

Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „An der Griesmühle“

r der Kirche

WA II o

GRZ 0,3
GFZ 0,6

MD II o

GRZ 0,3
GFZ 0,6

WA II o

GRZ 0,3
GFZ 0,6

345/1

345

26/1

26/2

25/2

17/2

10

174/4

174/5

182

181

185

186

176

4/7

6

der Griesmühle

REITPLATZ

3

NORDEN

BÄUME

GEHWEG

WURZELSCHUTZFOLIE
ODER -PLATTE

2,50

AMMELBACH

HAUPTSTR.

PLANSTR. A

WIRTSCHAFTSWEG

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

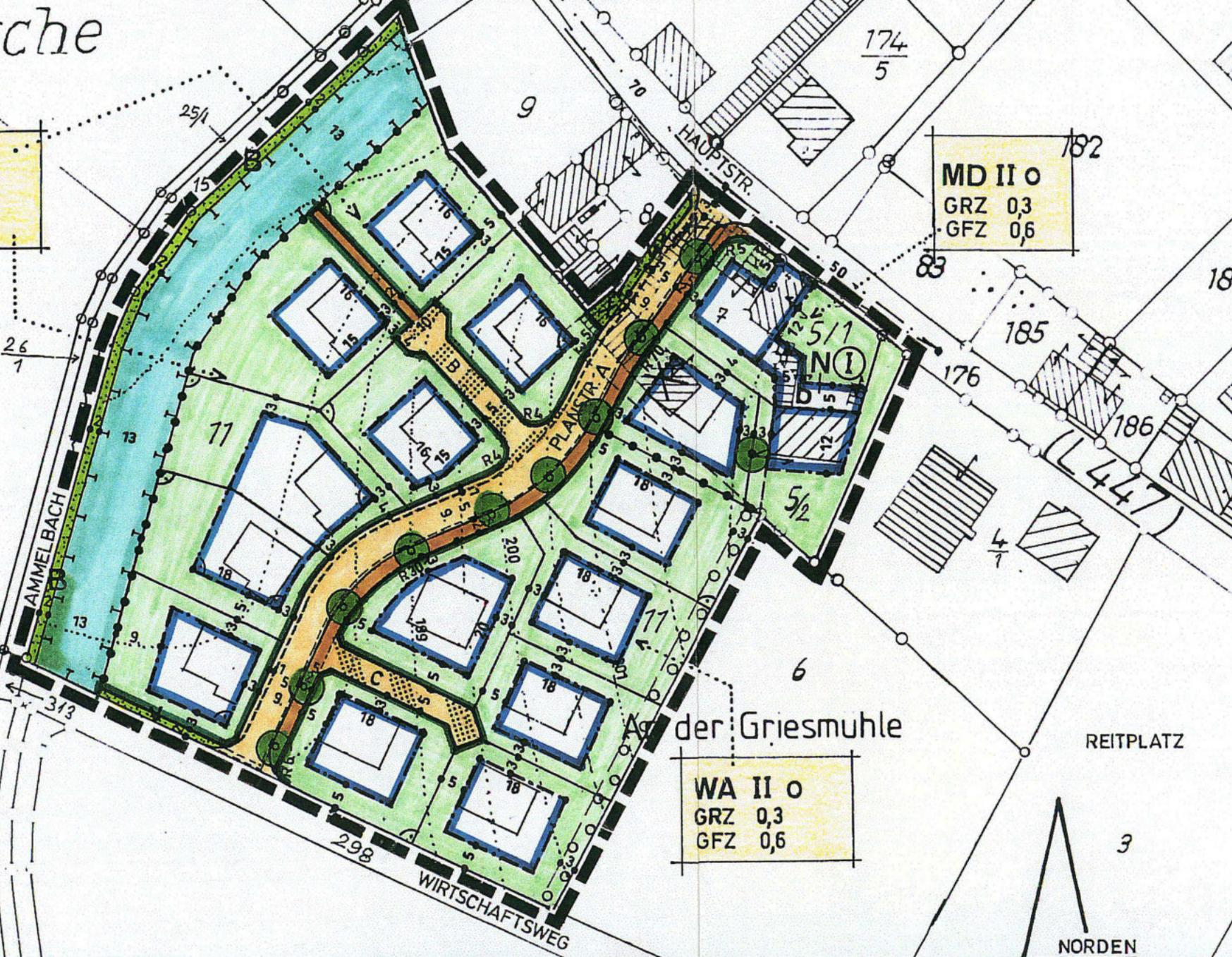
64

65

66

67

68



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich)



Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)



Baugrenze



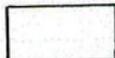
Straßenbegrenzungslinie



Gebäude wegfallend (Haupt- und Nebengebäude)



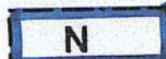
Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Gebäude geplant (unverbindlich)



Überbaubare Grundstücksfläche



Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Aufenthaltsräume (d.s. Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude) gem. Textziff. A 1.3



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - 30 km-Zone



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



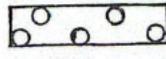
Öffentliche Grünfläche - Bachbegleitgrün



Zu erhaltende einzelstehender Baum



Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Textziff. A 6.2



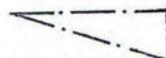
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.3



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „Flächen für die Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“/Sickerfläche Textziff. A 7

z.B. ...200...

Höhenlinien



Sichtwinkel



Rechter Winkel

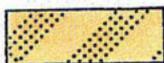
221

Weg

er



- Fahrbahn und Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 30 km-Zone



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



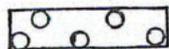
Öffentliche Grünfläche - Bachbegleitgrün



Zu erhaltende einzelstehender Baum



Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem Textziff. A 6.2

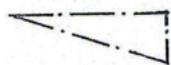


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.3



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „Flächen für die Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“/Sickerfläche Textziff. A 7

z.B.200.....



Höhenlinien



Sichtwinkel

Rechter Winkel

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

Dorfgebiet

z.B.

I

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

z.B.

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1

o

Offene Bauweise

b

Besondere Bauweise gem. Textziff. A 4

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl

} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. bis 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

er

RINNF 7.0°

ES

-
- 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)

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 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.
- 1.2 Im Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 In den im Plan mit N gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes (MD) sind nur Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen zulässig.

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

- 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- | | |
|--|-------------|
| II-geschoss. Wohngebäude | max. 6,10 m |
| Nebengebäude (Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude) | max. 4,50 m |
- 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.
- 2.3 Die Firsthöhe der Wohngebäude wird mit max. 11,0 m festgesetzt.
- 2.4 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2.5 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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 untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser, Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die straßenseitigen Baugrenzen bei den Grundstücken ohne Vorgärten entlang der Hauptstraße (L 447).

A 4. Besondere Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den mit b gekennzeichneten Grundstücksteilen gilt die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

A 5. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

5.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

5.2 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

5.3 Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 4 Nr. 2 LPflG-Rhl-Pf. (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 14.06.1994)

6.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete vorhandene Baum ist zu erhalten. Die DIN 18920 ist zu beachten.

6.2 Im Zuge der Erschließungsstraßen sind standortgerechte, einheimische hochstämmige Laubbäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Es ist folgende Art zu verwenden: Spitzahorn.

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm, 3 x v, aus extra weitem Stand, StU 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3,0 m

Die Bäume sind mit Sträuchern gemäß Artenliste zu unterpflanzen.

6.3 Die „Flächen zum 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 Textziff. 6.8. Der Pflanzabstand der Sträucher darf 1,0 m nicht überschreiten. Pro 10 lfm ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

6.4 Die öffentliche Grünfläche-Bachbegleitgrün und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Einleitung von Oberflächenwasser“ sind als extensive Wiesenfläche zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Diese Fläche ist einmal im Jahr zu mähen und das anfallende Mähgut ist abzuräumen. Der Mahdtermin soll nach dem 15. Juli liegen. Diese Fläche ist vor Stoffeinträgen (Dünger- und Pflanzenschutzmittel) zu schützen.

- 6.5 Die öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün ist mit Sträuchern der Artenliste gem. Textziff. 6.8 zu bepflanzen oder einer Spontanvegetation zu überlassen.
- 6.6 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen. Die Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste gem. Textziff. 6.8 zu bepflanzen. Dabei ist auf jedem Grundstück mind. ein Laubbaum 1. Ordnung und ein großkroniges Obstgehölz (Kern-/Steinobst) vorzusehen. Sträucher für Garteneinfriedungen sind aus der Artenliste auszuwählen. Die Gärten sind strukturreich anzulegen (Teiche, Staudenpflanzungen, Trockenmauern, etc.). Wandernden Tierarten ist die Zugänglichkeit zu den Grundstücken zu ermöglichen.
- 6.7 Gebäudewände von 20 m² ohne Fensteröffnungen sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit folgenden Kletterpflanzen zu begrünen.

Efeu	Wilder Wein	Waldrebe
------	-------------	----------

- 6.8 Bäume und Sträucher sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	Spitzahorn	Esche
Traubeneiche	Bergahorn	Winterlinde
		Rotbuche

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Elsbeere	Walnuss
Speierling	Hainbuche	Vogelkirsche
		Eibe

Bäume 3. Ordnung

Mehlbeere

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm, 3 x v, StU 14/16 cm

Sträucher:

Feldahorn	Weißdorn	Gewöhnlicher Schneeball
Hainbuche	Pfaffenhüttchen	Wolliger Schneeball
Kornelkirsche	Liguster	Wildrosen
Roter Hartriegel	Schlehe	
Haselnuss	Schwarzer Holunder	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x v, Höhe 60-100 cm

Nicht zulässig sind folgende Pflanzen:

Nadelhölzer (mit Ausnahme der Eibe): wie z.B. Tanne, Fichte, Kiefer, Ceder, Scheinzypresse, Lebensbaum

A 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entlang der öffentlichen Straßen mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ sind als Versickerungsrinnen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Oberflächenabflüsse der Straßenräume sind diesen Flächen zuzuleiten und dort zu versickern bzw. von dort weiterzuleiten.

7.2 Ca. 30 % der öffentlichen Grünflächen und der „Flächen zur Einleitung ...“ sind als Versickerungsflächen vorzusehen. Sie sind miteinander zu vernetzen.

7.3 Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen die „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ entlang der Erschließungsstraßen unterbrochen werden.

7.4 Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Umfang von rd. 13.388 m² auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst. Nr. 354/18, 371/ sowie auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 331 und 332, in der Gewanne „Im Kreuzgut“ Gemarkung Ottersheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen) gem. § 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet.

Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Ausbildung eine 10-15 m breiten Grünlandfläche (Gewässerrandstreifen) entlang des Mohrbach-Ammelbaches,
- Die Grünlandflächen sind einmal pro Jahr nach dem 15.Juli zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.
- Einbringen von Totholz (Baumstämme) und Lesesteinen

A. 8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 9. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach	30° - 48°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Pult-oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

- 9.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $1/2$, die Breite jeder Einzelgaube $1/3$ der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.
- 9.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.2.

B 10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 10.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) gem. Textziff. 10.1 vorgesehen werden.

B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 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. $1/2$ der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.
- 11.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Sie sind zu begrünen.
- 11.3 Die Vorgartenflächen der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen und Wege aufzuschütten (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

B 12. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: **2 Stellplätze je Wohnung**

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 13.** 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 14.** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern.
- C 15.** Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 16.** Im gesamten Plangebiet muss mit einem hohen Grundwasserstand in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
Keller sind bei Bedarf gegen eintretendes Wasser und Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.
- C 17.** 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 18.** Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überläufe sollen zunächst in Sickermulden, ausnahmsweise auch in Teiche auf den privaten Grundstücken geleitet werden.
Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden zum öffentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.
- C 19.** Die Gemeinde Ottersheim hat im August 2000 ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim, anfertigen lassen. Die zur Bestimmung der „Lärm-Immissionen“ vorgenommenen Berechnungen haben auch unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen Nutzung des Reitplatzes im Rahmen eines Turniers und des Sportplatzes als Bolzplatz keine über den Immissionsrichtwerten nach der 18. BImSchV/1 für allgemeine Wohngebiete liegenden Werte ergeben. Zum Schutze der geplanten Wohnbebauung sind daher keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- C 19.** Die Lage der Mulden auf den Baugrundstücken kann beispielsweise wie folgt vorgesehen werden:
- C 20.** Es besteht eine Satzung über die Wiedereinführung der Teilungsgenehmigung vom 09.März 2001.