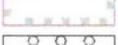
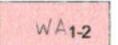


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Süd VIII“

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
-  Grundstücksgrenze wegfallend
-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Gebäude geplant
-  Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Öffentliche Strassenverkehrsfläche
-Fahrbahn, Entwässerungsrinne und Gehweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-verkehrsberuhigter Bereich (30-km/h-Bereich)
-  Öffentliche Strassenverkehrsfläche
-Geh-, Rad- u. Wirtschaftsweg
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-öffentliche Parkfläche
-  Fläche für Garagen/zwingende Garagenstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Textziff. A 4
-  Zwingende Einfahrt
-  Öffentliche Grünfläche gem. Textziff. A 5.4
-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.7 u. A 6
-  Flächen, bei deren bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (rutschungsgefährdeter Bereich) zu treffen sind gem. Textziff. A 8
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.5
-  Wasserfläche - Graben mit beidseitigen Böschungen
-  Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1
-  Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, i.d. öffentlichen Grünflächen und i.d. Fläche für Massnahmen..... gem. Textziff. A 5
-  z.B. Höhenlinien
-  Rechter Winkel
-  Allgemeines Wohngebiet
- II*** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (*= ein 2.Vollgeschoß im Dachgeschoß) gem. Textziff. A 2.1
- I/II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1
Hangtyp -talseitig 2-geschossig
 -bergseitig 1-geschossig
- O** Offene Bauweise
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl
- SD, WD** Satteldach, Walmdach gem. Textziff. B 9.1
- als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksgrenze zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Nur Einzelhäuser
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung

Arbeits-Exemplar!

GÖLLHEIM / DONNERSBERGKREIS

BEBAUUNGSPLAN "SÜD VIII"

Stand: 30.10.2002

- 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
- D. ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG gem. § 19 BauGB i.d.F. 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)

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, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

bei den bergseitig zur Straße (Planstraße A, A1) im WA₁ - Gebiet stehenden Hangtypen: (s. Planzeichnung - Geländeschnitt - Schemaskizzen z.B. B1, C1)

auf der Bergseite: max. 4,0 m ab OK natürlichem Gelände
auf der Talseite: max. 5,80 m ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn

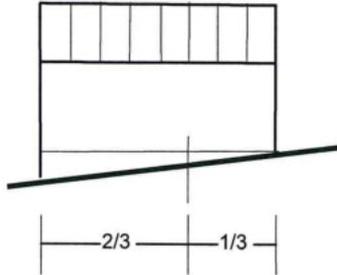
bei den talseitig zur Straße (Planstraße A, A1) im WA₁ - Gebiet stehenden Hangtypen: (s. Planzeichnung - Geländeschnitt - Schemaskizzen z.B. A1)

auf der Bergseite: max. 4,0 m ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn
auf der Talseite: max. 5,80 m ab OK natürlichem Gelände

bei den II*-geschoss. Gebäuden im WA₂ - Gebiet :
max. 5,00 m ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn
(* = ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

- 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 -rücksprüngen ergeben.
- 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 gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.5 Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Haus 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, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5m zur Straße

- 4.1 Bei Garagen ist der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Garagen sind an den im Plan vermerkten Stellen und nur in einem der seitlichen Grenzabstände zulässig.
- 4.3 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Wandhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.
- 4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

*Keine
Gartenhäuser
außerhalb
der überb. Fl.!*

A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i. d. F. vom 14.06.1994), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

- 5.1 Die in der Planzeichnung als „vorhanden“ dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 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 m² großen belüftungs- und bewässerungsfähigen Baumscheiben zu versehen.
- 5.4 Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20 % ihrer Fläche (Deckungsgrad) mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Freizuhaltende Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Für die Pflanzenauswahl gilt Textziff. A 5.8.
- 5.5 Die "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den privaten Grundstücken sind als kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Arten anzulegen. Für die Pflanzenauswahl gilt Textziff. A 5.8.
- 5.6 Die Wasserflächen sind auf den nicht für die Wasserableitung benötigten Flächenanteilen zu begrünen. Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen; freizuhaltende Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 5.7 Die innerhalb des Plangebietes dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind mind. 20 % ihrer Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Freie Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 5.8 Vegetationswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

<u>Spitzahorn</u> *	Gemeine Esche	Stieleiche *
<u>Hainbuche</u> *	Walnuss	<u>Speierling</u> *
Baumhasel	<u>Wildkirsche</u> *	Winterlinde
Sommerlinde		

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

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

<u>Feldahorn</u> *	Wildbirne
<u>Wildapfel</u> *	<u>Eberesche</u> *

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x v., StU 16-18 cm

Heimische Sträucher:

<u>Feldahorn</u> *	<u>Haselnuss</u> *	<u>Liguster</u> *
<u>Kornelkirsche</u> *	<u>Eingriffl. Weißdorn</u> *	<u>Heckenkirsche</u> *
<u>Hartriegel</u> *	<u>Pfaffenhütchen</u> *	<u>Wildrosen</u> *
<u>Wolliger Schneeball</u> *		

* = Besondere Bedeutung für den Vogelschutz
Unterstreichung = Verwendung als Straßenbaum

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

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für die innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes im Bereich "Mohrbrunnengraben" zwischen „Gundheimer Hof“ und der Kreisstraße K 70 (Verbindungsstraße Rüssingen-Biedesheim) eine rd. 1,37 ha große Fläche zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wird als Ersatzfläche für das Plangebiet "Süd VIII" zugeordnet. Sie ist in Form von Gewässerrandstreifen anzulegen und als extensives Grünland zu bewirtschaften. Lage der Ersatzfläche (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen aus dem Plan).

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 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.

7.2 Bei talseitig zur Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoss-Fußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls bis zur Gehweghöhe aufzufüllen (s. Geländeschnitt-Schemaskizze z.B. A1 in der Planzeichnung).

7.3 Bei den Hangtypen muss das talseits liegende Untergeschoss frei sichtbar sein. Terrassen dürfen max. 1,0 m über das natürliche Gelände aufgeschüttet werden. Sie sind in flachen Winkel (Neigung mind. 1:2) abzuböschten.

A 8. Flächen für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der in der Planzeichnung besonders gekennzeichnete Bereich ist nach dem Bodengutachten November 1999, bearbeitet durch das Büro Dr. Hurler + Partner, Worms/Rh., als rutschgefährdet eingestuft.

Bei der Bebauung dieser Baugrundstücke und der Straße sind daher besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (wie z.B. Unter- bzw. Kellergeschosse als biegesteife Stahlbetonkästen auszubilden, zusätzliche Gründungsmaßnahmen bzw. eine Absicherung gegen Wasser sowie Wände und Dächer der Gebäude mit einer konstruktiven Verstärkung auszuführen) zu berücksichtigen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO**B 9. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)****9.1 Dachform und Dachneigung**

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

9.2 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.

9.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $\frac{1}{2}$, die Breite jeder Einzelgaube $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

9.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 9.3.

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

B 10. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

10.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei den Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraßen anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

10.3 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 Sockel, Pfeiler und Stützmauern gem. Ziff. 10.2) nicht zulässig.

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

**B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 Für die Pflanzenauswahl gilt Textziffer A 5.8 entsprechend. Zusätzlich sind Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

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. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Auf das Bodengutachten vom November 1999, bearbeitet von Büro Dr. Hurler und Partner, Worms/Rh., wird verwiesen.
Bei Bodenarbeiten ist der DIN 18 915 zu beachten.
- C 15. Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Keller als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden. Es sind Drainagen anzulegen, diese dürfen jedoch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Im Bodengutachten wird zusätzlich auf die Gefahr von Schichtsickerwässern sowie auf einen setzungsempfindlichen und bei Wasserentzug zur Schrumpfung neigenden Baugrund hingewiesen.

- C 16.** Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der Königsgrabenverrohrung und nach wasserwirtschaftlichen Ausgleich gem. § 61 und 62 LWG zur Oberflächenentwässerung ist es erforderlich, in den geplanten Neubaugebieten südlich der Ortslage einen dezentralen Rückhalt zu schaffen.

Dafür sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Zentraler Langzeitrückhalt entlang des Königsgrabens und in einer Entwässerungsmulde am nördlichen Rand des Plangebietes
- Erbringung des Restvolumens in gleich großen Zisternen mit einem Speichervolumen je Zisterne rd. 10 m³ je Baugrundstück im Plangebiet
- Das anfallende Regenwasser soll über verschiedene Rohrleitungen und Gräben der Aue des Königsgrabens zugeleitet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Abstimmungsprotokoll vom 07.06.2001, zwischen „Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd“ Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, der Gemeinde Göllheim und Büro Arcadis, Kaiserslautern sowie auf die „Oberflächenentwässerung im Neugebiet Süd VIII“ vom 16.08.2001, bearbeitet durch das Büro Arcadis, Kaiserslautern und auf das unter Ziff. C 14 genannte Bodengutachten, verwiesen.

- C 17.** Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.
- C 18.** Bei der Bepflanzung der Bäume und Sträucher soll Nachbarschaftsrecht berücksichtigt werden.
- C 19.** Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.) befestigt werden.
- C 20.** Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der baulichen Anbindung der neu geplanten Erschließungsstraßen an die Straßen „zum Königspfad und Schillerstraße“ vor der Realisierung geplanter Maßnahmen die Pfalzwerke AG, Zweigstelle in 67806 Rockenhausen zwecks Abstimmung der Lage der vorhandenen Leitungen und technischen Abstimmung zu benachrichtigen ist.
- C 21.** 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 22.** Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- C 23.** Es wird auf den in der Planzeichnung als Beispiel dargestellten Geländeschnitt für die Dachausbildung der Wohngebäude und die Anordnung der Wohngeschosse hingewiesen.

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

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