

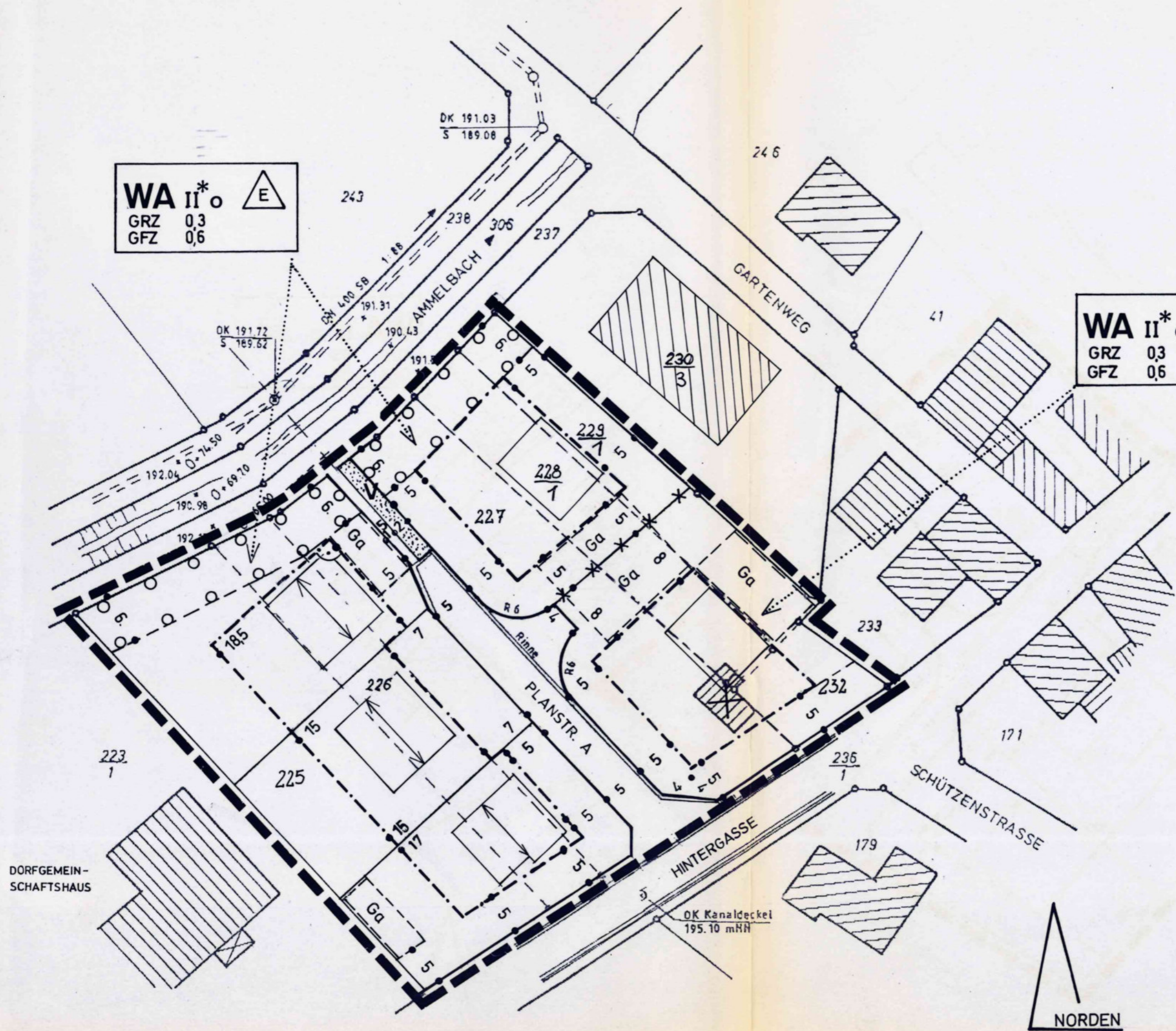
Ortsgemeinde Bubenheim

Abrundungs- satzung



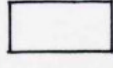

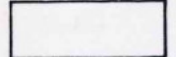
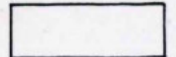
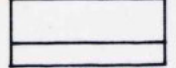
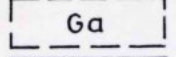

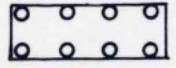

„Abrundungs- satzung, Änderung |“

WA II*	
GRZ	0,3
GFZ	0,6

WA II*	
GRZ	0,3
GFZ	0,6



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Bauweise
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw.geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude wegfallend
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
	Fläche für Garagen
	Öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5
	Rechter Winkel

WA

Allgemeines Wohngebiet

z.B.

II*

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (*=ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß) gem. Textziff. A 2

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl

} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

A. TEX (BGI der l vest

B. ÖRT i.d.F

A. TEX

A 1. Art c

Die Aus triet ung

A 2. Maß (§ 9.

2.1

2.2

2.3

A 3. Übe

Die cher den. ten Gebi

A 4. Gara

Gara zeich hinte

**Abrundungssatzung
„Abrundungssatzung – Änderung I“
der Ortsgemeinde Bubenheim**

Textliche Festsetzungen

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) 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. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) -GESTALTUNGSSATZUNG-
-

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

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg bzw. Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

II*-geschossige Einzelhäuser und Doppelhäuser (* = ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)	max. 4,80 m
--	-------------

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und rücksprüngen ergeben.

2.3 Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

A 3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. **Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + 25b i.V. mit § 17 LPflG - Landespflegegesetzes Rh.-Pf i.d.F. vom 14.06.1994 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz)

- 5.1 Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 5.2 Auf jedem privaten Grundstück sind mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Obstbäume sind zulässig.

A 6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den Wohngebäuden sind die Aufenthaltsräume, die zur Sportanlage hin orientiert sind, mit Fenstern mind. der Lärmschutzklasse 3 nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszustatten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO -GESTALTUNGSSATZUNG -

B 7. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach 38° ± 3°

Garagen und Nebengebäude : Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude 0° - 15°

7.2 Bei den Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt.

7.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, beschränkt.

7.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen wie bei Ziff. 7.3.

7.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in der Farbe naturrot zu wählen. Ausgenommen sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

8.2 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

8.3 Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

8.4 Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.

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

Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze bzw. ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur Straße, sind mind. zur Hälfte zu begrünen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 10. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.a.) befestigt werden.
- C 11. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen 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 über die Straßenrinne in die Versickerungs- und Verdunstungsmulde in den öffentlichen Grünstreifen eingeleitet werden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen oder in das Gewässer abgeleitet werden. Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.
- C 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 13. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die parallel zum Gewässer verläuft, soll durch Geländemodellierung zur Versickerung herangezogen werden.
- C 14. Der 10 m- Bereich entlang des Ammelbaches ist von jeder Auffüllung, festen Einzäunungen und Bebauung freizuhalten.
- C 15. Zur Minimierung der anfallenden Abfälle sind die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen bei der Freiflächengestaltung einer Verwendung zuzuführen.
- C 16. 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. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.