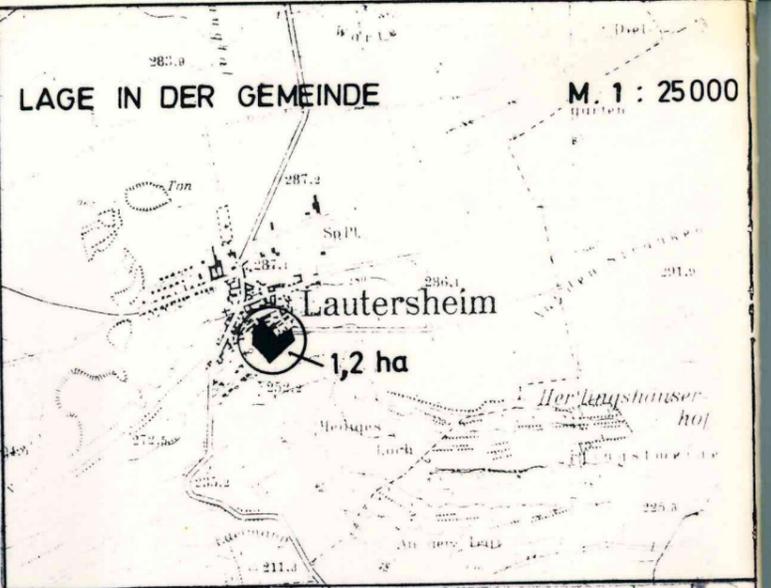


# **Ortsgemeinde Lautersheim**

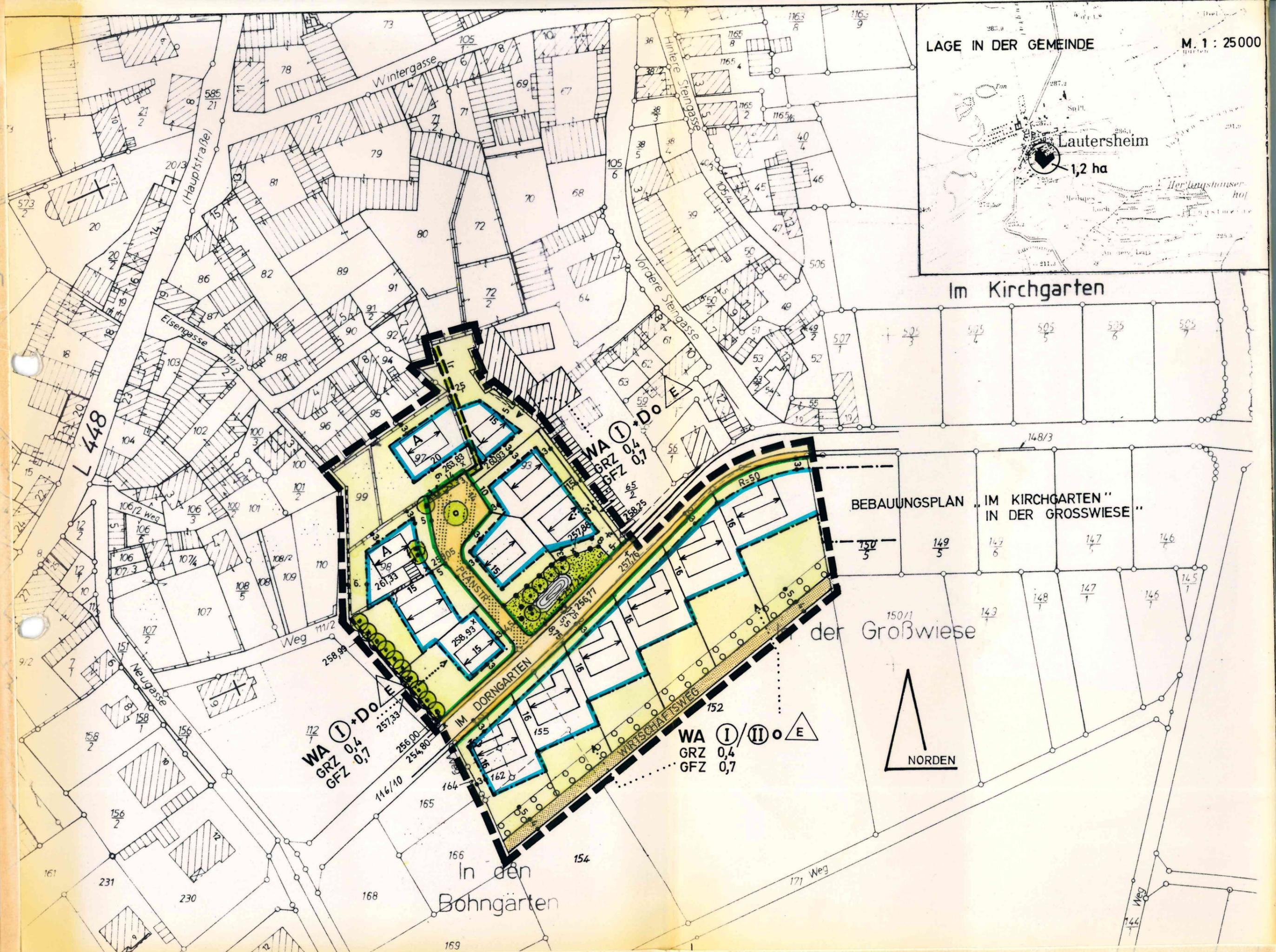
## **Bebauungsplan „Im Hafergarten“**

LAGE IN DER GEMEINDE

M. 1 : 25000

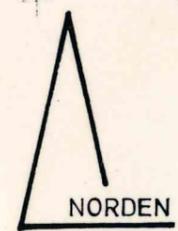


Im Kirchgarten



BEBAUUNGSPLAN "IM KIRCHGARTEN" IN DER GROSSWIESE"

der Großwiese



WA I Do  
GRZ 0,4  
GFZ 0,7

WA I/II o E  
GRZ 0,4  
GFZ 0,7

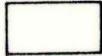
In den Bohngärten

# ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grundstücksgrenze vorhanden
-  Grundstücksgrenze wegfallend
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie



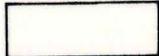
Gebäude vorhanden



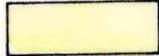
Gebäude geplant



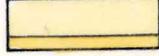
Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich



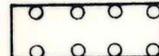
Wirtschaftsweg



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Wasserfläche  
gem. Textziff. A 5.3



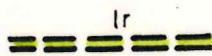
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern  
gem. Textziff. A 5.4



Vorhandene, zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 5.1



Zu pflanzender einzelstehender Baum



Leitungsrecht gem. Textziff. A 7.

z.B. x 256,00

Geländehöhen ü. NN.



Fläche für Mauern gem. Textziff. A 8.

z.B. A

Haustyp A gem. Textziff. A 2.

**WA**

Allgemeines Wohngebiet

z.B. **I**

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**+ D**

Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschöß zulässig

**I/II**

Hangtyp: bergseitig zwingend 1-geschossig  
talseitig zwingend 2-geschossig

**O**

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,7

Geschoßflächenzahl

{ als Höchstgrenze  
unter Beachtung  
der überbaubaren  
Grundstücksfläche

# **Bebauungsplan „Im Hafergarten“ der Ortsgemeinde Lautersheim**

## **Textliche Festsetzungen**

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 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 der baulichen Nutzung

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

Die Höhe der Wohngebäude (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg bzw., bei den Grundstücken A, zwischen der natürlichen Geländehöhe und dem Schnittpunkt von der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- bei I + D-geschoss. Gebäuden: max. 5,10 m
- bei I/II -geschoss. Gebäuden (Hangtyp): bergseitig max. 4,10 m

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

A 4. Nebengebäude

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig.

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauausführungen zu schützen.
- 5.2 Die Pappelreihe an der Westgrenze der Parz.Nr. 93 ist auf ca. 1/2 des Bestandes auszulichten.
- 5.3 Die Uferzonen des Gewässers in der öffentlichen Grünfläche sind mit einem standorttypischen Röhricht - und Wildrasengürtel auszubauen.
- 5.4 In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist pro Grundstück mindestens 1 Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Für die Strauchpflanzung sind mindestens 5 Sträucher/10 qm vorzusehen.
- 5.5 Die Verkehrsgrünfläche einschl. Mauer ist mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu bepflanzen.

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

5.6.1 Die unbelasteten Dachabwässer sind auf den Baugrundstücken zu verrieseln.

5.6.2 Auf der Parzelle Nr. 635/5 (Gem. Lautersheim, Gewanne "Die Großstücke") werden zum ökologischen Ausgleich Wildrasenflächen und heckenartige Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Hecken sind in einzelne Teilabschnitte von max. 55 m Länge zu gliedern. Der Abstand zwischen den Teilen soll ca. 20 m betragen. Pro Heckenabschnitt wird die Pflanzung von 1 Strauch je 4 qm und von 5 Bäumen je 50 m Länge festgesetzt.

Die Wildrasenflächen sind während der ersten 3 Jahre einmal pro Jahr, danach alle 3 Jahre zu mähen.

5.7 Die Pflanzen nach Textziff. 5.3 - 5.6 sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

5.7.1 Für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Vogelbeere
Birke	Mehlbeere
Linde	Walnuß

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm 3 x verpflanzt (mit Ballen), Stammumfang 16/18 cm.

Auf den privaten Grundstücken sind zusätzlich verwandte Arten und Sorten sowie Obstgehölze als Hochstämme zulässig.

5.7.2 Für die Heister- und Strauchpflanzung:

Feldahorn	Liguster
Hainbuche	Heckenkirsche
Hartriegel	Traubenkirsche
Hasel	Traubenholunder
Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball

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

Auf den privaten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung können verwandte Arten und Sorten verwendet werden.

5.7.3 Für die Röhrichtpflanzung am Gewässer der öffentlichen Grünfläche:

Kalmus	Pfeilkraut
Froschlöffel	Simse
Blumenbinse	Binse
Sumpfcalla	Segge
Sumpfdotterblume	Igelkolben
Sumpfschwertlilie	Rohrkolben
Sumpfhahnenfuß	Seerosen

Qualitäts- und Größenmerkmale: gem. DIN 18 960 (Qualitätsbestimmung für Stauden).

#### 5.7.4 Für die Kletterpflanzen:

Wilder Wein  
Knöterich  
Efeu

Qualitäts- und Größenmerkmale: Topfballen mit 2-3 Grundtrieben  
60 - 100 cm hoch, 3 Stck. je laufenden Meter.

5.7.5 Für die Rasenansaat im Bereich der öffentlichen Grünanlage ist eine Saatgutmischung gem. RSM 7 zu verwenden. Die Saatgutmischung auf Parz. Nr. 635/5 muß einen 10 %igen Anteil Wildkräuter enthalten.

#### A 6. Aufschüttungen

Bei den Hangtypen südlich der Straße "Im Dorngarten" muß das talwärts liegende Untergeschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

#### A 7. Leitungsrecht

Im nördlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 93 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes festgesetzt.

#### A 8. Fläche für Mauern

Die am Westrand des Plangebietes vorhandenen Mauern sind zu erhalten.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### B 9. Dächer

##### 9.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude, Hangtypen	:	Satteldach oder Walmdach	25° - 38°
Wohngebäude, I + D	:	Satteldach	38° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.	0 - 10°

9.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können bis max. 1/3 der Gebäudelänge auch Neigungen bis 60° gewählt werden.

9.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

9.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.3.

9.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

## B 10. Einfriedungen

- 10.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Werden bei Geländeversprüngen vorhandene Stützmauern weiterhin als Begrenzungen genutzt oder durch neue Mauern ersetzt, so dürfen Einfriedungen mit der angeführten Maximalhöhe zusätzlich auf die Mauern aufgesetzt werden. Zusätzliche Sockel sind nicht zulässig.

- 10.2 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, für Pfeiler oder bei den vorhandenen Stützmauern) nicht zulässig.

Auf Textziffer A 8 wird verwiesen.

- 10.3 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

## B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- 11.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger Baum (1. Ordnung) aus der Artenliste Ziff. A 5.7 zu pflanzen.

- 11.3 Die vorhandene Gebäudefront an der Ostgrenze des Plangebietes ist mit Kletterpflanzen der Artenliste A 5.7 zu begrünen.

## C. H I N W E I S E

- C 12. 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.

- C 13. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.