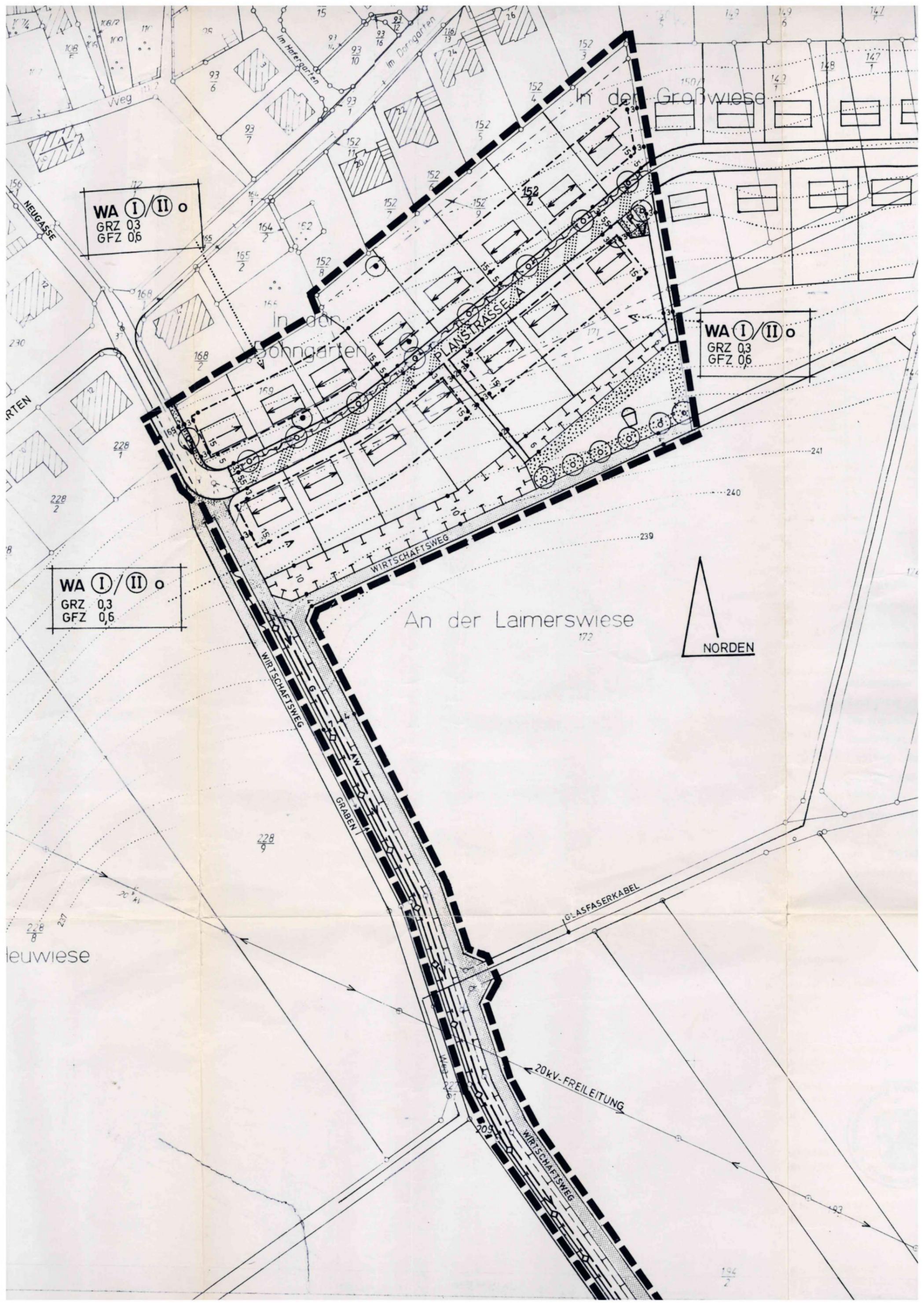


# **Ortsgemeinde Lautersheim**

## **Bebauungsplan „In den Bohngärten“**



WA I/II  
GRZ 0.3  
GFZ 0.6

WA I/II  
GRZ 0.3  
GFZ 0.6

WA I/II  
GRZ 0.3  
GFZ 0.6



An der Laimerswiese

leuwiese

An der Laimerswiese  
172



174 175 176 177

228  
9

187 Neg

171

172

174

223

224

225

194

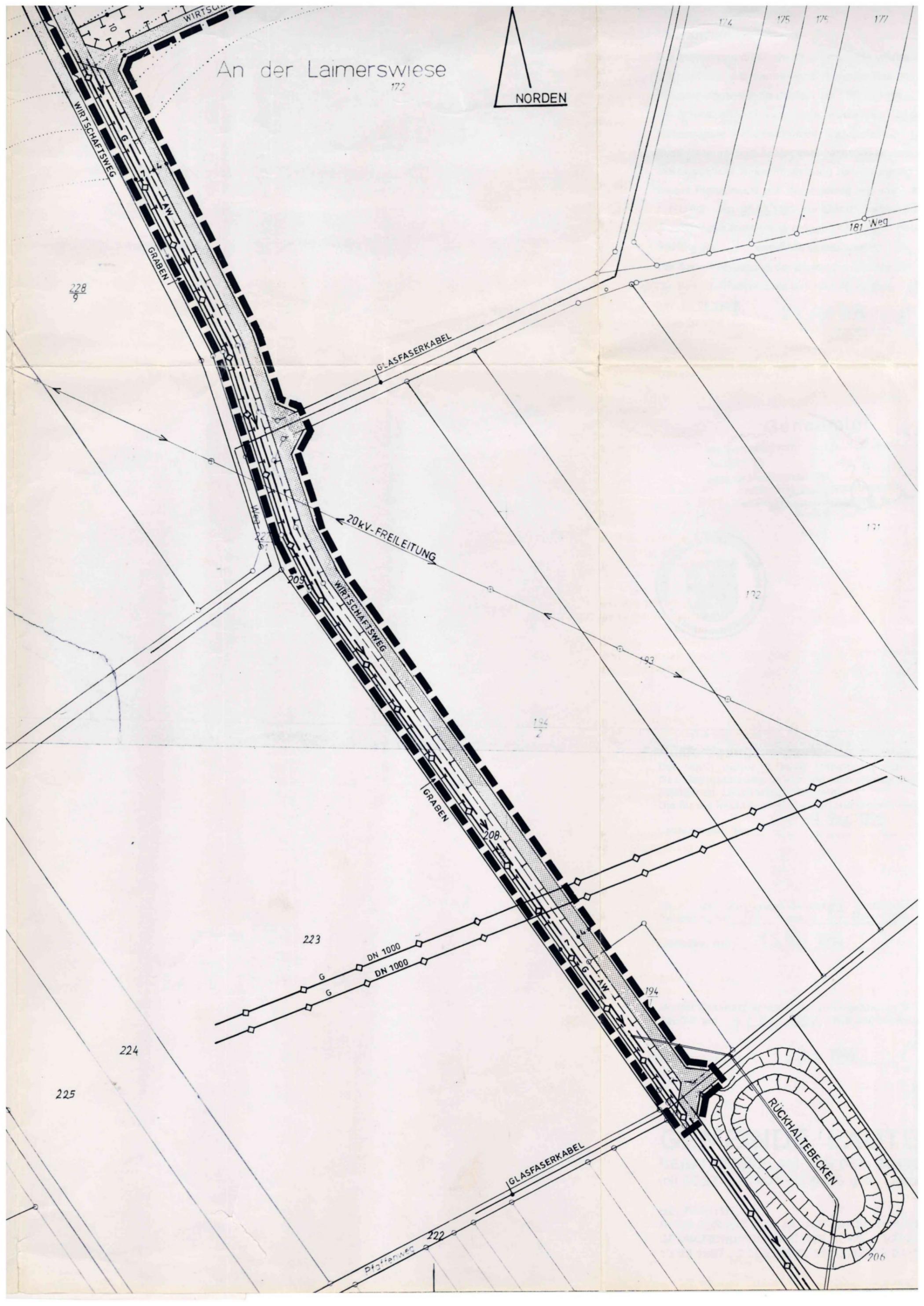
GLASFASERKABEL

222

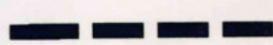
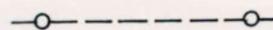
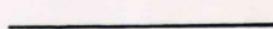
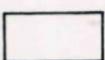
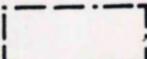
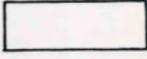
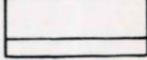
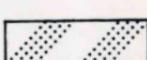
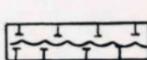
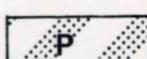
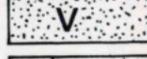
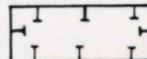
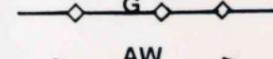
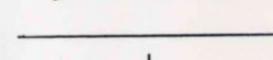
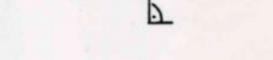
Pfaffenweg

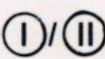
RÜCKHALTEBECKEN

206



**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfistrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rinne für Oberflächenentwässerung gem. Textziff. A 6.1
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
	Wirtschaftsweg
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche / öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz gem. Textziff. A 5.2
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.3 und 5.5
	20 kV-Freileitung
	Gasleitungen
	Abwasserkanal
	Glasfaserkabel
	Rechter Winkel

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 	Zahl der Vollgeschosse (Hangtyp) zwingend
	Offene Bauweise
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,6	Geschoßflächenzahl

als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO

**A 3. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Die durch vordere und stücksflächen können u den. Das gilt jedoch nur pen usw. Die Gesamtbre 1/3 der Gebäudebreite be
- 3.2 Zwischen den im Vorgar ein Abstand von mindes

**A 4. Garagen u. Nebengebäude (§ 9**

- 4.1 Die Garagen sind mind.
- 4.2 Garagen dürfen talseitig Wandhöhe ist erforderlic 3,0 m zu beschränken.
- 4.3 Nebengebäude sind nur baubaren Grundstücksfl Verbindung mit Garagen

**A 5. Planungen, Nutzungsregelunge**

wicklung von Natur u. Landsch LPFIG - Landespflegegesetz - i.d

- 5.1 Die in der Planzeichnung und bei natürlichem Abg
- 5.2 In den „Flächen für Maß in der Planzeichnung fest pflanzen. Pflanzenauswa
- 5.3 In den „Flächen für Maß Natur und Landschaft“ reihige Baumhecke mit stand der Reihen soll 1 Die Gehölzarten sind au
- 5.4 Bei allen Gehölzpflanzen zu verwenden. Bäum Artenliste auszuwählen:

- Bäume 1. Ordn
- Winterlin
  - Rotbuc
  - Spitzah
  - Bergah
  - Traubeneic
  - Stieleic
  - Esc
  - Flatterul
  - Feldul
- Qualitäts- und Größenbi

- Sträuc
- Kornelkirs
  - Roter Hartrie
  - Waldha
  - Eingriffel, Weißd
  - Spindelstrau
  - Ligus
  - Heckenkirs

Qualitätsbindung: Sträucher und Heister, E

- Kletterplan
- gemeine Waldr
  - Alpen-Waldr
  - Gemeiner E
  - Jelängerjelic
  - wilder W
  - (Parthenocissus quinquef
  - wilder W
  - (Parthenocissus tricuspic

- 5.5 Flächen für Maßnahmen und Landschaft entlang

Als Maßnahme zur Kom entlang des Grabens - v randstreifen von 7,0 m

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) 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 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)

GEMEINDE LAUTERSHEIM/ DONNERSBERGKREIS

BEBAUUNGSPLAN „IN DEN BOHNGÄRTEN“

Stand 06.05.1999

- 
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) 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** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- 

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) und Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

bei den Gebäuden bergseitig der Planstraße A: (s. Schemaskizzen A1, B1, C1)

auf der Bergseite: max. 4,10 m ab OK natürlichem Gelände  
auf der Talseite: max. 6,50 m ab OK Gehweg

bei den Gebäuden talseitig der Planstraße A: (s. Schemaskizzen A2, B2, C2)

auf der Bergseite: max. 4,10 m ab OK Fahrbahn  
auf der Talseite: max. 6,50 m ab OK natürlichem 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 0,80 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)**

- 3.1 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 untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 3.2 Zwischen den im Vorgartenbereich vorhandenen Bäumen und Wohngebäuden ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

**A 4. Garagen u. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 4.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.
- 4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 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 u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 14.06.1994)**

- 5.1 Die in der Planzeichnung vermerkten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 5.2 In den „Flächen für Maßnahmen ...“ entlang der Erschließungsstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung zu pflanzen. Pflanzenauswahl gem. Artenliste unter Textziff. A 5.4
- 5.3 In den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Süden des Plangebietes sind Gehölze als 3- bis 9-reihige Baumhecke mit einem Baumanteil von ca. 3-5 % anzupflanzen. Der Abstand der Reihen soll 1 m, der Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m betragen. Die Gehölzarten sind aus der Artenliste Textziff. A 5.4 auszuwählen.
- 5.4 Bei allen Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

**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 Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, ohne Ballen  
Stammumfang 16-18 cm

### Sträucher

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Waldhasel  
Eingriffel, Weißdorn  
Spindelstrauch  
Liguster  
Heckenkirsche

Schlehe  
Faulbaum  
Alpenjohannisbeere  
Heckenrose  
Salweide  
Wolliger Schneeball

Qualitätsbindung:

Sträucher und Heister, Baumhecken: 2 x verpflanzt, ohne Ballen

### Kletterpflanzen

gemeine Waldrebe  
Alpen-Waldrebe  
Gemeiner Efeu  
Jelängerjelierber  
wilder Wein  
(Parthenocissus quinquefolia)  
wilder Wein  
(Parthenocissus tricuspidata)

Schlinger, Kletterhilfe erforderlich  
Schlinger, Kletterhilfe erforderlich  
Selbstklimmer  
Schlinger, Kletterhilfe erforderlich  
Selbstklimmer  
Selbstklimmer

#### 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Grabens

Als Maßnahme zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist entlang des Grabens - wie in der Planzeichnung gekennzeichnet - ein Gewässerstrandstreifen von 7,0 m Breite anzulegen. Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung,
- Verlegung des unversiegelten Wirtschaftsweges an die Ostseite des Gewässerstrandstreifens
- Freihaltung des zwischen Bach und Wirtschaftsweg verbleibenden Streifens von Gehölzaufwuchs durch jährliches Mähen (nicht vor Anfang Juli) und Entfernung des Mähgutes

#### A 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ entlang der Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ sind als Versickerungsmulden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen die Flächen gem. Ziff. 6.1 auf einer Breite von max. 5 m je Grundstück unterbrochen werden.

**A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Nr. 17 BauGB)**

- 7.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.
- 7.2 Bei den Wohngebäuden muß talseitig das untere Geschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

**B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**

**B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**8.1 Dachform und Dachneigung**

Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach 25° - 38°

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

- 8.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,20 m festgesetzt. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, beschränkt.
- 8.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 8.3.
- 8.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Beton- und Tonziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Andersfarbige Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

**B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK des Gehweges bzw. OK des natürlichen Geländes, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 9.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei den Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraße 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.
- 9.3 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 und außer für Stützmauern nach Ziff. 9.2) nicht zulässig.
- 8.4 Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.

**B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 2/3 der Vorgartenfläche betragen.
- 10.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 2/3 unversiegelt zu lassen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 10.3 Zusammenhängende Wandflächen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Pflanzenauswahl nach Textziff. A 5.4
- 10.4 Die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten des Wohngebäudes herzustellen.
- 10.5 Bei den talseitig der Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoßfußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Die Vorgartenfläche ist erforderlichenfalls bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen oder bis dorthin abzugraben (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 11. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.) befestigt werden
- C 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 13. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Dachflächen ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Volumen von mindestens 60 l/m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen. Das auf den Dächern und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser o.ä. verwendet wird, zum Zweck der Versickerung in die Gartenflächen einzuleiten.
- C 14. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- 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:**

**Gebäude bergseitig der Straße**

**Gebäude talseitig der Straße**