

# **Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **Bebauungsplan „Süd II“**



ordnung, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist.

4.2 Garagen sind nur in einem der seitlichen Grenzabstände sowie an vermerkten Stellen zulässig.

4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und nur in überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsflächen Verbindung mit Garagen zulässig.

413

Am F l o ß 411

410  
1

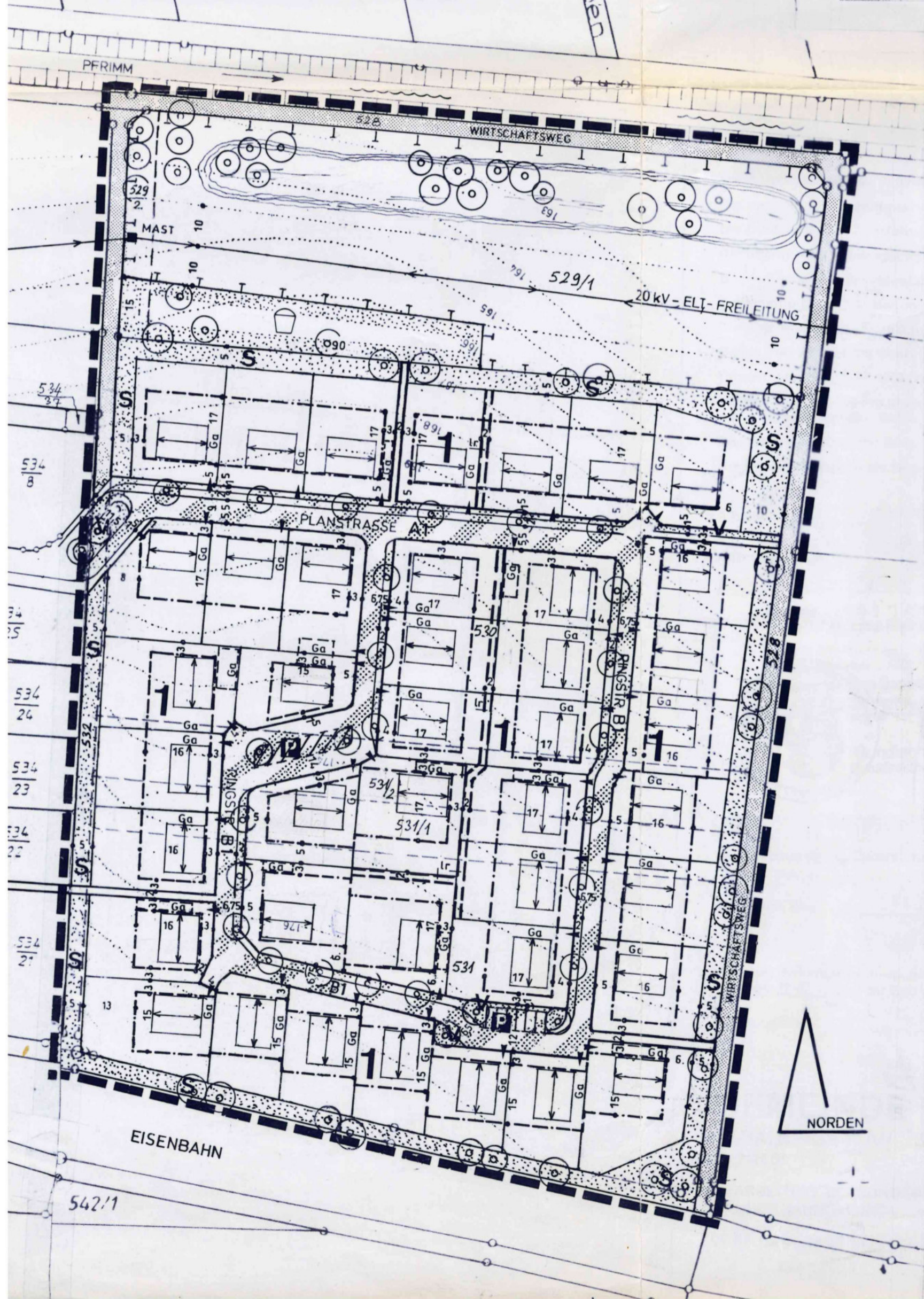
410

412

Kläranlage

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR DIE IM PLAN  
ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN BAUFLÄCH

1	MD <sub>x</sub> (I) / II o
	GRZ 0,3
	GFZ 0,6







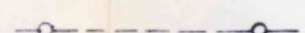

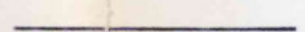
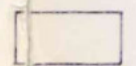
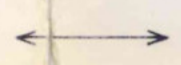
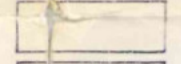
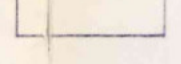
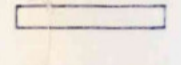
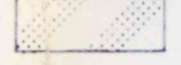

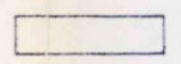
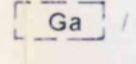

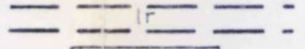

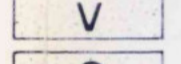
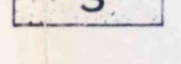

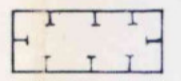
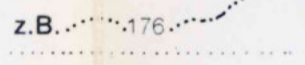
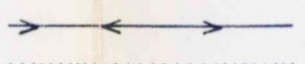

res - vermerkt ist.  
 ichen Grenzabstände sowie an den im Plan  
 er Größe von 20 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der  
 der in der seitlichen Abstandsfläche in bau-  
 isig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
 zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Zweck-  
 bestimmung „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflä-  
 chenwassers“. Sie sind als Versickerungsmulden zu gestalten, mit Bäumen  
 und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationswahl  
 gem. Textziff. A 5.8.

**ABLONE FÜR DIE IM PLAN MIT  
 NZEICHNETEN BAUFLÄCHEN**

① / II o

**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes
-  Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich)
-  Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gebäude geplant (unverbindlich)
-  Stellung der Gebäude- zwingend festgesetzte  
Hauptfirsrichtung
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(Geh- u. Radweg)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- verkehrsberuhigter Bereich
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- öffentliche Parkfläche
-  Wirtschaftsweg
-  Fläche für Garagen / zwingende Garagenstellung  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
-  Zwingende Einfahrt
-  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. Textziff. A 8.
-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
-  Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün
-  Fläche zum Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerhalb der  
Verkehrsfläche, i.d. öffentlichen Grünflächen und i.d. Fläche für  
Maßnahmen.....gem. Textziff. A 5.1, 5.2 und 5.6
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
der Landschaft mit der Zweckbestimmung : „Flächen zur Einleitung  
und Ableitung des Oberflächenwassers“ gem. Textziff. A 5.6 und A 6
-  z.B. Höhenlinien
-  20 kV - Eitfreileitung mit Schutzzone (s. Textziff. A 5.5)
-  Rechter Winkel

A 6. Maß  
sow  
6.1  
6.2  
A 7. Aufs  
Auf  
ter C  
tung  
A 8. Leitu  
Das  
des

**MDx**

z.B. ① / II Zahl der Vollgeschosse (zwingend / als Höchstmaß)  
 Hangtyp bergseitig 1 - geschossig  
 talseitig 2 - geschossig

o Offene 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 (4) BauNVO

**1** Art und Maß der baulichen Nutzung  
 in den mit Ziff. 1 bezeichneten Grundstücken

# **Bebauungsplan „Süd – 2. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **Textliche Festsetzungen**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) 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)

**A. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 19)

---

## **A . TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

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

- 1.1. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Für die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe wird die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die dort zulässige Tierhaltung ausgeschlossen wird (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

- 2.1. Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:
  - bei den Gebäuden der Planstraße A und z.T. Ringstr. B1 (Schemaskizzen A1, B1, C1):
 

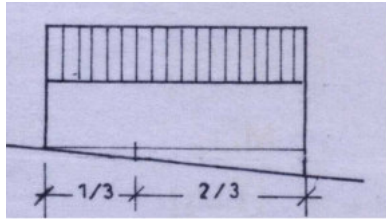
auf der Bergseite:	max. 4,00 m ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite:	max. 6,50 m ab OK natürl. Gelände
  - bei den Gebäuden talseitig zur Planstraße A1 und z.T. Ringstr. B1 (Schemaskizzen A2, B2, C2):
 

auf der Bergseite:	mind. 3,40 m max. 4,00 m ab OK Gehweg - Hinterkante
auf der Talseite:	max. 6,50 ab OK natürl. Gelände
  - bei den Gebäuden östlich und westlich der Ringstr. B1:
 

auf der Bergseite:	max. 4,00 m ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite:	max. 6,50 m ab OK natürl. Gelände

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

- 2.2. Bei der längsgeneigten Straße wird der Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei  $1/3$  der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze).



- 2.3. Für max.  $1/3$  der Gebäudelänge sind um 1,00 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.
- 2.4. Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

### 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 Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als  $1/3$  der Gebäudebreite betragen.

### A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist.
- 4.2. Garagen sind nur in einem der seitlichen Grenzabstände sowie an den im Plan vermerkten Stellen zulässig.
- 4.3. Nebengebäude gem. § 14 sind nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

### A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG [Landespflugesetz] i.d.F. vom 27.03.1987))

- 5.1. Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsrgrün/Schutzgrün) sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Alle 15 lfdm. ist ein Laubbaum 1. oder 2. Größenordnung in Reihe oder in Gruppen zu pflanzen. Der Schutzgrünstreifen im Westen des Baugebietes ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Es sind mindestens 2 Arten aus der Vegetationsauswahl nach Textziff. A 5.8 zu berücksichtigen.

- 5.2. In den Erschließungsstraßen sind heimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 5.3. Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit mind. 4 m<sup>2</sup> große, belüftungs- und bewässerungsfähigen Baumscheiben zu versehen.
- 5.4. Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen, wobei für je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.5. Im Schutzbereich der 20 kV-Freileitung ist die Höhe und Art der Pflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Grünflächen, die von einer Gehölzpflanzungen freizuhalten sind, sind mit Wildrasen einzusäen.
- 5.6. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Zweckbestimmung „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“. Sie sind als Versickerungsmulden zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationswahl gem. Textziff. A 5.8.
- 5.7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Modellierung einer Versickerungsmulde zur Einleitung von Niederschlagswasser und Bepflanzung dieses Bereiches mit gemischten Baum- und Strauchgruppen. Vegetationsauswahl gem. Textziff. A 5.8
  - Obstbaumpflanzung und Einsaat einer kräuterreichen Wiesenmischung auf der restlichen Fläche und Pflege als ein- oder zweischurige Obstwiese.
  - Entwicklung von Säumen und Flächen mit Hochstaudenfluren im Übergang zwischen Wiese und Gehölzgruppen sowie innerhalb der Versickerungsmulde durch maximal eine Mahd alle 1-2 Jahre.
- 5.8. Vegetationsauswahl

Für Baumpflanzungen im Straßenraum kommen folgende Arten zur Auswahl:

Spitzahorn (Acer platanoides Columnare)	Winterlinde
Spitzahorn (Acer platanoides Esmerald Queen)	Chinesische Wildbirne
Rotdorn	Gemeine Eberesche

Bäume auf den öffentlichen Grünflächen -Schutzgrün-:

Spitzahorn	Bergahorn	Hainbuche
Walnuß	Sieleiche	Gemeine Eberesche
Speierling	Winterlinde	Bergulme (1 Exemplar)

Bäume auf den öffentlichen Grünflächen -Spielplatz-:

Roskastanie	Esskastanie	Walnuß
Stieleiche	Vogelkirsche	

Bäume auf den Flächen zur Einleitung und Ableitung des Oberflächenwassers:

Bergahorn	Roterle	Hainbuche
Gemeine Esche	Stieleiche	Bergulme (1 Exemplar)

Bäume auf Obstwiesen:

Walnuß	Wildapfel	Wildkirsche
Wildbirne	Eberesche	Speierling
und/oder regional typische Obstsorten		

Sträucher auf den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Einleitung .....(\*)

Feldahorn	Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder *
Kornelkirsche	Liguster	Wolliger Schneeball
Hartriegel	Heckenkirsche	Wasser Schneeball *
Haselnuß *	Wildrosen	
Eingriffl. Weißdorn	Weiden *	

(\*) Bedeutung für den Vogelschutz

Bäume auf den Privatgrundstücken:

Feldahorn	Walnuß	Stieleiche
Spitzahorn	Wildapfel	Eberesche
Bergahorn	Wildkirsche	Speierling
Hainbuche	Wildbirne	Winterlinde
Gemeine Esche	Sommerlinde	

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

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

Qualitäts- und Größenmerkmale Sträucher: mind. Höhe = 60/100 cm

## A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Beseitigung der Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

- 6.1 Die öffentlichen Grünflächen (Schutzgrün ausgenommen entlang der Bahnlinie) sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“, sind als Versickerungsmulden anzulegen und zu begrünen. Auf Textziff. C 13 wird verwiesen.

Die Oberflächenabflüsse der Baugrundstücke und der Straßenräume sind diesen Flächen zuzuleiten und dort zu versickern.

- 6.2 Für die Pflanzungen in den „Flächen zur Einleitung .. des Oberflächenwassers“ sind „wassergeeignete“ Baumarten nach Artenliste Textziff. A 5.8 zu wählen.



**A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

**A 8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht für Ableitung des Regenwassers gilt zugunsten des Kanalwerkes der Verbandsgemeinde.

**B ÖRTLICHE BAUORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO**

**B 9. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

9.1 Dachformen und Dachneigung

Wohngebäude:	Satteldach oder Walmdach	35° +/- 3°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

9.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firstlinien darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigungen bis 60° zulässig.

9.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

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

9.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.

**B 10. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

10.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

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 und Pfeiler) nicht zulässig.

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

**B 11. Gestaltung der Gebäudefassaden** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erdfarbene Tönungen zu wählen.

**B 12. Vorgärten und Gestaltungen der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 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.  $\frac{1}{2}$  der Vorgartenfläche betragen.

12.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu mind. 50% unversiegelt zu lassen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

12.3 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Textziffer 5.8. Zusätzlich sind hochstämmige Obstbäume zulässig.

12.4 Bei den talseitig der Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoßfußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenfläche der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie ist erforderlichenfalls bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen und Wege aufzufüllen oder bis dorthin abzugraben (i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 10 LBauO). Siehe Schemaskizze A2, B2, C2 in Textziff. C 16).

**C. HINWEISE**

**C 13.** Unverschmutzte Oberflächenwässer können in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überlaufendes Wasser soll zunächst in Sickermulden, ausnahmsweise auch in Teiche, auf den privaten Grundstücken aufgefangen werden. Erst danach soll das Überlaufwasser in die Versickerungs- und Verdunstungsmulden in den öffentlichen Grünstreifen eingeleitet werden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.  
Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

**C 14.** Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Es sollen Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden. Es muß mit stark setzungsbereiten Schichten und zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

**C 15.** 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 16. Die Dachausbildung der Wohngebäude und die Anordnung der Wohngeschosse ist wahlweise entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorzunehmen:

