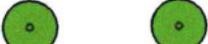
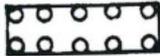


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Bebauungsplan „Grundschule“

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant	
	Grundstücksgrenze wegfallend	
	Baugrenze	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn und Gehwege-	
	Private Verkehrsfläche	
	Zwingende Einfahrt / Ausfahrt	
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün mit Böschung u. Graben	
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 3.1	
	Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen gem. Textziff. A 3.5	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 3.4	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung : „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ gem. Textziff. A 3.2	
	Sichtdreieck	
	Fläche für den Gemeinbedarf	
	Schule	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
O	Offene Bauweise	
GRZ z.B. 0,1	Grundflächenzahl	} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 200% für Anlagen gem. §19Abs. 4 BauNVO gem. Textziff. A 2
GFZ z.B. 0,2	Geschoßflächenzahl	

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bebauungsplan „Grundschule“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Textliche Festsetzungen

- A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 – 7 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 317) 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. Gestaltungssatzung / Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)**
- C. Schriftliche Hinweise (unverbindlich)**

A. Textliche Festsetzungen Nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Zulässig sind Schulgebäude sowie alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Hausmeisterwohnung, Überdachungen usw.). Zulässig sind außerdem alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen.
- 1.2 In einem 10,0 m breiten Streifen parallel zum Damm der Pfrimm sind bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche (hier: GRZ = 0,1) darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, d.s.

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (hier: Kleinspielfeld, Schulhof)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Um bis zu 200 %, d.h. bis zu einer GRZ von 0,3, überschritten werden.

A 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + 25b BauGB i.V.m. § 17 Abs. 3 LPflG – Landespflegegesetz – i. d. F. vom 14.06.1994)

- 3.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Soweit für die Ein- und Ausfahrten zum Schulgelände erforderlich, ist ein Umsetzen der Bäume zulässig.

- 3.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ entlang des Pfrimmdamms ist eine Mulde zur Einleitung und Versickerung der unverschmutzten Oberflächenwässer mit einem Notüberlauf in die Pfrimm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung angegebene Abgrenzung und Größe der Sickerfläche kann in Anpassung an den zu ermittelnden tatsächlichen Sickerbedarf verändert werden. Die Sickerfläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.

Zur Ergänzung des Ufergehölzstreifens sind alle 10 m in zwei versetzten Reihen großkronige Bäume, insbesondere Schwarzerlen, Silber- und Bruchweiden anzupflanzen.

- 3.3 Auf den nicht bebauten und den nicht versiegelten Flächen (Schulhof, Schulsportanlage) ist pro 100 m² Fläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 3.4 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind wie folgt zu bepflanzen: am West- und Nordrand des Gebietes, angrenzend an die privaten Hausgärten, eine mindestens 3 reihige Hecke aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern entsprechend der Artenliste. Es sind ca. 10 % Bäume zu verwenden. Vegetationsauswahl nach Ziffer 3.9.
- 3.5 Auf je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung nach Ziffer 3.9 zu pflanzen.
- 3.6 Wandflächen ohne Fenster und Türen von mehr als 30 m² sind flächig zu begrünen. Dächer mit einer Neigung bis 15° sind als Gründächer auszubilden.
- 3.7 Die Bepflanzung auf den privaten Bauflächen ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
- 3.8 Bei allen Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

3.9 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde
Rotbuche
Spitzahorn
Bergahorn
Traubeneiche
Stieleiche
Esche
Flatterulme
Feldulme

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn
Elsbeere
Hainbuche
Walnuss
Wildapfel
Vogelkirsche
Steinweichsel
Wildbirne
Eberesche

Qualitäts- und Größenmerkmale: 4 x verpflanzt, StU 20 – 25 cm mit Drahtballen.

Sträucher:

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Waldhasel
Wolliger Schneeball
Spindelstrauch
Liguster
Heckenkirsche
Schelehe
Faulbaum
Alpenjohannisbeere
Eingriffel. Weißdorn
Heckenrose
Salweide

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, o.B.

Kletterpflanzen:

gemeine Waldrebe
Alpen-Waldrebe
gemeiner Efeu
Jelängerjelierber
wilder Wein
Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Selbstklimmer
Schlinger, Kletterhilfe erforderlich
Selbstklimmer

3.10 Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m – gemessen ab OK Fahrbahn – nicht überschreiten.

3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich den im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 405/30 und 408/2 Gemarkung Albisheim im Bereich zwischen der Pfrimm und dem Leiselbach folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und eine natürliche Vegetationsentwicklung in Extensivwiese zulassen
- jährlich ein- bis zweimalige Mahden nicht vor Mitte Juni mit Abtransport des Mahdgutes
- Pflanzung von 20 Obstbäumen

Die Artenauswahl richtet sich nach den standorttypischen Arten.

A 4. Aufschüttung, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Grundstücksflächen innerhalb des „Baufensters“ und die noch festzusetzenden Schulhofflächen sind auf die Höhe der Unteren Bahnhofstraße aufzufüllen. Der Erdgeschossfußboden des Schulgebäudes darf nicht tiefer als der Gehweg liegen. Auf den Hinweis C 10 wird verwiesen.

B. Gestaltungssatzung / Örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO

B 5. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung: nach den Erfordernissen des Bauträgers

B 6. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

6.1 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2 Im Bereich der Freisportanlagen sind Ballfanggitter mit einer Höhe von max. 3,5 m über OK Gelände zulässig.

C. Schriftliche Hinweise (unverbindlich)

C 7. 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 8. Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und den befestigten Hofflächen soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

C 9. Die Hof- und Stellplatzflächen sowie die Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen befestigt werden. Unterbau und Gefälle sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ein Abfluss in eine der Grünflächen möglich ist.

C 10. Die Bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen. Sie sollen, soweit möglich, auf dem Grundstück bei der Freiflächengestaltung Verwendung finden.

C 11. In normaler Gründungstiefe muss mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden. Bei einer extremen Hochwasserführung der Pfrimm kann auch eine Überflutung des Geländes eintreten. Das Kellergeschoss des Schulgebäudes ist wasserdicht auszubilden.

C 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

C 13. Die Lage von Baumpflanzgruben ist mit den Trägern von den im Gebiet verlegten bzw. zu verlegenden Versorgungsleitungen abzustimmen.