

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Vor dem Weinberg – Teil II“



WA	II*
2 WO	(0,8)
0,4	
o	SD;WD

WA	II*
2 WO	(0,8)
0,4	
o	SD;WD

WA	II*
2 WO	(0,8)
0,4	
o	SD;WD



N

L 396 Hauptstraße

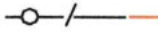
ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



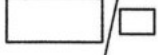
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze / Baugrenze für Gartenhaus



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



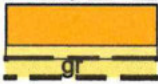
Gebäude geplant / Garteneinzelhaus geplant



Stellung der baulichen Anlagen-zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksgrenze



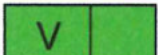
Öffentliche Verkehrsfläche
- Fahrbahn, Gehweg (Unterteilung unverbindlich)
- Privater weg mit Gehrecht gem. Textziff. A 7



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich (30-km/h-Bereich) / - Öffentliche Parkfläche



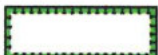
Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Strassenkörpers gem. Textziff. A 6



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün / Öffentliche Grünfläche gem. Textziff. A 5.4



Zu erhaltende und zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1 u. 5.2



Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Gewässerrandstreifen gem. Textziff. A 5.6



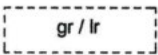
Wasserfläche-Graben/Entwässerungsmulde



Private Grünfläche - Gartenland gem. Textziff. A 1.2 u. A 2.5



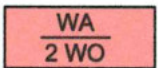
Abwasserkanal (Bestand) / 20 kV-Kabelleitung mit Schutzzone (Bestand)



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Textziff. A 7



Rechter Winkel



Allgemeines Wohngebiet mit Angabe der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. Textziff. A 1 u. A 2.3

lf*

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
(* = ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß) gem. Textziff. A 2.1

o

Bauweise

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl

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

SD;WD

Satteldach, Walmdach gem. Textziff. B 8

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Bebauungsplan „Vor dem Weinberg – Teil II“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

- 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**
- D. **ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG** gem. § 19 BauGB
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 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 Das Gebiet zwischen der Planstrasse A und dem Gewässerstreifen im Norden des Plangebietes wird als „Private Grünfläche-Gartenland“ festgesetzt.
Die Gartengrundstücke sind gärtnerisch zu nutzen. Je Gartengrundstück ist die Errichtung eines Gartenhauses (Gartenlaube), für die Aufbewahrung der für die Gartenbearbeitung notwendigen Gerätschaften, zulässig.

Nicht zulässig in den Gartenhäusern ist die Errichtung von:

- Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen
- Feuerstätten
- Toiletten

Nicht zulässig sind im Bereich der „Privaten Grünfläche-Gartenland“:

- Gewerbliche Tierhaltung
- Großtierhaltung

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)

- 2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn bzw. OK Gehweg sowie ab OK natürl. Gelände (für Gartenlauben) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

II*-geschoss. Wohngebäude (*=ein 2.Vollgeschoss im Dachgeschoss)	max. 4,90 m
I-geschoss. Gartenhäuser (Gartenlauben)	max. 2,40 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.5 Die Größe der Grundfläche der nach Ziff. A 1.2 zulässigen Gartenhäuser (Gartenlauben) einschließlich eines Vordaches und/oder einer überdachten Terrasse (Sitzplatz) wird mit max. 20 m² festgesetzt. Dabei darf der Anteil der Grundfläche der Gartenhäuser 12 m² nicht überschreiten.

2.6 Die Größe der Gartengrundstücke muss mind. 200 m² und darf max. 400 m² betragen.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bautelle, wie z.B. Treppenhäuser, Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

3.2 Die Gartenhäuser (Gartenlauben) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Gartengrundstücksflächen in offener Bauweise ausnahmsweise mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

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

4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

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

4.3 Der Bau von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Abstellplätzen für Wohnwagen auf den Gartengrundstücken ist nicht gestattet.

4.4 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 5. 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-Rhlpf. (Landespflanzengesetz) i.d.F. vom 14.05.1994)

5.1 Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen.

5.2 Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum, wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Vegetationsauswahl gem. Textziff. A 5.5.

5.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 40 % unversiegelt zu lassen. Sie sind zu begrünen.

5.4 Die öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsgrünfläche sind als Wiese anzulegen und gemäß Planzeichnung mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die Artenauswahl ist nach Textziff. A 5.5 vorzunehmen.

5.5 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Spitzahorn *
Hainbuche *
Baumhasel
Gemeine Esche

Walnuss
Wildkirsche *
Stieleiche

Speierling *
Winterlinde
Sommerlinde

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt m. B., StU 16-18 cm

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

Feldahorn * Wildbirne *
Wildapfel * Eberesche *

Obstbäume i.S.

Verwandte Arten und Sorten sind zulässig.

Heimische Sträucher

Feldahorn * Eingriffl. Weißdorn * Heckenkirsche *
Kornelkirsche * Pfaffenhütchen * Wildrosen *
Hartriegel * Liguster * Wolliger Schneeball *

Qualitäts- und Größenmerkmale Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. H = 60-100 cm

*= Bedeutung für den Vogelschutz

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der Wiesbachau sind Gartenlandflächen in extensiv bewirtschaftete Wiesen umzuwandeln und mit ca. 10-20 standorttypischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen.

A. 6. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen und auf den Grundstücken nordöstlich der Planstraße A bzw. nordöstlich des Geh und Radweges ein 5,0 m bzw. 3,0 m breiter Verkehrsgrünstreifen, jeweils gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

6.2 Die Vorgärten der Baugrundstücke südwestlich der Planstraße A sind bis auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzuschütten.

A 7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Das in der Planzeichnung vermerkte Gehrecht (privater Weg) (gr) gilt zugunsten des jeweiligen Hinterlegers.
- 7.2 Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht (lr) gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach	20° - 30°
Gartenhäuser (Gartenlauben)	:	Satteldach, Pultdach	max. 20°
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 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 8.2.

8.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis altrot zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 9. Gestaltung der Gartenhäuser (Gartenlauben) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind lediglich Gartenhäuser aus Holz in einfacher Bauweise. Materialien aus Kunststoff sind nicht zulässig. Für die Farbgebung der Gartenhäuser sind natürliche Holzöne oder dunkle Erdöne zulässig. Bei Holzgebäuden sind die landesrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

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) vorgesehen werden.

10.3 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

10.4 An den Außengrenzen der „Privaten Grünfläche-Gartenland“ ist eine Umzäunung bis zu 1,50 m Höhe - gemessen ab OK Gelände - zulässig.

Zugänge für die Gartengrundstücke sind nur über den entlang der Verkehrsgrünfläche vorgesehenen privaten Weg zulässig.

10.5 Zwischen den einzelnen Gartengrundstücken sind lediglich Einzäunungen von max. 1,0 m Höhe - gemessen ab OK privater Weg bzw. OK Gelände - gestattet.

10.6 Als Einzäunung bei den Gartengrundstücken dürfen nur grobmaschige Drahtgeflechte ohne oder in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung verwendet 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 unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Sie sind zu begrünen.

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.** Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° - ausgenommen hiervon die Dächer der Gartenhäuser (Gartenlauben) - sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.
- C 15.** Das anfallende Erdaushubmaterial soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt und/oder einer unmittelbaren Verwertung zugeführt werden.
- 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.** Im Plangebiet südwestlich des Grabens bzw. des Wiesbaches ist mit einem hohen Grundwasserstand und zeitweilig mit Überflutungen zu rechnen. Die Gebäude sind druck- und grundwasser-sicher zu gründen.
- C 18.** 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 19.** Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überlaufendes Wasser soll in Sickermulden, ausnahmsweise auch in Teichen auf den privaten Grundstücken aufgefangen werden. Erst danach soll der Überlauf in die Straßenrinnen eingeleitet werden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- Oberflächenwasser der Fahrbahn der Planstraße A und der geplanten öffentlichen Parkflächen soll oberflächlich, z.B. über eine Mulde, abgeleitet werden.
- C 20.** Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- C 21.** Die Wasserentnahme für die Gartenstücke aus dem nördlich des Plangebietes fließenden Wiesbaches ist nicht gestattet.
- C 22.** Es wird darauf hingewiesen, dass die Renaturierung des Lochbaches eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens gem. § 31 WHG bedarf.

D. ORTSSATZUNG ZUR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN nach § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.