



LEGENDE

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 (1+2) BauNVO
- I+D** Ein Vollgeschoss und Dachgeschoss straßenseitig als Höchstgrenze zulässig
- 0** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- △** Nur Doppelhäuser zulässig
- △** Nur Hausgruppe zulässig
- Hauptfirstrichtung
- TH** Traufhöhe max.
- Baugrenze
- Baulinie
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist
- 10.0** Sichtwinkel
- 10.0** Massangabe in Metern
- Böschung
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- ▲** Vorgeschriebene Zufahrt
- P** Öffentliche PKW - Stellplätze
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Erhaltung von vorhandenen Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken Sträuchern und Kleingehölzen
- |||||** Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß Paragraph 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 BauGB; § 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) in "A+B" darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) in "A" darf einen Wert von 0,8 und in "B" einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden.
Im Gebietsteil A+B sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3. BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 BauGB; § 9 Abs.1 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise wird in "B" als offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird in "A" als geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Gebietsteil "A" sind nur Reihenhäuser als Hausgruppe, im Gebietsteil "B" nur Doppelhäuser zulässig. In Gebietsteil "B" sind die jeweiligen Doppelhäuselhälften an der gekennzeichneten Grundstücksgrenze aneinander zuzubauen.
- 4. SPERRUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingezeichneten verbindlichen Haupt-Firstrichtung. Untergeordnete Nebendifrige sind rechtswidrig zum Hauptfirst zulässig.
- 5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
Vor den Garagen ist jeweils ein Stellplatz von 5 m Tiefe (Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage) vorzuzählen.
Die Traufhöhe der Doppelhäuser darf gartenseitig ein Maß von 5,70 m, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf, nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Mitte der überbauten Fläche. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Lotes vom Messpunkt auf die angrenzende Straßengrenzungsline.
- 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 18 Abs.1 und 2 BauNVO)
Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist - die Oberkante der vorhandenen und geplanten Straße - sowie die Traufhöhe bestimmend.
Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden darf ein Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Mitte der überbauten Fläche. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Lotes vom Messpunkt auf die angrenzende Straßengrenzungsline.
- 7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Die für die Herstellung der Verkehrsräume erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen und den privaten Grünflächen zu dulden.
Die in Plan dargestellten Böschungen stellen den Umfang der notwendigen Erdauffüllungen dar.
Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.
- 8. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Im Bereich der Zufahrtsstraßenränge sind im Sinne des ortsgerechten Straßenbaus an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen schmal-kronige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen:
Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides s.s. - Spitzahorn
Robinia monoophylla - Scheinakazie
Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind den Privatgrundstücken Sträucher zu pflanzen.
Sträucher: im Übergangsbereich zur freien Landschaft
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartleugel
Ligustrum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Eibe
Ilex coccinea - Heckenkirsche
- 9. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 6 BauGB)
Innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind Zäune und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 10. ERHALTUNG VON BÄUMEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b)
Die an der südlichen Seite stehenden Bäume (Nußbaum und SSB-kirsche) sind zu erhalten und zu schützen.

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	JÄHRL. VOLL-GESCHOSS
A	WA	I+D
B	0,4	1,2
	g	SD
	△	40° - 50°

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	JÄHRL. VOLL-GESCHOSS
A	WA	I+D
B	0,4	0,8
	g	SD
	△	40° - 50°

- 1. AUSSEHRE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 Abs.1 Nr. 1-3 LBAuO)
1.1 Dachgestaltung:
Als Dachformen sind nur Satteldächer mit Ausnahme von Garagen zulässig.
Die Dachneigung muß mindestens 40° und darf höchstens 50° betragen. Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf jedoch 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von den Giebelseiten der Gebäude muß mindestens 1,50 m betragen.
Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind zulässig.
Als Dacheindeckung sind nur rot- oder brauntönige Dachsteine zulässig.
- 1.2 Fassadengestaltung:**
Verkleidungen der Außenwandflächen von Gebäuden, auch von Garagen, mit glasierten oder glänzenden Materialien wie Kunststoff-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliches Material.
Kalksandstein-Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.
- 1.3 Einfriedungen:**
In Gebietsteil "A" sind die Einfriedungen zwischen Grundstücksgrenze und Vorderkante Gebäude als geschlossen- oder perforiert-strukturelle Einfriedungen herzustellen und sind mit höchstens 1,00 m Höhe festgesetzt.
Ein Massivsockel von 0,20 m ist erlaubt.
In Gebietsteil "B" sind Einfriedungen zum Straßenraum nicht zulässig.
Die hinteren Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,00 m max. zulässig.
Zwischen den Doppelhäuselhälften sind bis zu einer Länge von 5,00 m Sichtschutzeinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Folgende Materialien sind erlaubt:
- Holz als Spiegel- oder Skatelenzaun,
- Stahl, außer Maschendraht,
- Mauerwerkputz oder mit Sandstein oder sandsteinähnlichen Materialien verblendet.
Die Einfriedungen sind mit einer Eingrünung in Form von Büschen und Rankpflanzen zu versehen.
Die Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit Sträuchern der freien Landschaft einseitig abzapflanzen.
- 1.4 Bodendenkmalpflegerische Unterschutzstellung nach § 22 (DSchPF16)**
Alle Bauherrn, Bauträger und Bauaufführende Firmen sind im Rahmen des § 22 DSchPF16 (Denkmalschutz- und Pflegegesetz) aufzufordern, mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Baugru-bearbeitung das Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege (Außenstelle Speyer) zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **02.02.1992**
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **13.02.1992**
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.2.2 im Rahmen des Auslegungsverfahrens wird den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben, von: **28.07.1992** bis: **26.10.1992**
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB **21.02.1992**
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB **07.02.1992**
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB **07.02.1992**
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB **12.07.1992**
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB **12.07.1992**
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung von: **23.07.1992** bis: **02.09.1992**
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen 1. Auslegung 2. Auslegung **10.10.1992**
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß Paragraph 3 Abs.2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung **10.10.1992** **15.03.1992**
12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB **28.05.1992**
Obrigheim, den **28.05.1992** Ortsbürgermeister **Niklas**
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB **08.11.1992** **26.03.1992**
Obrigheim, den **08.11.1992** Ortsbürgermeister **Niklas**
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltungswachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB **28.05.1992**
Angezeigt: Obrigheim, den **28.05.1992** Ortsbürgermeister **Niklas**

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am **28.05.1992** angezeigt.
Mit der Erklärung vom **13.05.1992** Az.: **645/1992** wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den **13.05.1992** Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
Ortner
(Eichner)

ORTSGEMEINDE **OBRIGHEIM**
2. Ausfertigung
Amtsplan

GENERIERUNGSVERMERK:

PROJEKT BEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN „ALTE MÜHLE“

BAUHERR:
ORTSGEMEINDE **OBRIGHEIM**

PLANUNG:
BRIGITTA SCHREIBER **EDELGARD WENDT** DIPL. ING. FH
RINGSTRASSE 26 DANZIGER STRASSE 17
6711 HEUDELHEIM 6712 BOBENHEIM-ROXHEIM
TEL. 06238/3294 TEL. 06239/2993

BENENNUNG:
BEBAUUNGSPLANENTWURF „ALTE MÜHLE“

MASSTAB:
1:500