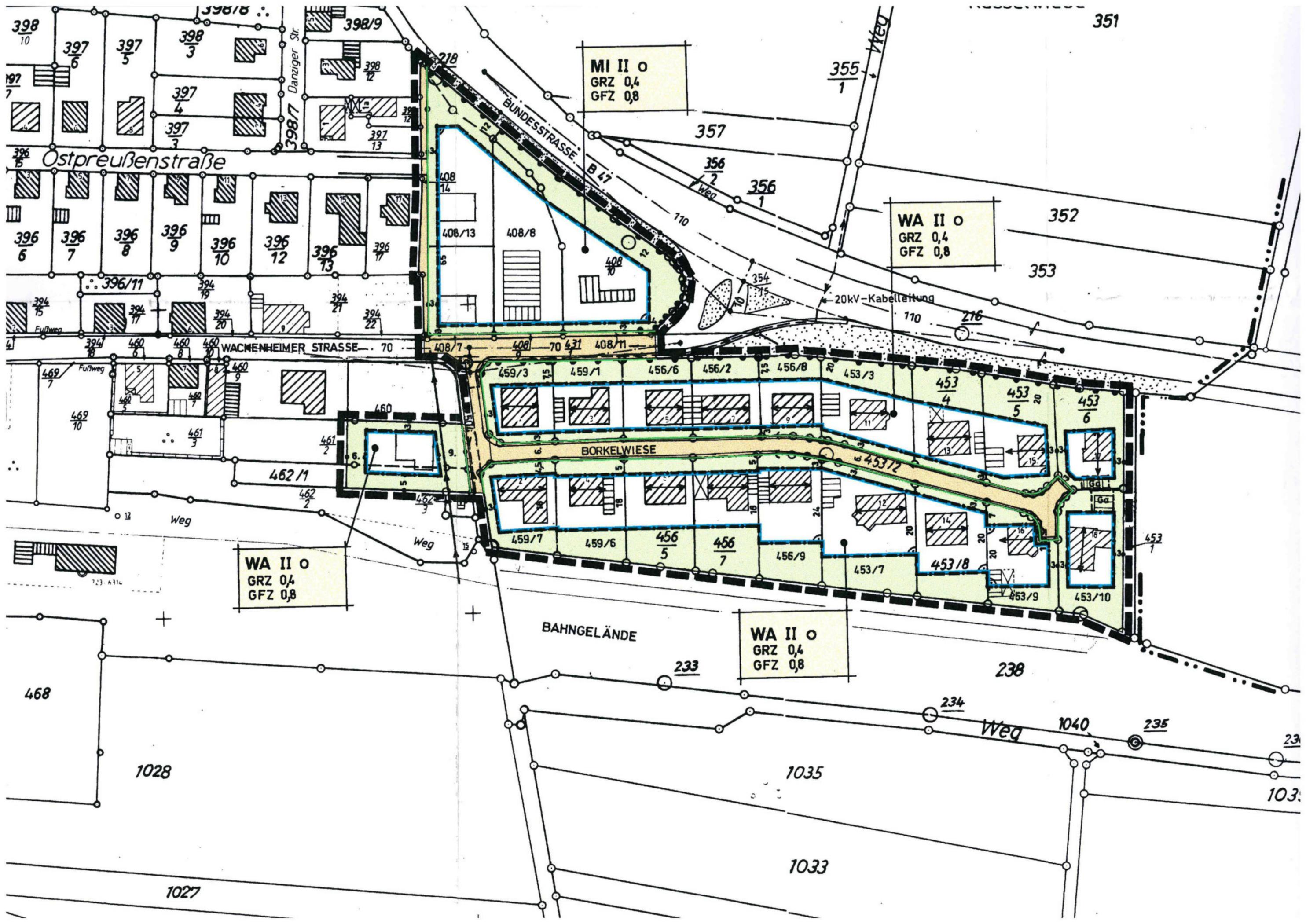


**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Harxheim**

**Bebauungsplan
„Borkelwiese“**



398
10

397
6

397
5

398
3

398/9

MI II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8

355
1

351

357

356
2

356
1

WA II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8

352

353

Ostpreußenstraße

BUNDESSTRASSE
B 47

20kV-Kabelleitung

396
6

396
7

396
8

396
9

396
10

396
12

396
13

396
17

396
73

396
11

396
15

396
16

396
17

396
18

396
19

396
20

396
21

396
22

394
15

394
16

394
17

394
18

394
19

394
20

394
21

394
22

469
7

469
8

469
9

469
10

469
11

469
12

469
13

469
14

469
15

469
16

469
17

469
18

469
19

469
20

469
21

469
22

469
10

WA II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8

BAHNGELÄNDE

WA II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8

468

1028

1027

233

WA II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8

238

234

Weg

1040

235

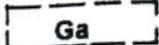
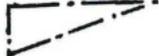
1035

1033

23

103

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Gemarkungsgrenze	
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich)	
	Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)	
	Baugrenze	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Gebäude vorhanden (Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude)	
	Gebäude geplant (unverbindlich)	
	Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Fläche für Garagen	
	Abwasserleitung	
	Rechter Winkel	
	Sichtdreieck gem. Textziff. A 7	
	20kV-Kabelleitung	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5	
WA	Allgemeines Wohngebiet	
MI	Mischgebiet	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1	
O	Offene Bauweise	
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl	} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. bis 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
GFZ z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl	

**Bebauungsplan „Borkelwiese“ der
Ortsgemeinde Zellertal – OT
Harxheim**

Textliche Festsetzungen

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 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 § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. 1998 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 Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) 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 und 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die Höhe der Gebäude (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 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

- 2.4 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörender 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 Vorbauten, wie z.B. Treppenhäuser, Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen sowie ausnahmsweise an den in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 4.2 Nebengebäude im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Sie können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand in baulicher Verbindung mit Garagen errichtet werden. Im Bereich des straßenabgewandten hinteren Grundstücksteiles ist die Errichtung einer solchen Nebenanlage auch über die hintere Baugrenze hinaus, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**A 5. Zuordnungsfestsetzung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Umfang von rd. 1 976 m² (20 % aus 9 882 m² - Aktion "BLAU") davon rd. 1 436 m² für den Bebauungsplan „Borkelwiese“ in der Gemarkung Zellertal-Harxheim, Gewanne „Jüngstmühle auf der Insel“ auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 204/1 zugeordnet.

Auf dieser Fläche werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- die Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland
- die Anlage eines Gewässerrandstreifens
- die Entwicklung eines mittelfeuchten Standorts

A 6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind an den belasteten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen (Verkehrslärm, Kfz-Betrieb), i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbautellen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989, Nr. 5 Tabellen 8 und 9" sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm einzuhalten.

A 7. Sichtfelder bzw. von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Bepflanzung und die Bebauung im Einmündungsbereich der Wachenheimer Straße/B 47 darf im Bereich der Sichtwinkel, gemessen ab OK Fahrbahn, das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 u. 6. LBauO

B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude :	Satteldach oder Walmdach	28° - 38°
Gewerbliche Gebäude im : MI-Gebiet	Flachdach, flachgeneigtes Pult-oder Satteldach sowie Dachsonderformen	0° - 25°
Garagen und Nebengebäude :	Flachdach, flachgeneigtes Pult-oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

8.2 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.

8.3 Für die Eindeckung der geplanten geneigten Dächer sind an den im Planungsgebiet bereits vorhandenen Gebäuden verwendeten Materialien maßgebend. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

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

9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckartigen Bepflanzung), allseitig geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

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

10.1 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.

Ausgenommen ist von dieser Festsetzungen der Vorgartenbereich vor der Tankstelle im MI-Gebiet.

10.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Sie sind zu begrünen.

B 11. 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 nachzuweisen: 2 Stellplätze je Wohnung

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 14. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
- C 15. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit „Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern“ gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung 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 16. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abfluss der nächtlichen Kaltluft im Pfrimmtal nicht behindert oder aufgestaut werden darf.
- C 17. Der Mindestabstand zwischen den im öffentlichen Straßenbereich zu pflanzenden Bäumen, tiefwurzelnden Sträuchern und den Versorgungsleitungen beträgt 2,0 m-gemessen ab Leitungsachse. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes sind Schutzvorkehrungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- C 18. Bei allen Eingriffen in den Untergrund oder in natürliche Hänge werden projektbezogene Baugrundgutachten nach DIN 4020 bzw. DIN 1054 unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität (DIN 4084) empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglage bei ungünstigen Voraussetzungen zu Rutschungen und Hangbewegungen führen kann.