

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Süd VI“

BEBAUUNGSPLAN SÜD III

PAUL - MÜNCH - STRASSE



LÖSUNG FÜR DIE IM PLAN MIT ZAHLEN
BEZEICHNETEN BAUGRUNDSTÜCKE

2

3

WA II = I + D o E
GRZ 0,4
GFZ 0,8

WA II o D
GRZ 0,4
GFZ 0,8

1287 Weg



1297
 1296
 1295 1294 1293 1292
 NUTZUNGSSCHABLONE FÜR DIE IM PLAN MIT ZAHLEN
 GEKENNZEICHNETEN BAUGRUNDSTÜCKE

1	2	3
WA I/II o \triangle E GRZ 0,4 GFZ 0,8	WA II = $\textcircled{1}$ +Do \triangle E GRZ 0,4 GFZ 0,8	WA II o \triangle D GRZ 0,4 GFZ 0,8

Röther
 LA CLAYETTER STRASSE

SCHILLERSTR.

UNGEFÄHRE WEGGRASSE

KÖNIGSGABEN

ZONE FÜR NATURNAHEN AUSBAU DES KÖNIGSGABEN
 MIT BEPFLANZUNG

WA II = $\textcircled{1}$ +D

PLANSTR. B1

PLANSTR. B3

PLANSTR. C1

WIRTSCHAFTS

WA I/II
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

WA I/II o \triangle E
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

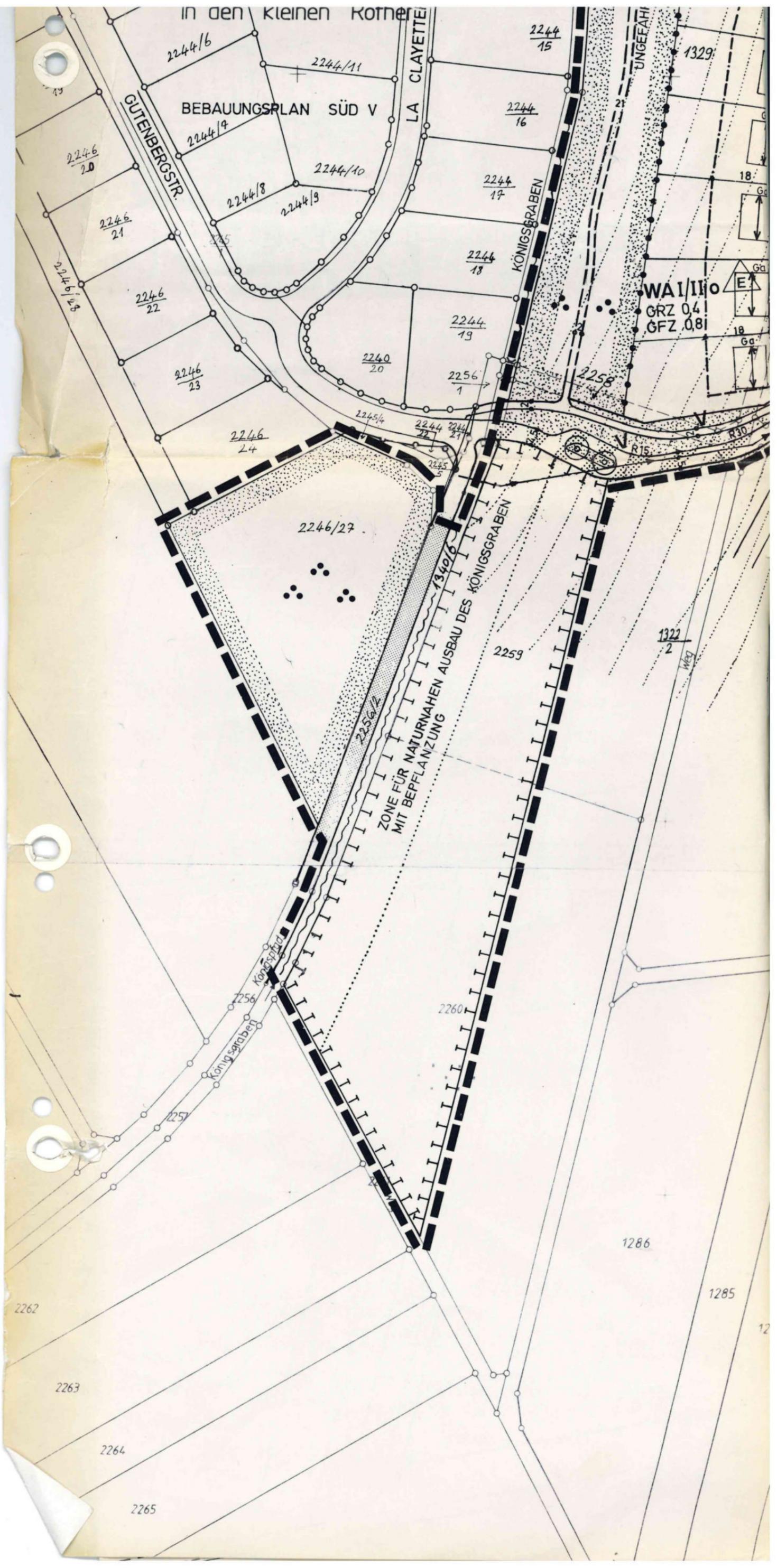
WA II o \triangle E
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

WA II o \triangle D
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

WA I/II o \triangle D
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

In den kleinen Korner

BEBAUUNGSPLAN SÜD V



GUTENBERGSTR.

LA CLAYETTE

KÖNIGSGRABEN

UNGEFAHRT

WAI/II
GRZ 0,4
GFZ 0,81

2246/27

ZONE FÜR NATURNAHEN AUSBAU DES KÖNIGSGRABEN
MIT BEPFLANZUNG

1322
2
Weg

2262

2263

2264

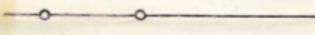
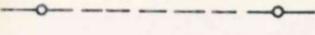
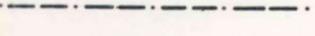
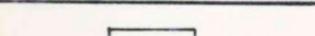
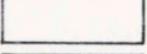
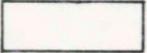
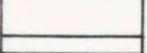
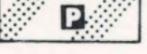
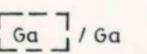
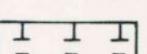
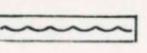
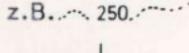
2265

1286

1285

12

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
-  Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
-  Grundstücksgrenze wegfallend
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gebäude geplant
-  Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
-  Wirtschaftsweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
-  Fläche für Garagen /zwingende Garagenstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
-  Zwingende Einfahrt
-  Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
-  Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit einzelstehenden Bäumen gem. Textziff. A 4.1.2
-  Einzelstehende Bäume innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Textziff. A 4.1.1
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 4.2.1
-  Wasserfläche - Graben
-  z.B. 250. Höhenlinien
-  Rechter Winkel
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

WA

- z.B.  Allgemeines Wohngebiet
- z.B.  Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B.  Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B.  Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 Hangtyp talseitig 2-geschossig
 bergseitig 1-geschossig
-  Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschöß zulässig
-  Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Doppelhäuser zulässig

- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
- } als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

1-3

Art und Maß der baulichen Nutzung an den mit Ziff. 1 - 3 bezeichneten Grundstücken

A 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 Bauordnungsverordnung)
- 4.1.1 Im Zuge der Erschließungsstraßen werden Bäume gepflanzt. Der Abstand der Bäume benutzungsabhängig sind Verschiebungen in der Längswahl vgl. Textziff. A 4.1.3).

- 4.1.2 Die öffentliche Grünfläche im Zuge des Straßengrabens wird naturnah ausgebaut und entwickelt (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziff. A 4.1.3).
 Intensiv genutzte Grünflächen (Sport-, Spielplätze) sind nicht zugelassen.

- 4.1.3 Vegetationsauswahl
 Für die Baumpflanzungen im Straßenraum
 Spitzahorn Eiche
 Bergahorn Liriche
 Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Für die Baumpflanzungen auf den sonstigen Grünflächen kommen zur Auswahl:

- Spitzahorn Linde
- Bergahorn Eibe
- Eiche Buche
- Walnuß

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Für die Anpflanzung von Heistern und Strauchpflanzungen:

- Feldahorn Pflaume
- Hainbuche Liguster
- Hasel Traubeneiche
- Hartriegel Weidenröschen
- Hundsrose Eberesche
- Heckenkirsche Mehlbeere
- Elsbeere

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, Heister mind. 60-100 cm hoch.

Für die Rasenansaat kommt eine wildkräuterreiche Auswahl.

Erlenpflanzung entlang des Königsgrabens. Qualitätsmerkmale: Heister 2 x verpflanzt (o.B.) mind. 100 cm hoch.

4.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 16 Bauordnungsverordnung)

- 4.2.1 Auf der Parz. Nr. 2259 u. 2260 werden auf der Fläche Acker- und Grünlandflächen zu einer Grünfläche ausgebaut.
 Zur Auswahl kommen standortgerechte Heister (Eiche, Birnen oder Kirschen). Es werden ca. 100 Heister gepflanzt, die als Mähwiese oder als Viehweide genutzt werden.
- 4.2.2 Der Königsgraben entlang der Parz. Nr. 2259 wird ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt. Qualitätsmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen

- 5.1 Bei den Hangtypen beiderseits der Planstraße sind die Aufschüttungen im Untergeschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen, die nicht zulässig sind, sind zu beseitigen.
- 5.2 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Planstraße sind ein 3,0 m breiter Geländestreifen als "Fläche für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" auszuweisen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORGEHENSWEISE

B 6. Dächer

- 6.1 Dachform und Dachneigung

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,8 Geschosßflächenzahl

als Höchstgrenze
unter Beachtung
der überbaubaren
Grundstücksfläche

1-3

Art und Maß der baulichen Nutzung an den
mit Ziff. 1 - 3 bezeichneten Grundstücken

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 5 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe/sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe/Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Festsetzung "I/II" Hangtyp als Höchstgrenze erfordert, die Gebäude 1-geschossig auszuführen oder als Hangtyp (bergseitig 1-geschossig, talseitig max. 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen.

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

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 Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 3. Garagen, Nebengebäude

- 3.1 Garagen sind in den Erdgeschoßbereich der Wohngebäude einzubeziehen oder an den im Plan vermerkten Stellen zu errichten.
- 3.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Erforderlichenfalls ist eine Höhendifferenz durch Böschungen oder terrassierte Anschüttungen auszugleichen.
- 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig. Es gilt die gleiche Höhenbeschränkung wie bei Garagen.

2262

2263

366

A 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.1.1 Im Zuge der Erschließungsstraßen werden einseitig Bäume in Reihe gepflanzt. Der Abstand der Bäume beträgt 10 m; je nach örtlicher Gegebenheit sind Verschiebungen in der Längsachse möglich (Vegetationsauswahl vgl. Textziff. A 4.1.3).

4.1.2 Die öffentliche Grünfläche im Zuge des Königsgrabens wird als wiesenreiche Grünfläche mit einzelnen Baumgruppen ausgebildet. Der Königsgraben wird naturnah ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt. (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

Intensiv genutzte Grünflächen (Sport-, Spielflächen, Kleingärten etc.) sind nicht zugelassen.

4.1.3 Vegetationsauswahl

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Linde

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)
Stammumfang mind. 16/18 cm.

Für die Baumpflanzungen auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Linde
Bergahorn	Eberesche
Eiche	Buche
Walnuß	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)
Stammumfang mind. 16/18 cm.

Für die Anpflanzung von Heistern und Sträuchern kommen zur Auswahl:

Feldahorn	Pfaffenhütchen
Hainbuche	Liguster
Hasel	Traubenholunder
Hartriegel	Wolliger Schneeball
Hundsrose	Eberesche
Heckenkirsche	Mehlbeere
Elsbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzte Sträucher und Heister mind. 60-100 cm hoch.

Für die Rasenansaat kommt eine wildkräuterreiche Saatgutmischung zur Auswahl.

Erlenpflanzung entlang des Königsgrabens. Qualitäts- und Größenmerkmale: Heister 2 x verpflanzt (o.B.) mind. 150-200 cm hoch.

4.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.2.1 Auf der Parz. Nr.2259 u. 2260 werden auf ca. 0,88 ha intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen zu einer extensiven Streuobstwiese umgebaut.

Zur Auswahl kommen standortgerechte Hochstammsorten von Äpfeln, Birnen oder Kirschen. Es werden ca. 100 Stck/ha gepflanzt. Die Wiese wird als Mähwiese oder als Viehweide genutzt.

4.2.2 Der Königsgraben entlang der Parz.Nr. 2259 und 2260 wird naturnah ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Bei den Hangtypen beiderseits der Planstraße A muß das talseits liegende Untergeschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

5.2 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

Für die Rasenansaat kommt eine wildkräuterreiche Saatgutmischung zur Auswahl.

Erlenpflanzung entlang des Königsgrabens. Qualitäts- und Größenmerkmale: Heister 2 x verpflanzt (o.B.) mind. 150-200 cm hoch.

4.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.2.1 Auf der Parz. Nr.2259 u. 2260 werden auf ca. 0,88 ha intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen zu einer extensiven Streuobstwiese umgebaut.

Zur Auswahl kommen standortgerechte Hochstammsorten von Äpfeln, Birnen oder Kirschen. Es werden ca. 100 Stck/ha gepflanzt. Die Wiese wird als Mähwiese oder als Viehweide genutzt.

4.2.2 Der Königsgraben entlang der Parz.Nr. 2259 und 2260 wird naturnah ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Bei den Hangtypen beiderseits der Planstraße A muß das talwärts liegende Untergeschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

5.2 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude, Hangtypen	:	Satteldach oder Walmdach	25° - 38°
sonstige Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach	25° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 10°

6.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

6.3 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 4,0 m, nicht überschreiten.

6.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 6.3.

6.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

B 7. Gebäudehöhe

7.1 Die Höhe der Wohngebäude (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- bei I/II -geschoss. Gebäuden (Hangtyp) bergseitig: max. 4,20 m
talseitig : max. 6,20 m über
gewachsenem Boden
- bei II = I + D-geschoss. Gebäuden : max. 5,10 m
- bei II - geschossigen Gebäuden : max. 7,00 m

7.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

7.3 Bei längsgeneigten Straßen wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.

B 8. Einfriedungen

- 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK gewachsenem Boden, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.
- 8.3 Abweichend von den Festsetzungen der Ziff. 8.2 können bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, anstelle von offenen Einfriedungen auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen ab OK Gehweg - errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig. Bei längsgeneigten Straßen sind die Mauern abzustufen.
- 8.4 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 9. Gestaltung der Gebäudefassaden

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erdfarbene Tönungen zu wählen.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- 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.
- 10.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Auswahl kommen:

Ahorn	Eberesche
Birke	Mehlbeere
Buche	Elsbeere
Esche	Linde
Walnuß	Bergahorn
Kirsche	
Eiche	

Es sind verwandte Arten und Sorten möglich.

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm 3 x verpflanzt (m.B.)
mind. 16/18 cm Stammumfang.

C H I N W E I S E

- C 11. Das Geologische Landesamt, Mainz, weist auf einen hohen Grundwasserstand im Talgrund (Westseite des Baugebietes) sowie auf einen setzungsempfindlichen und bei Wasserentzug zur Schrumpfung neigenden Baugrund hin. Bei der Bebauung der Grundstücke sind ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen bzw. eine Absicherung gegen Wasser vorzusehen.
- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Oberflächenwasser können in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- C 14. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt und der Mutterboden erhalten werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.8.89, 23.1.90 bzw. 29.8.90 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 27.4.90 bzw. 31.8.90

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 14.5.90.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 9.4.90 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 6.6.90

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 6.6.90

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 18.1.91.

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 4.2.91 bis einschließlich Montag den 4.3.91 zur Einsichtnahme öffentlich aus.