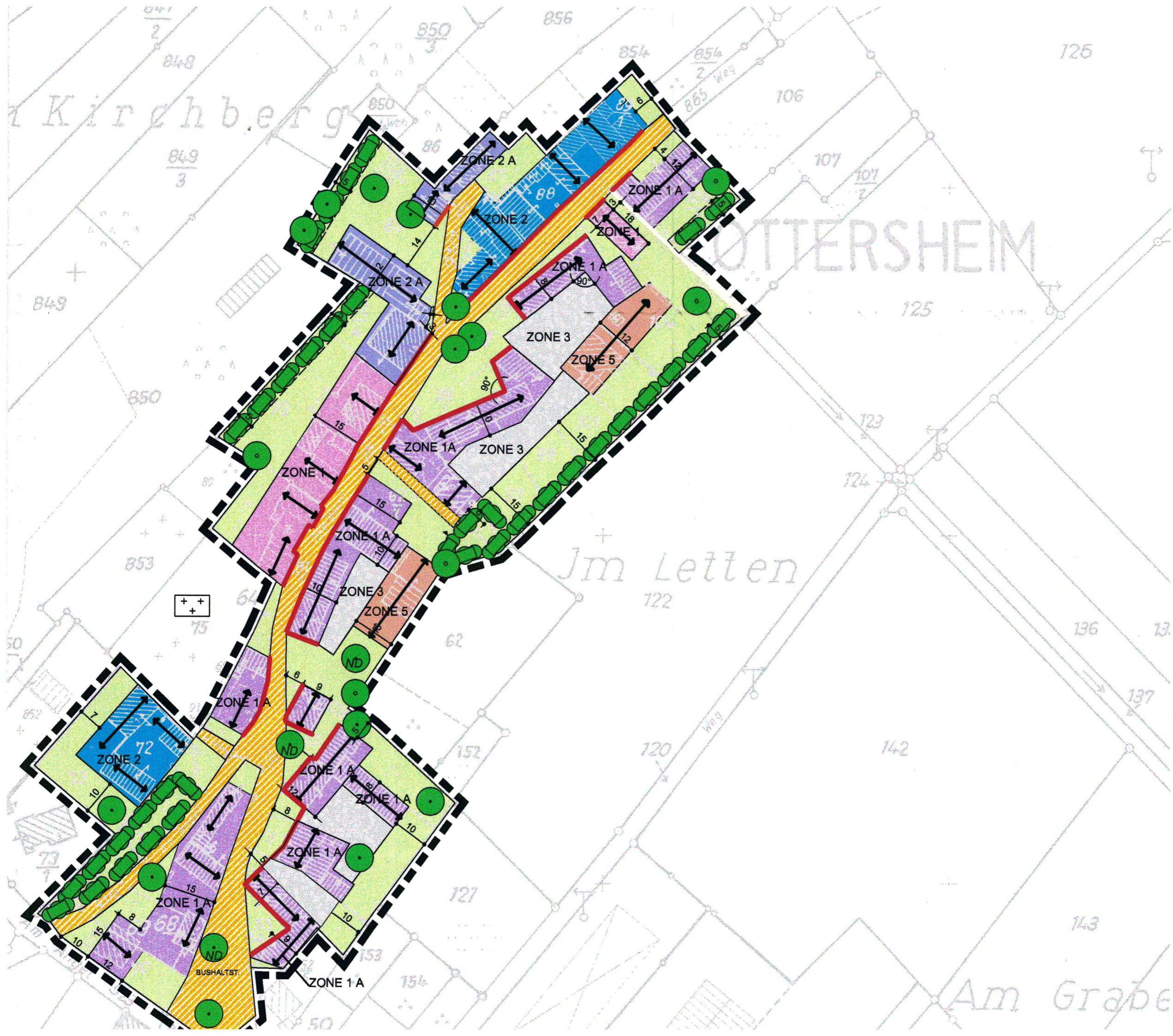








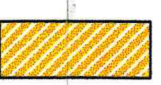
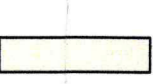
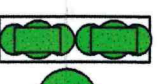
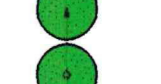






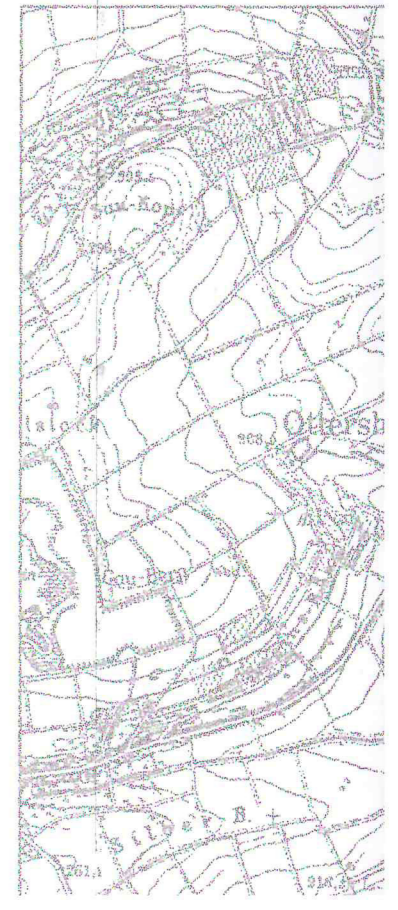
Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Obergasse“

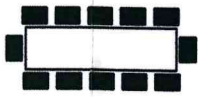


-  Gebäude g
-  Stellung d
vorhanden
-  Überbauba
-  Überbauba
-  Überbauba
-  Überbauba
-  Überbauba
-  Überbauba
-  Nicht über
-  Verkehrsfl
-verkehrs
-  Öffentliche
-Gehweg
-  Fläche zun
-  Zu erhalte
-  Zu pflanze
-  Naturdenk
-  Raumkante

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜB



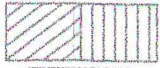
ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden



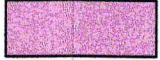
Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



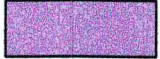
Gebäude geplant



Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung vorhanden bzw. geplant



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 1 gem. Textziff. A 1.1



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 1 A gem. Textziff. A 1.1



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 gem. Textziff. A 1.2



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 A gem. Textziff. A 1.2



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 3 gem. Textziff. A 1.3



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 4 gem. Textziff. A 1.4



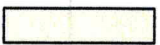
Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 5 gem. Textziff. A 1.4



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - vekehrsberuhigter Ausbau



Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 2.4



Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.1



Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.2



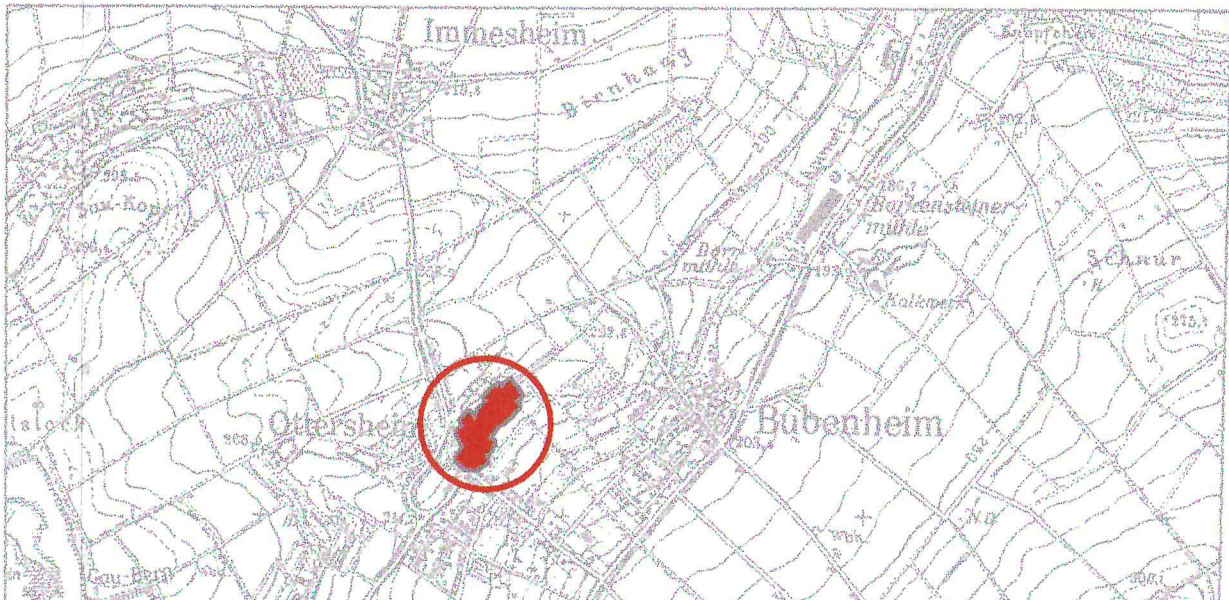
Naturdenkmal



Raumkanten

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHT)

M. 1:25 000



Bebauungsplan „Obergasse“ der Ortsgemeinde Ottersheim

Textliche Festsetzungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Das Plangebiet wird in mehrere bauliche Entwicklungszonen untergliedert. Darin gelten:

1.1 Bauliche Entwicklungszone 1 und 1a gem. Abgrenzung in der Planzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Wandhöhe max. 5,50 m, gemessen ab OK.
Erschließungsstraße an der höhergelegenen
Gebäudedecke

Dachform und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung: Zone 1: senkrecht zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung, Maximalbreite der Gebäude
entlang der Straße 9,0 m.

Zone 1a: parallel zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung

1.2 Bauliche Entwicklungszone 2 und 2a gem. Abgrenzung in der Planzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Wandhöhe: max. 6,50 m, gemessen ab OK
Erschließungsstraße an der höher gelegenen
Gebäudedecke

Dachform- und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

Hauptfirstrichtung: Zone 2: senkrecht zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung
Maximalbreite der Gebäude entlang der Straße:
9,0 m

Zone 2a: parallel zur Erschließungsstraße gemäß
Planzeichnung

1.3 Bauliche Entwicklungszone 3 (Hofzone)

Art u. Maß der baulichen Nutzung: keine Wohnungen, nur Nebengebäude
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK
Hoffläche an der Grenzlinie zu Zone 1 o. 2.

Dachform und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)
oder Pultdach 15°-45°, höhergelegene Seite
entlang seitlicher Grundstücksgrenze

Hauptfirstrichtung: gemäß Planzeichnung

1.4 Bauliche Entwicklungszone 4 und 5 (ehemalige Scheunenzone)

Art u. Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK
Hoffläche an der Grenzlinie zu Zone 3

Dachform und -neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)
gemäß Planzeichnung

Bauweise: Zone 4: geschlossene Bauweise oder abweichende
Bauweise = einseitige Grenzbebauung

Zone 5: offene Bauweise

A 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2.2 An den in der Planzeichnung vermerkten Stellen sind einzelstehende hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der

**Dachform und -neigung:
Hauptfirstrichtung:**

max. 2 wohnungen je wohngebäude
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK
Hofffläche an der Grenzlinie zu Zone 3
symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)
gemäß Planzeichnung

6.2

Bauweise:

Zone 4: geschlossene Bauweise oder abweichende
Bauweise = einseitige Grenzbebauung
Zone 5: offene Bauweise

B 7.

A 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

B 8.

2.2 An den in der Planzeichnung vermerkten Stellen sind einzelstehende hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Zonen verschoben werden.

B 9.

2.2.2 Die Pflanzflächen im Straßenraum müssen mindestens 6 m² je Baum betragen. Sie sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen darf in die Pflanzflächen eingeleitet werden.

9.1

9.2

2.3 In Bereichen außerhalb der baulichen Entwicklungszonen gem. Textziffer 1.1 bis 1.4 sind flachgeneigte Dächer von neu erstellten Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.

B 10.

2.4 Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen und privaten randlichen Grünstreifen sind mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumabstand darf 12 Meter nicht überschreiten. Die Sträucher sind in Gruppen anzupflanzen. Zwischen den Gruppen dürfen bis zu 5 m breite Flächen unbepflanzt bleiben. Der Flächenanteil der unbepflanzten Abschnitte an der Randbegrünung darf maximal 1/3 je Grundstück betragen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern muss innerhalb der Gruppen entsprechend der Wüchsigkeit der Straucharten 1 bis 1,5 m betragen. Nicht bepflanzte Teile sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

10.1

10.2

2.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.

10.3

Qualitäts- und Größenmerkmale (Bäume): Hochstamm, 3 x v, StU mind. 18-20 cm

10.4

Qualitäts- und Größenmerkmale (Sträucher): 2 x v, Höhe 60-100 cm

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

B 3. Fassaden:

3.1 Fassaden sind als massive verputzte Lochfassaden auszuführen, vorhandene Natursteinbauteile, z.B. Gebäudesockel oder Außentreppen sind zu erhalten. Vorhandene Fachwerkfassaden sind als Sichtfachwerk zu erhalten.

3.2 Als Oberflächenmaterial der Fassaden (auch für Sockel, Tür- und Fensterleibungen) sind lediglich Putz, Holz oder Naturstein zulässig. Unzulässig sind an straßenseitigen Fassaden und an unmittelbar angrenzenden Gebäudeteilen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum her sichtbar sind:

- Verkleidungen und Verschalungen
- großgemusterte oder ornamentierte Putzflächen, Beton- Ornamentsteine und Materialimitationen
- glatte, glänzende Oberflächen (Glasbausteine, Kunststoffe, Metalle, glasierte bunte oder geflammte Keramikplatten u.a.)

B 4. Sockel:

Die Gebäude in den baulichen Entwicklungszonen 1 u. 2 sollen als gestaltendes Element der Fassadengliederung einen Sockel erhalten. Er muss eine sichtbare Höhe, gemessen ab OK Fußweg, von mind. 0,60 m und höchstens 1,20 m haben und muss im Material und/oder farblich von den übrigen Gebäudeflächen abgesetzt werden.

B 5. Fenster:

5.1 Fensteröffnungen müssen geschossweise gleiche Größen aufweisen, sie sind als stehende Rechtecke (etwa im Verhältnis 2:3) auszubilden. Nicht zulässig sind übergroße und liegende Formate sowie durchlaufende Fensterbänder.

5.2 Fenster in Giebelflächen sind jeweils gleich groß oder kleiner als die des darunter liegenden Geschosses auszubilden.

5.3 Fensteröffnungen im Sockelbereich müssen als liegende Rechtecke (etwa im Verhältnis 2:1) ausgebildet werden.

5.4 Dachflächenfenster sind lediglich auf den vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Dächern mit Einzelgrößen von höchstens 1,20 m² zulässig.

B 6. Fensterläden:

6.1 Bei Fassaden, die mit Klapp-Fensterläden konzipiert wurden, dürfen die Läden nicht entfernt werden. Sie sind auch bei Renovierungen wiederherzustellen.

6.2 Rollläden sind nur zulässig, wenn diese in geschlossenem Zustand hinter der Fassadenfläche zurückliegen. Rolllädenkästen dürfen nicht über die Fassade hinausragen.

B 7. Türen, Tore:

Die für das dorftypische Straßenbild charakteristischen Einfahrten und Torbögen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind zu erhalten.

B 8. Loggien:

Loggien und als Loggien ausgebildete Giebel sind unzulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

B 9. Farbgestaltung:

B

11

11

B

12

12

C

C

C

C

C

C

[

[

[

5.4 Dachflächenfenster sind lediglich auf den vom Straßen-
Dächern mit Einzelgrößen von höchstens 1,20 m² zulässig.

B 6. Fensterläden:

6.1 Bei Fassaden, die mit Klapp-Fensterläden konzipiert wurden, dürfen die Läden nicht entfernt werden. Sie sind auch bei Renovierungen wiederherzustellen.

6.2 Rollläden sind nur zulässig, wenn diese in geschlossenem Zustand hinter der Fassadenfläche zurückliegen. Rollladenkästen dürfen nicht über die Fassade hinausragen.

B 7. Türen, Tore:

Die für das dorftypische Straßenbild charakteristischen Einfahrten und Torbögen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind zu erhalten.

B 8. Loggien:

Loggien und als Loggien ausgebildete Giebel sind unzulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

B 9. Farbgestaltung:

9.1 Als Haupt-Fassadenfarbe sind helle bis mittlere Farbtöne zu wählen. Weiße Farbgebungen und starke Farbkontraste (z.B. grün/rot-violett) sind nicht zulässig.

9.2 Der Gebäudesockel ist im gleichen Farbton aber deutlich dunkler als die übrige Fassadenfarbe anzulegen.

B 10. Dächer, Dachaufbauten:

10.1 Zulässig sind gem. den Festsetzungen unter A 1.1-1.4 ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45°-55° sowie ausnahmsweise Mansarddächer und Satteldächer mit „Krüppelwalm“. Für Anbauten bzw. Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.

10.2 Die Gesamtbreite von Gauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 2,5 m begrenzt. Zum Ortgang müssen Gauben einen Abstand von mind. 2,0 m und zur Traufe von mind. 0,80 m einhalten.

10.3 Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es gelten die Größenbestimmungen wie bei Gauben.

10.4 Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Material zu decken. Glasierte, glänzende Ziegel und Dacheindeckungen aus Metall oder Faserzement sind nicht zulässig.

B 11. Bauteile und Außenanlagen:

11.1 Balkone

Balkone sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An seitlichen Fassaden müssen Balkone einen Abstand von mind. 2,0 m zur straßenseitigen Gebäudewand einhalten.

11.2 Einfriedungen

- Gärten und Höfe, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind durch verputzte Mauern oder Bruchsteinmauern oder durch gegliederte und farbig gestrichene Holz- oder Metallzäune, nicht unter 1,80 m Höhe abzugrenzen.
- Zur Einfriedung von sonstigen Vorgärten sind Zäune aus Holz oder Metall in vertikaler Gliederung oder lebende Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK Straßenfläche, zulässig.

B 12. Werbeanlagen:

12.1 Mehrere Werbeanlagen und Hinweisschilder an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

12.2 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C. 13. 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. 14. Bei Bodenarbeiten ist DIN 18 915 zu beachten.

C. 15. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich rutschgefährdete Hänge. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Berücksichtigung der Hangstabilität empfohlen.

C 16. Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten.

C. 17. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, im Gartenbereich als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

D ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG (gem. § 19 BauGB)

D 18. Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

D 19. Für Grundstücksteilungen wird eine Mindestgrundstücksbreite von 20,0 m festgesetzt.

VERFA

Die Aufst

Die orts

Die früh
in der Z

Die öffe

Bekann

Die Zust
den Ger

Die orts

Dieser F
07.05.20
Einsicht

Währen
12.05.20
ein.

Die Bes

Ottershe

AUSFER
Der Inha
Satzung
überein.
Die für d
Ottershe

Nach de
Nr. 8
Göllhein

Mit der E
tritt der l