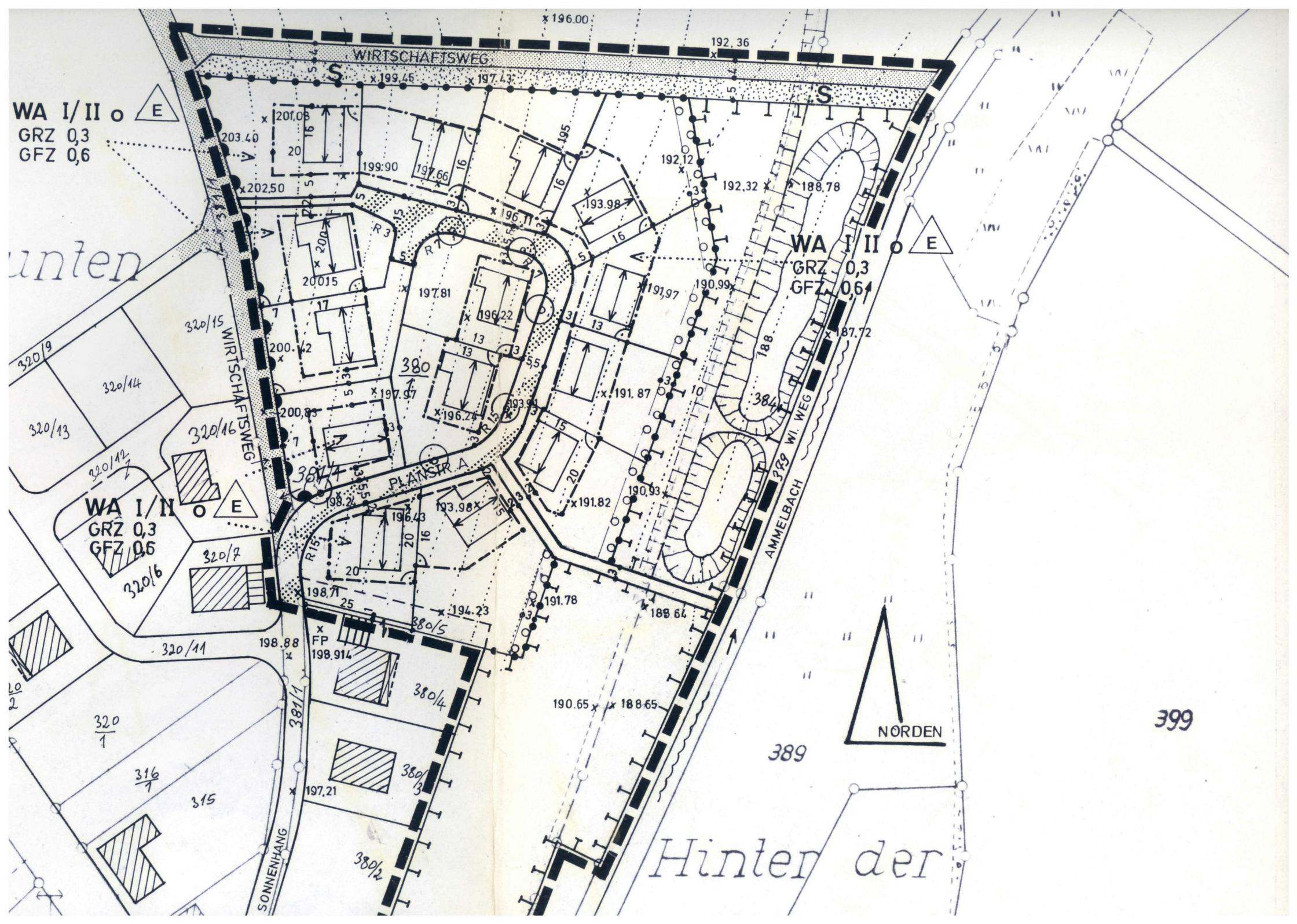


Ortsgemeinde Bubenheim

Bebauungsplan „In den elf Morgen“

WA I/II ○ E
GRZ 0,3
GFZ 0,6
unten



WA I/II ○ E
GRZ 0,3
GFZ 0,6

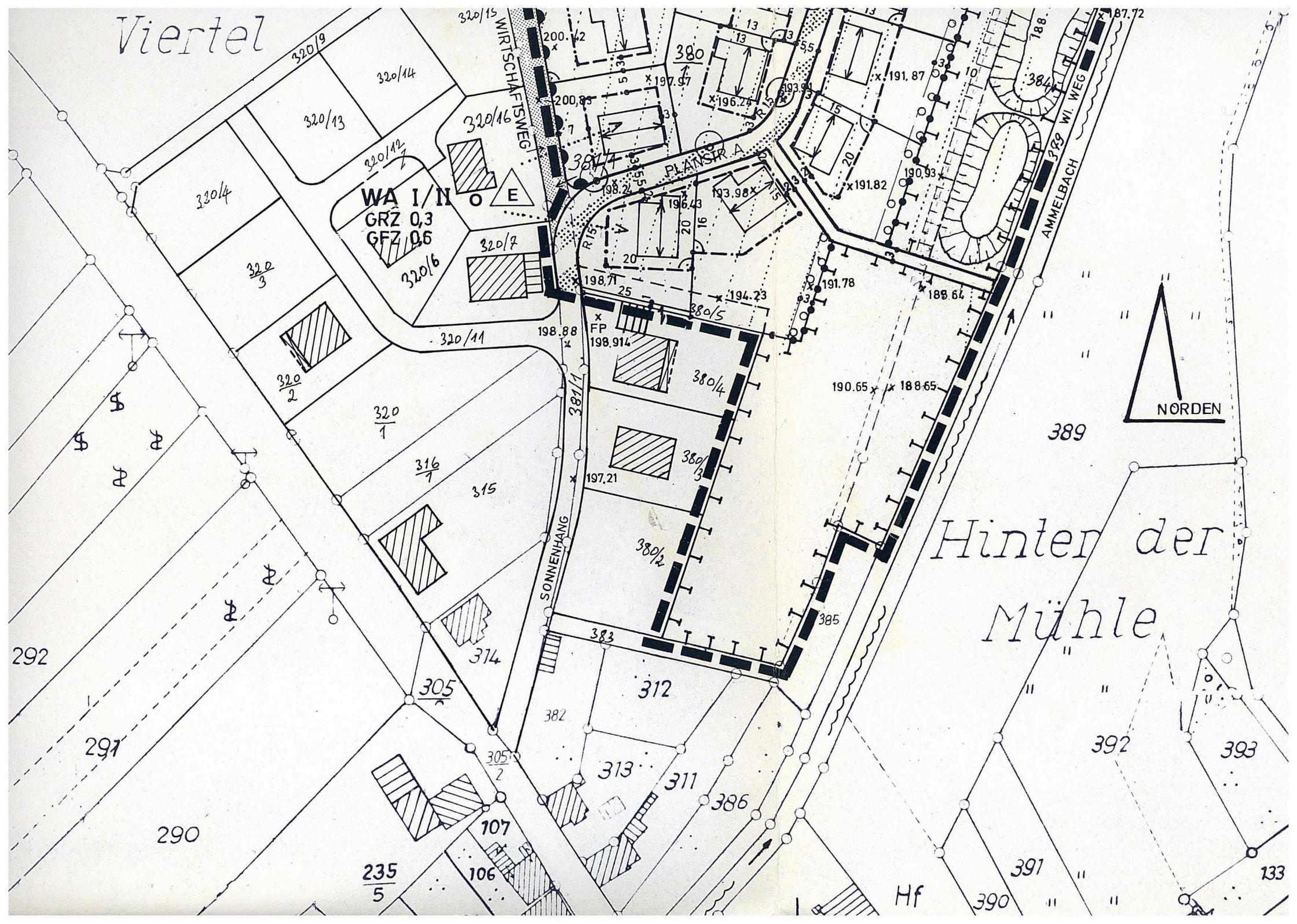
WA I/II ○ E
GRZ 0,3
GFZ 0,6

NORDEN

399

Hinter der

Viertel



WA I/II
GRZ 0,3
GFZ 0,6

PLANSTR. A



Hinter der
Mühle

292

297

290

235
5

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

383

380/2

380/3

380/4

316
7

315

314

305

107

106

313

311

386

312

382

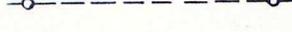
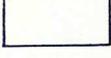
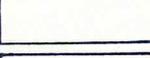
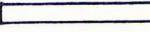
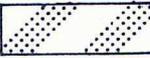
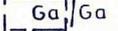
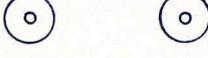
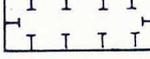
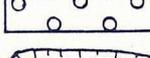
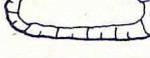
383

380/2

380/3

380/

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg / zwingende Einfahrt
	Öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Wirtschaftsweg
	Fläche für Garagen / zwingende Garagenstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
	Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün
	Zwingende Bepflanzung mit einzelstehenden Bäumen in der Verkehrsfläche gem. Textziff. A 5.6.1
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 5.5
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.3
	Sickerungsmulde
	Böschungen vorhanden
z.B. x 197,97	Geländehöhen ü. NN.
z.B. 200	Höhenlinien
	Rechter Winkel
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Hangtyp : bergseitig - eingeschossig talseitig - zweigeschossig
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,6	Geschoßflächenzahl
	} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

4
2

Bebauungsplan „In den elf Morgen“ 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 Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

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 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.

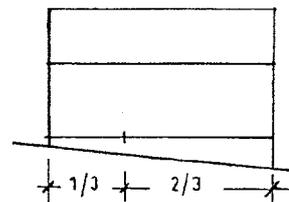
A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:

- bei bergseitig der Planstraße A stehenden Gebäuden (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 talseitig der Planstraße A stehenden Gebäuden (Schemaskizzen A2, B2, C2)
 - auf der Bergseite: mind. 3,40 m
max. 4,00 m ab OK Gehweg
 - 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 längsgeneigten Abschnitten der Planstraße A 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 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

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

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 Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen u.ä. 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 Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 4.2 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 4.3 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Traufhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.
- 4.4 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 qm 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. 25 b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 3 LPFlG-RhI-Pf. (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 27.03.1987

- 5.1 Die im östlichen Randbereich auf der Böschung vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
- 5.2 Im Zuge der Erschließungsstraßen sind einheimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Für die Bäume sind mind. 4 qm große Baumscheiben vorzusehen.
- 5.3 Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den privaten Grundstücken sind zweireihig als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziffer 5.6
- 5.4 Die Schutzgrünfläche ist mit vier Reihen einheimischer Gehölze zu bepflanzen. Dabei ist mind. alle 15 m ein Baum vorzusehen. Die Artenauswahl richtet sich nach Textziffer 5.6.
- 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich der im Plangebiet auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf den Flst.-Nr. 380/1 und 384 folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erhaltung der vorhandenen Böschung mit ihrem Gehölzbestand
- Ausweisung eines Sukzessionsbereiches am Ufer der Sickerteiche
- Anlegen einer Streuobstwiese
Es sind mit einem Abstand von 10 m ca. 30 hochstämmige Obstbäume mit regional typischen Obstsorten zu bepflanzen. Alternativ können auch Wildobst- und Walnußbäume gesetzt werden. Es ist mindestens ein Speierling vorzusehen.
- Wieseneinsatz auf den Ackerflächen
Die nicht mit Gehölzen bepflanzen oder der Sukzession überlassenen Flächen werden mit einer Gräser-Kräutermischung (z.B. RSM 7 mit Kräutern) eingesät. Die Streuobstwiese ist einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Die übrigen Flächen werden zur Ausmagerung in den ersten 2 Jahren 2 mal jährlich, danach 1 mal alle 2 - 3 Jahre gemäht. Das Mähgut ist abzufahren.
- Pflanzung von Gehölzgruppen
Zur Ergänzung der vorhandenen Bäume und Sträucher sind auf der Ausgleichsfläche einzelne Gehölzgruppen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Die Artenauswahl richtet sich nach Textziffer 5.6

5.6 Vegetationsauswahl

- 5.6.1 Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum kommen folgende Arten zur Auswahl:

Spitzahorn	Linde	Vogelbeere
Eiche	Mehlbeere	und andere heimische Arten
Bergahorn	Esche	

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

- 5.6.2 Für die öffentlichen Grünflächen sowie für die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf privaten Grundstücken kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume

Esche	Vogelbeere	Sandbirke
Linde	Eiche	Traubenkirsche
Walnuß	Mehlbeere	Vogelkirsche
Spitzahorn	Wildapfel	hochstämmige Obstsorten und andere heimische Arten

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

Sträucher

Feldahorn	Liguster	Traubenkirsche
Hartriegel	Hainbuche	Holunder
Hundsrose	Haselnuß	und andere heimische Arten
Heckenkirsche	Schlehe	

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 2 x verpflanzt
Mindesthöhe 60/100 cm

- 5.6.3 Für die Gehölzpflanzungen kommen folgende Bäume und Sträucher zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung

Gemeine Esche	Bergahorn	Spitzahorn
Flatterulme	Stieleiche	und andere heimische Arten
Winterlinde	Buche	

Bäume 2. Ordnung

Schwarzerle	Traubenkirsche	Mehlbeere
Silberweide	Feldahorn	Hainbuche
Elsbeere	Vogelbeere	Vogelkirsche und andere heimische Arten

Sträucher

Feldahorn	Kornelkirsche	Holunder
Liguster	Schlehe	Heckenkirsche
Haselnuß	Hundsrose	Roter Hartriegel
Hainbuche		und andere heimische Arten

Qualitäts- u. Größenmerkmale

Bäume: 3 x verpflanzt (mit Ballen), Stammumfang 16/18 cm
Obstbäume: Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 160/180 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60/100 cm

- 5.6.4 Für die Streuobstwiese auf Flst. Nr. 380/1 und 384 kommen zur Auswahl:

regional typische Obstsorten	Walnuß
Wildarten von Apfel, Birne, Kirschen	Speierling (1 Exemplar)

A 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 6.1 Ein 3,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite ergibt sich aus den nachfolgenden tiefbautechnischen Planungen.
- 6.2 Bei talseitig der Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls bis zur Gehweghöhe aufzufüllen (s. Schemaskizzen A2, B2, C2 in Textziffer C 15).
- 6.3 Bei den Wohngebäuden muß talseitig das untere Geschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig.
- 6.4 Die Breite der Aufschüttungen für den talseitigen Terrassenbereich darf nicht mehr als 3,0 m ab Gebäude-Außenwand betragen. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschten (s. Schemaskizzen in Textziffer C 15).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 7. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung (s. Schemaskizze in Textziffer C 15)

Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach	35° ± 3°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.	0° - 15°

- 7.2 Bei Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt (Schemaskizze A1). Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.
- 7.3 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. Die maximale Gaubenhöhe wird mit 4,0 m festgesetzt.
- 7.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 7.3.
- 7.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis altrot zu verwenden.

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

- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf - gemessen über natürlicher Geländehöhe - das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen. Bei längs geneigten Straßen ist die Einfriedung abzustufen.
- 8.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraßen anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig. Die Einfahrt zur Garage darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

- 8.3 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht, geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel, für Pfeiler oder für Stützmauern gem. Ziff. 8.2) nicht zulässig.
- 8.4 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

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

- 9.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mind. ½ zu begrünen.
- 9.2 Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Laubbaum 1. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach Ziffer 5.6.2.

C. HINWEISE

- C 10. 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 11. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 12. Oberflächenwässer können in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder sind als Brauchwasser zu verwenden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- C 13. Die Keller sind als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.
- C 14. Die Grundstücke sind über Mulden an die geplanten Sickerbecken anzuschließen. Der Überlauf der Sickerbecken zum Ammelbach hat breitflächig zu erfolgen. Für die Sickerbecken ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

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

Bergseitig der Straße stehende Gebäude

Talseitig der Straße stehende Gebäude

