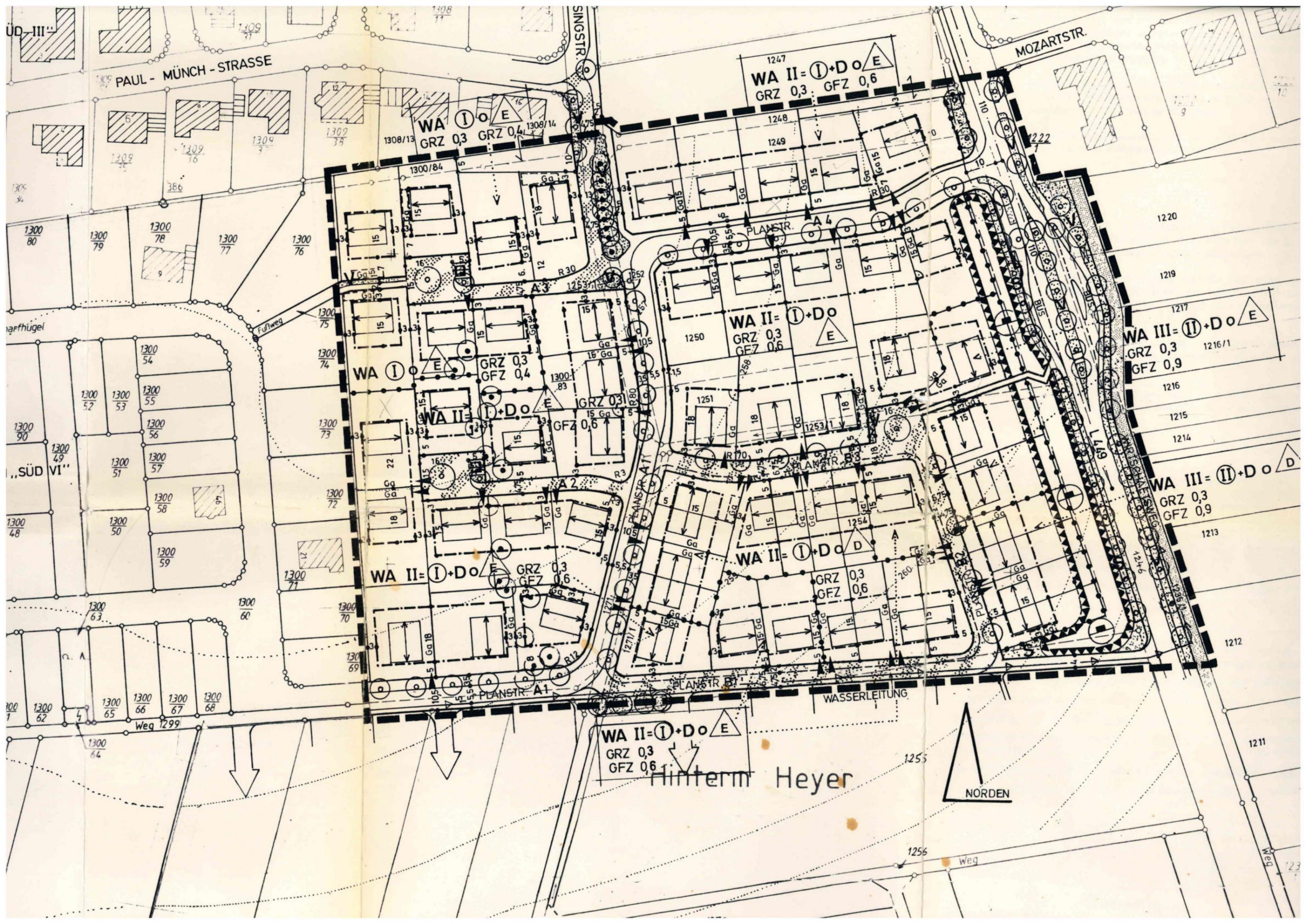


# **Ortsgemeinde Göllheim**

## **Bebauungsplan „Süd VII“**



PAUL - MÜNCH - STRASSE

SINGSTR.

MOZARTSTR.

1247  
WA II = I + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,6

1308/13  
WA I o E  
GRZ 0,3 GRZ 0,4

1217  
WA III = II + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,9

WA III = II + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,9

1250  
WA II = I + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,6

1300  
WA I o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,4

1300  
WA II = I + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,6

1254  
WA II = I + D o D  
GRZ 0,3 GFZ 0,6

1255  
WA II = I + D o E  
GRZ 0,3 GFZ 0,6

NÖRDEN

Hinterm Heyer

UD-III

„SÜD VI“

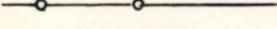
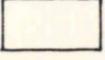
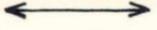
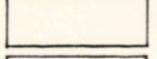
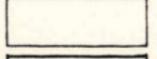
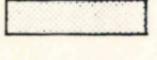
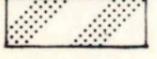
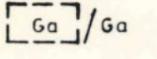
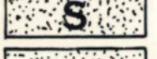
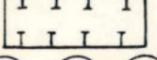
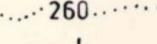
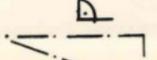
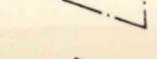
Weg 1299

WASSERLEITUNG

Weg

Weg

**ZEICHENERKLÄRUNG**

|   |   |
|---|---|
|           | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
|           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  |
|           | Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant  |
|           | Grundstücksgrenze wegfallend  |
|           | Baugrenze   |
|           | Straßenbegrenzungslinie   |
|          | Gebäude geplant   |
|          | Stellung der Gebäude- zwingend festgesetzte Hauptfirsrichtung   |
|          | Überbaubare Grundstücksfläche   |
|          | Nicht überbaubare Grundstücksfläche   |
|          | Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)   |
|          | Wirtschaftsweg  |
|        | Öffentliche Straßenverkehrsfläche -verkehrsberuhigter Bereich   |
|        | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche   |
|        | Fläche für Garagen/zwingende Garagenstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche                                     |
|        | Zwingende Einfahrt  |
|        | Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün   |
|        | Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün   |
|        | Öffentliche Grünfläche  |
|        | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  |
|        | Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1   |
|        | Einzelstehende Bäume innerhalb der Verkehrsfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2 u.5.4 |
|        | Fläche für Aufschüttungen - Lärmschutzwall gem. Textziff. A 6.3   |
| z. B.  | Höhenlinien   |
|        | Rechter Winkel  |
|        | Sichtwinkel   |
|         | Wasserleitung   |

**WA**

Allgemeines Wohngebiet

z.B. 

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**+ D**

Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig

**O**

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig

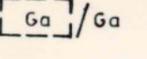
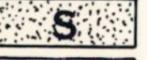
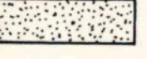
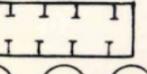
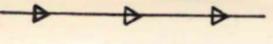
GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl

als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

|   |  |
|---|--|
|     | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>- öffentliche Parkfläche  |
|    | Fläche für Garagen/zwingende Garagenstellung<br>innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche                                       |
|   | Zwingende Einfahrt   |
|   | Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün  |
|   | Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün  |
|   | Öffentliche Grünfläche   |
|   | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br>und zur Entwicklung der Landschaft  |
|   | Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1  |
|   | Einzelstehende Bäume innerhalb der Verkehrsfläche,<br>Fläche zum Anflanzen von Bäumen und Sträuchern<br>gem. Textziff. A 5.2 u.5.4 |
|   | Fläche für Aufschüttungen - Lärmschutzwall gem. Textziff. A 6.3  |
| z. B. .....260.....   | Höhenlinien  |
|  | Rechter Winkel   |
|   | Sichtwinkel  |
|   | Wasserleitung  |

|   |   |
|---|---|
| <b>WA</b>   | Allgemeines Wohngebiet  |
| z.B.  | Zahl der Vollgeschosse (zwingend)                                     |
| z.B. <b>II</b>  | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß                                |
| <b>+ D</b>  | Dachgeschoßausbau als anrechenbares Vollgeschoß zulässig              |
| <b>O</b>  | Offene Bauweise   |
|       | Nur Einzelhäuser zulässig   |
|       | Nur Doppelhäuser zulässig   |
| GRZ z. B. 0,3   | Grundflächenzahl  |
| GFZ z. B. 0,6   | Geschoßflächenzahl  |
|   | } als Höchstmaß unter Beachtung<br>der überbaubaren Grundstücksfläche |

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

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

A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

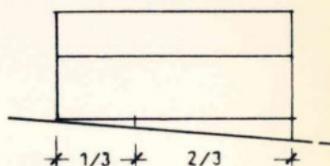
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung, Wohnungszahl u. Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

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

|                  |                        |   |             |
|------------------|------------------------|---|-------------|
| bei I            | -geschossigen Gebäuden | : | max. 4,00 m |
| bei II = I + D   | -geschossigen Gebäuden | : | max. 5,00 m |
| bei III = II + D | -geschossigen Gebäuden | : | max. 7,00 m |

2.2 Bei langsgeneigten Straßen wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.



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

2.4 Die II+D-geschossigen Einzelhäuser und Doppelhaushälften an der östlichen Seite der Planstraße B 2 dürfen jeweils nicht mehr als drei Wohneinheiten enthalten.

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

A 4. **Garagen u. Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Bei den Einzelhäusern sind Garagen an den im Plan vermerkten Stellen und nur in einem der seitlichen Grenzabstände zulässig.
- 4.3 Bei den Doppelhäusern sind die Garagen zwingend an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen zu errichten. Sie sind mind. 6,0 m hinter die straßenseitige Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- 4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 27.03.1987)

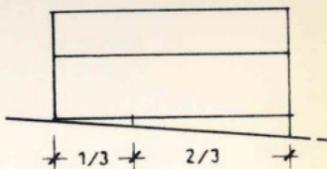
- 5.1 Die in der Planzeichnung als „vorhanden“ dargestellten Bäume (in der Pappelreihe sowie auf den privaten Grundstücken) sind zu erhalten.
- 5.2 In den Erschließungsstraßen sind heimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 5.3 Die Pflanzstandorte für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit mind. 4 qm großen belüftungs- und bewässerungsfähigen Baumscheiben zu versehen.
- 5.4 Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün/Schutzgrün) sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Freizuhaltende Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung):

Als Ersatzmaßnahme in der Gewanne „In den großen Bergäckern“, Flst.Nr. 975/1 im Ortsteil Esper, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erweiterung des auf Flst.Nr. 975 vorhandenen Windschutzgehölzes um 12 m auf eine Breite von insgesamt 45 m

bei II = I + D -geschossigen Gebäuden : max. 5,00 m  
bei III = II + D -geschossigen Gebäuden : max. 7,00 m

- 2.2 Bei längsgeneigten Straßen wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.



- 2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprungen ergeben.
- 2.4 Die II+D-geschossigen Einzelhäuser und Doppelhaushälften an der östlichen Seite der Planstraße B 2 dürfen jeweils nicht mehr als drei Wohneinheiten enthalten.

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

### A 4. Garagen u. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Bei den Einzelhäusern sind Garagen an den im Plan vermerkten Stellen und nur in einem der seitlichen Grenzabstände zulässig.
- 4.3 Bei den Doppelhäusern sind die Garagen zwingend an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen zu errichten. Sie sind mind. 6,0 m hinter die straßenseitige Gebäu-  
deaussenwand zurückzusetzen.
- 4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

### A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 27.03.1987)

- 5.1 Die in der Planzeichnung als „vorhanden“ dargestellten Bäume (in der Pappelreihe sowie auf den privaten Grundstücken) sind zu erhalten.
- 5.2 In den Erschließungsstraßen sind heimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 5.3 Die Pflanzstandorte für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit mind. 4 qm großen belüftungs- und bewässerungsfähigen Baumscheiben zu versehen.
- 5.4 Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün/Schutzgrün) sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Freizuhaltende Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung):

Als Ersatzmaßnahme in der Gewanne „In den großen Bergäckern“, Flst.Nr. 975/1 im Ortsteil Esper, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erweiterung des auf Flst.Nr. 975 vorhandenen Windschutzgehölzes um 12 m auf eine Breite von insgesamt 15 m
- Entwicklung eines 3 m breiten Krautsaumes entlang des Gehölzstreifens
- Einsaat einer Wiesenmischung
- Pflanzung von 45 Wildobstbäumen

## 5.6 Vegetationsauswahl

### 5.6.1 Für Baumpflanzungen im Straßenraum kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume:

|            |           |                            |
|------------|-----------|----------------------------|
| Spitzahorn | Linde     | Vogelbeere                 |
| Eiche      | Mehlbeere | Esche                      |
| Bergahorn  | Walnuß    | und andere heimische Arten |

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (mit Ballen)  
Stammumfang 16/18 cm

### 5.6.2 Für die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün/Schutzgrün) kommen folgende Arten zur Auswahl:

|            |            |                            |
|------------|------------|----------------------------|
| Esche      | Vogelbeere | Weißbirke                  |
| Linde      | Eiche      | Traubenkirsche             |
| Walnuß     | Mehlbeere  | Vogelkirsche               |
| Spitzahorn | Wildapfel  | und andere heimische Arten |

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (mit Ballen)  
Stammumfang 16/18 cm

Sträucher:

|               |                |                            |
|---------------|----------------|----------------------------|
| Feldahorn     | Pfaffenhütchen | Liguster                   |
| Hartriegel    | Weißdorn       | Traubenkirsche             |
| Hundsrose     | Hainbuche      | Wolliger Schneeball        |
| Heckenkirsche | Haselnuß       | und andere heimische Arten |

Qualitäts- u. Größenmerkmale Sträucher: 2 x v. mind. Höhe = 60/100 cm

### 5.6.3 Für die Ersatzmaßnahmen in der Gewanne „In den großen Bergäckern“ auf Flst.Nr. 975/1 (gem. Ziff. 5.5) kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung:

|               |                      |            |
|---------------|----------------------|------------|
| Gemeine Esche | Bergulme (1Exemplar) |            |
| Winterlinde   | Stieleiche           | Spitzahorn |
| Bergahorn     | Walnuß               |            |

Bäume 2. Ordnung:

|            |              |                         |
|------------|--------------|-------------------------|
| Weißdorn   | Vogelkirsche | Wildobstbäume           |
| Hainbuche  | Elsbeere     | (Apfel, Birne, Kirsche) |
| Mehlbeere  | Feldahorn    |                         |
| Speierling | Eberesche    |                         |

Qualitäts- u. Größenmerkmale Bäume: 3 x v. (mit Ballen), StU 16/18 cm  
Wildobstbäume: StU 8/10 cm, Stammhöhe 160/180 cm

Sträucher:

|                  |               |                            |
|------------------|---------------|----------------------------|
| Pfaffenhütchen   | Feldahorn     | Weißdorn                   |
| Heckenkirsche    | Liguster      | Wolliger Schneeball        |
| Roter Hartriegel | Hundsrose     | Hainbuche                  |
| Haselnuß         | Kornelkirsche | und andere heimische Arten |

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 2 x v. min. Höhe = 60/100 cm

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

- 6.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite dieses Streifens richtet sich nach der tiefbautechnischen Planung.
- 6.2 Die Vorgärten sind bis zur Höhe der Gehwege bzw. bis zur Fahrbahnhöhe der Mischverkehrsflächen aufzufüllen.
- 6.3 In einem bis zu 13,0 m breiten Geländestreifen entlang der Kerzenheimer Straße, wird die Aufschüttung eines 4,0 m hohen Schutzwalles, gemessen ab OK Straße, festgesetzt. Die straßenabgewandte Hälfte dieses Streifens wird den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

## 3. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

### 3.7. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

#### 7.1 Dachform und Dachneigung

|                             |   |   |          |
|-----------------------------|---|---|----------|
| I -geschoss. Wohngebäude    | : | Satteldach oder Walmdach  | 25° ± 3° |
| I+D -geschoss. Wohngebäude  | : | Satteldach oder Walmdach  | 35° ± 3° |
| II+D -geschoss. Wohngebäude | : | Satteldach  | 35° ± 3° |
| Garagen und Nebengebäude    | : | Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | 0 - 15°  |

- 7.2 Bei den Doppelhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dachdeckung gleich sein.

Heckenkirsche Haselnuß und andere heimische Arten

Qualitäts- u. Größenmerkmale Sträucher: 2 x v. mind. Höhe = 60/100 cm

5.6.3 Für die Ersatzmaßnahmen in der Gewanne „In den großen Bergäckern“ auf Flst.Nr. 975/1 (gem. Ziff. 5.5) kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung:

|               |                      |            |
|---------------|----------------------|------------|
| Gemeine Esche | Bergulme (1Exemplar) |            |
| Winterlinde   | Stieleiche           | Spitzahorn |
| Bergahorn     | Walnuß               |            |

Bäume 2. Ordnung:

|            |              |                         |
|------------|--------------|-------------------------|
| Weißdorn   | Vogelkirsche | Wildobstbäume           |
| Hainbuche  | Elsbeere     | (Apfel, Birne, Kirsche) |
| Mehlbeere  | Feldahorn    |                         |
| Speierling | Eberesche    |                         |

Qualitäts- u. Größenmerkmale Bäume: 3 x v. (mit Ballen), StU 16/18 cm

Wildobstbäume: StU 8/10 cm, Stammhöhe 160/180 cm

Sträucher:

|                  |               |                            |
|------------------|---------------|----------------------------|
| Pfaffenhütchen   | Feldahorn     | Weißdorn                   |
| Heckenkirsche    | Liguster      | Wolliger Schneeball        |
| Roter Hartriegel | Hundsrose     | Hainbuche                  |
| Haselnuß         | Kornelkirsche | und andere heimische Arten |

Qualitäts- u. Größenmerkmale: 2 x v. min. Höhe = 60/100 cm

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

- 6.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite dieses Streifens richtet sich nach der tiefbautechnischen Planung.
- 6.2 Die Vorgärten sind bis zur Höhe der Gehwege bzw. bis zur Fahrbahnhöhe der Mischverkehrsflächen aufzufüllen.
- 6.3 In einem bis zu 13,0 m breiten Geländestreifen entlang der Kerzenheimer Straße, wird die Aufschüttung eines 4,0 m hohen Schutzwalles, gemessen ab OK Straße, festgesetzt. Die straßenabgewandte Hälfte dieses Streifens wird den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

#### 8. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

#### 7. Dächer (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

##### 7.1 Dachform und Dachneigung

|      |                          |   |  |          |
|------|--------------------------|---|--|----------|
| I    | -geschoss. Wohngebäude   | : | Satteldach oder Walmdach   | 25° ± 3° |
| I+D  | -geschoss. Wohngebäude   | : | Satteldach oder Walmdach   | 35° ± 3° |
| II+D | -geschoss. Wohngebäude   | : | Satteldach   | 35° ± 3° |
|      | Garagen und Nebengebäude | : | Flachdach oder<br>flachgeneigtes Dach<br>oder Dachform und -neigung<br>wie beim Hauptgebäude | 0 - 15°  |

- 7.2 Bei den Doppelhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dachdeckung gleich sein.
- 7.3 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firstlinien darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.
- 7.4 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.
- 7.5 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 7.4.
- 7.6 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

B 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 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 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 9. Gestaltung der Gebäudefassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Vorgärten, das sind 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 zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Auf jedem Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 10.3 Für die Pflanzenauswahl gilt Textziffer 5.6.2 entsprechend. Zusätzlich sind Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

C. HINWEISE

- C 11. 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 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Auf das Bodengutachten vom April 1992, bearbeitet von Büro Dr. Hurler + Partner, Worms/Rh., wird verwiesen. Danach sind die Kellergeschosse als biegesteife Stahlbetonkästen auszubilden.
- C 13. Oberflächenwasser können in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder sind als Brauchwasser zu verwenden.
- C 14. Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.04.92 bzw. 17.03.93 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 01.07.93.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 15.07.93.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 21.06.93 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 14.12.94.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 14.12.94.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 30.03.95.

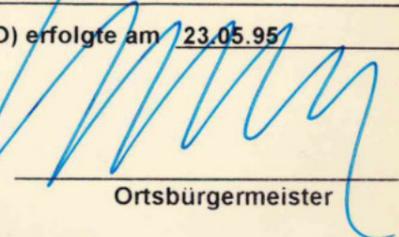
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Dienstag, den 18. April 1995 bis einschließlich Freitag, den 19. Mai 1995 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am — Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am entfällt.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 23.05.95.

Göllheim, den 28.07.95

Anzeigevermerk  Ortsbürgermeister



**Genehmigt**  
mit Verfügung vom: 10.10.1995  
Az.: 610 · 13