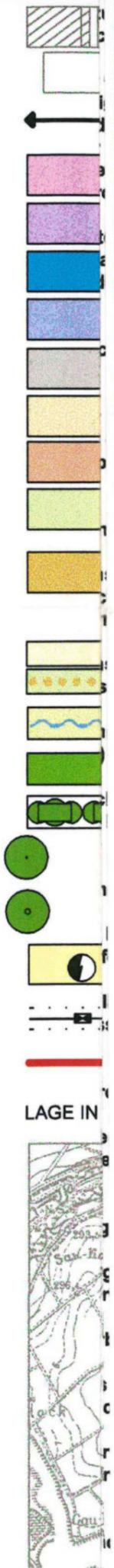
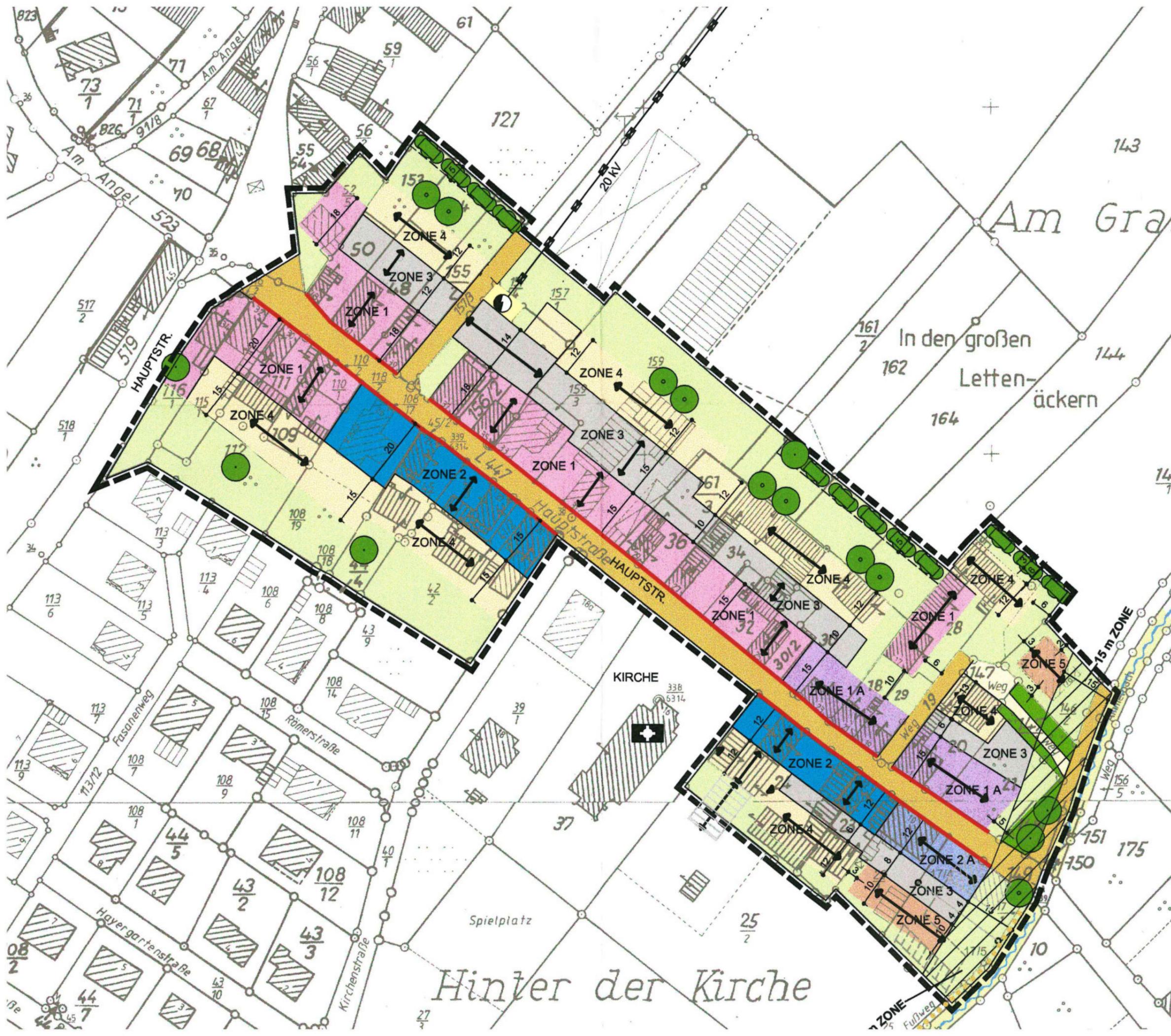


# **Ortsgemeinde Ottersheim**

## **Bebauungsplan „Hauptstraße West“**



Die frühzeitige Bürgerbet  
in der Zeit vom 25.09.200

Die öffentlichen Planung

Bekanntgabe und Besch

Der Zustimmungs- und A  
gefasst.

Die ortsübliche Bekannt

Dieser Planentwurf mit E  
zur Einsichtnahme öffentl

Während der Auslegung  
gefasst wurde.

Die Beschlussfassung a  
Ottersheim, den 21.05.20

**AUSFERTIGUNGSVERME**  
Der Inhalt dieser Satzung  
Satzung sowie den hierzu  
überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit  
Ottersheim, den 21.05.20

Nach dem Ausfertigungs  
Nr. 21/2003 vom 23.05.2003

LAGE IN  
Göllheim, den 23.05.2003

Mit der Bekanntmachung  
tritt der Bebauungsplan in  
Ottersheim, den 27.05.2003

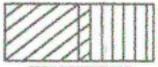
# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Gebäude geplant



Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung vorhanden bzw. geplant



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 1 gem. Textziff. A 1.1



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 1 A gem. Textziff. A 1.1



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 gem. Textziff. A 1.2



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 2 A gem. Textziff. A 1.2



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 3 gem. Textziff. A 1.3



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 4 gem. Textziff. A 1.4



Überbaubare Grundstücksfläche - Zone 5 gem. Textziff. A 1.4



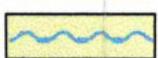
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Verkehrsfläche  
- Fahrbahn/befahrbarer Weg



Öffentliche Verkehrsfläche  
- Gehweg



- Fußweg unbefestigt



Ammelbach



Öffentliche Grünfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 2.4



Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.1



Zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 2.2



Fläche für Versorgungsanlagen  
- Trafostation



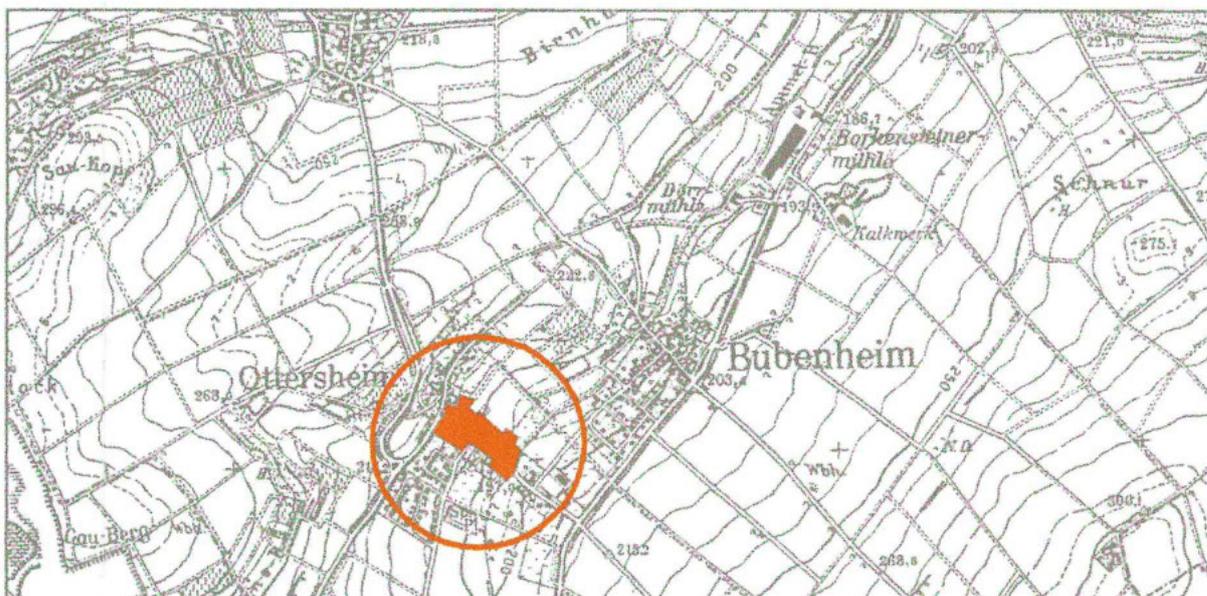
20-kV-Freileitung mit 10 m Schutzstreifen



Raumkanten

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHT)

M. 1:25 000



**BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE WEST“**  
(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB“)

---

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber.BGBl.1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) 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 § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung 09.12.1998 (GVBl 1998 Nr. 22, S. 365)
- C. **ORTSSATZUNG ZUR RUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber.BGBl.1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- 

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

A 1. **Das Plangebiet wird in mehrere Bauzonen untergliedert:**

1.1 **Zone 1 u. 1a** gem. Abgrenzung in der Planzeichnung

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** max. 2 Wohnungen je Wohngebäude  
Wandhöhe max. 5,50 m, gemessen ab OK. Erschließungsstraße an der höhergelegenen Gebäudedecke

**Dachform und -neigung:** symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

**Hauptfirstrichtung:** Zone 1: senkrecht zur Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung, Maximalbreite der Gebäude entlang der Straße 9,0 m.

Zone 1a: parallel zur Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung

1.2 **Zone 2 und 2a** gem. Abgrenzung in der Planzeichnung

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** max. 2 Wohnungen je Wohngebäude  
Wandhöhe: max. 6,50 m, gemessen ab OK Erschließungsstraße an der höher gelegenen Gebäudeecke

**Dachform- und neigung:** symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)

**Hauptfirstrichtung:** Zone 2: senkrecht zur Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung  
Maximalbreite der Gebäude entlang der Straße: 9,0 m

Zone 2a: parallel zur Erschließungsstraße gemäß Planzeichnung

- 1.3 **Zone 3 (Hofzone)**  
Art u. Maß der baulichen Nutzung: keine Wohnungen, nur Nebengebäude  
Wandhöhen max. 4,50 m, gemessen ab OK Hof-  
fläche an der Grenzlinie zu Zone 1 o. 2.  
Dachform und –neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)  
oder Pultdach 15°-45°, höhergelegene Seite ent-  
lang seitlicher Grundstücksgrenze  
Hauptfirstrichtung: gemäß Planzeichnung
- 1.4 **Zone 4 und 5 (ehemalige Scheunenzone)**  
Art u. Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude  
Wandhöhe max. 4,50 m, gemessen ab OK Hof-  
fläche an der Grenzlinie zu Zone 3  
Dachform und –neigung: symmetrisches Satteldach 45°-55° (§ 88 LBauO)  
Hauptfirstrichtung: gemäß Planzeichnung  
Bauweise: Zone 4: geschlossene Bauweise oder abweichende  
Bauweise = einseitige Grenzbebauung  
Zone 5: offene Bauweise

## A 2. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 *Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.*
- 2.2 *An den in der Planzeichnung vermerkten Stellen sind einzelstehende hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.*
- 2.2.1 *Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Zonen verschoben werden.*
- 2.2.2 *Die Pflanzflächen im Straßenraum müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> je Baum betragen. Sie sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen darf in die Pflanzflächen eingeleitet werden.*
- 2.3 *In Bereichen außerhalb der baulichen Entwicklungszonen gem. Textziffer 1.1 bis 1.4 sind flachgeneigte Dächer von neu erstellten Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.*
- 2.4 *Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen und privaten randlichen Grünstreifen sind mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumabstand darf 12 Meter nicht überschreiten. Die Sträucher sind in Gruppen anzupflanzen. Zwischen den Gruppen dürfen bis zu 5 m breite Flächen unbepflanzt bleiben. Der Flächenanteil der unbepflanzten Abschnitte an der Randbegrünung darf maximal 1/3 je Grundstück betragen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern muss innerhalb der Gruppen entsprechend der Wüchsigkeit der Straucharten 1 bis 1,5 m betragen. Nicht bepflanzte Teile sind mit Landschaftsrasen einzusäen.*
- 2.5 *Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu wählen.*

**Qualitäts- und Größenmerkmale (Bäume):** Hochstamm, 3 x v,  
StU mind. 18-20 cm

**Qualitäts- und Größenmerkmale (Sträucher):** Hochstamm, 2 x v, Höhe 60-100 cm  
B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO

**B 3. Fassaden:**

- 3.1 Fassaden** sind als massive verputzte Lochfassaden auszuführen sowie vorhandene Natursteinbauteile, z.B. Gebäudesockel oder Außentreppen sind zu erhalten. Vorhandene Fachwerkfassaden sind als Sichtfachwerk zu erhalten.
- 3.2** Als Oberflächenmaterial der Fassaden (auch für Sockel, Tür- und Fensterleibungen) sind lediglich Putz, Holz oder Naturstein zulässig. Unzulässig sind an straßenseitigen Fassaden und an unmittelbar angrenzenden Gebäudeteilen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum her sichtbar sind:
- Verkleidungen und Verschalungen
  - großgemusterte oder ornamentierte Putzflächen, Beton- Ornamentsteine und Materialimitationen
  - glatte, glänzende Oberflächen (Glasbausteine, Kunststoffe, Metalle, glasierte bunte oder geflammte Keramikplatten u.a.)

**B 4. Sockel:**

Die Gebäude in den Zonen 1 u. 2 sollen als gestaltendes Element der Fassadengliederung einen Sockel erhalten. Er muss eine sichtbare Höhe, gemessen ab OK Fußweg von mind. 0,60 m und höchstens 1,20 m haben und muss im Material und/oder farblich von den übrigen Gebäudeflächen abgesetzt werden

**B 5. Fenster:**

- 5.1** Fensteröffnungen müssen geschossweise gleiche Größen ausweisen, sie sind als stehende Rechtecke (etwa im Verhältnis 2:3) auszubilden. Nicht zulässig sind übergroße und liegende Formate sowie durchlaufende Fensterbänder.
- 5.2** Fenster in Giebelflächen sind jeweils gleichgroß oder kleiner als die des darunter liegenden Geschosses auszubilden.
- 5.3** Fensteröffnungen im Sockelbereich müssen als liegende Rechtecke (etwa im Verhältnis 2:1) ausgebildet werden.
- 5.3** Dachflächenfenster sind lediglich auf den vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Dächern mit Einzelgrößen von höchstens 1,20 m<sup>2</sup> zulässig.

**B 6. Fensterläden:**

- 6.1** Bei Fassaden, die mit Klapp-Fensterläden konzipiert wurden, dürfen die Läden nicht entfernt werden. Sie sind auch bei Renovierungen wiederherzustellen.
- 6.2** Rolläden sind nur zulässig, wenn diese in geschlossenem Zustand unter der Fassadefläche zurückliegen. Rolladenkästen dürfen nicht über die Fassade hinausragen.

**B 7. Türen, Tore**

Die für das dorftypische Straßenbild charakteristischen Einfahrten und Torbögen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen sind zu erhalten.

**B 8. Loggien:**

**Loggien und als Loggien ausgebildete Giebel sind unzulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.**

**B 9. Farbgestaltung**

- 9.1 Als Haupt-Fassadenfarbe sind helle bis mittlere Farbtöne zu wählen. Weiße Farbgebungen und starke Farbkontraste (z. B. grün/rot-violett) sind nicht zulässig.**
- 9.2 Der Gebäudesockel ist im gleichen Farbton, aber deutlich dunkler als die übrige Fassadenfarbe anzulegen**

**B 10. Dächer, Dachaufbauten:**

- 10.1 Zulässig sind gem. den Festsetzungen unter A 1.1-1.4 ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45°-55° sowie ausnahmsweise Mansarddächer und Satteldächer mit „Krüppelwalm“. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.**
- 10.2 Die Gesamtbreite von Gauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 2,5 m begrenzt. Zum Ortgang müssen Gauben einen Abstand von mind. 2,0 m und zur Traufe von mind. 0,80 m einhalten.**
- 10.3 Dacheinschnitte sind nur an Dachseiten zulässig, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es gelten die Größenbestimmungen wie bei Gauben.**
- 10.4 Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Material zu decken. Glasierte, glänzende Ziegel und Dacheindeckungen aus Metall oder Faserzement sind nicht zulässig.**

**B 11. Bauteile und Außenanlagen:**

- 11.1 Balkone**  
Balkone sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An seitlichen Fassaden müssen Balkone einen Abstand von mind. 2,0 m zur straßenseitigen Gebäudewand einhalten.
- 11.2 Einfriedungen**  
Gärten und Höfe, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind durch verputzte Mauern oder Bruchsteinmauern oder durch gegliederte und farbig gestrichene Holz- oder Metallzäune, nicht unter 1,80 m Höhe, abzugrenzen.

Zur Einfriedung von sonstigen Vorgärten sind Zäune aus Holz oder Metall in vertikaler Gliederung oder lebende Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 0,80 m gemessen ab OK Straßenfläche zulässig.

**B 12 Werbeanlagen**

- 12.1 Mehrere Werbeanlagen und Hinweisschilder an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.**
- 12.2 Unzulässig sind:**
  - Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern

**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. *Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18 915 zu beachten.***
- C. 15. *In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich rutschgefährdete Hänge. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Berücksichtigung der Hangstabilität empfohlen.***
- C. 16. *Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten.***
- C. 17. *Der 15 m Bereich des Ammelbaches ist von jeder Bebauung, Auffüllung und fester Einzäunung freizuhalten. Alle Anlagen im 15 m Bereich bedürfen einer wasserrechtlichen Behandlung gem. § 76 LWG.***
- C. 18. *Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, im Gartenbereich als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.***

**D     ORTSSATZUNG ZUR GRUNSTÜCKSTEILUNG (gem. § 19 BauGB)**

- D 19. Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde**
- D 20. Für Grundstücksteilungen wird eine Mindestgrundstücksbreite von 20,0 m festgesetzt.**