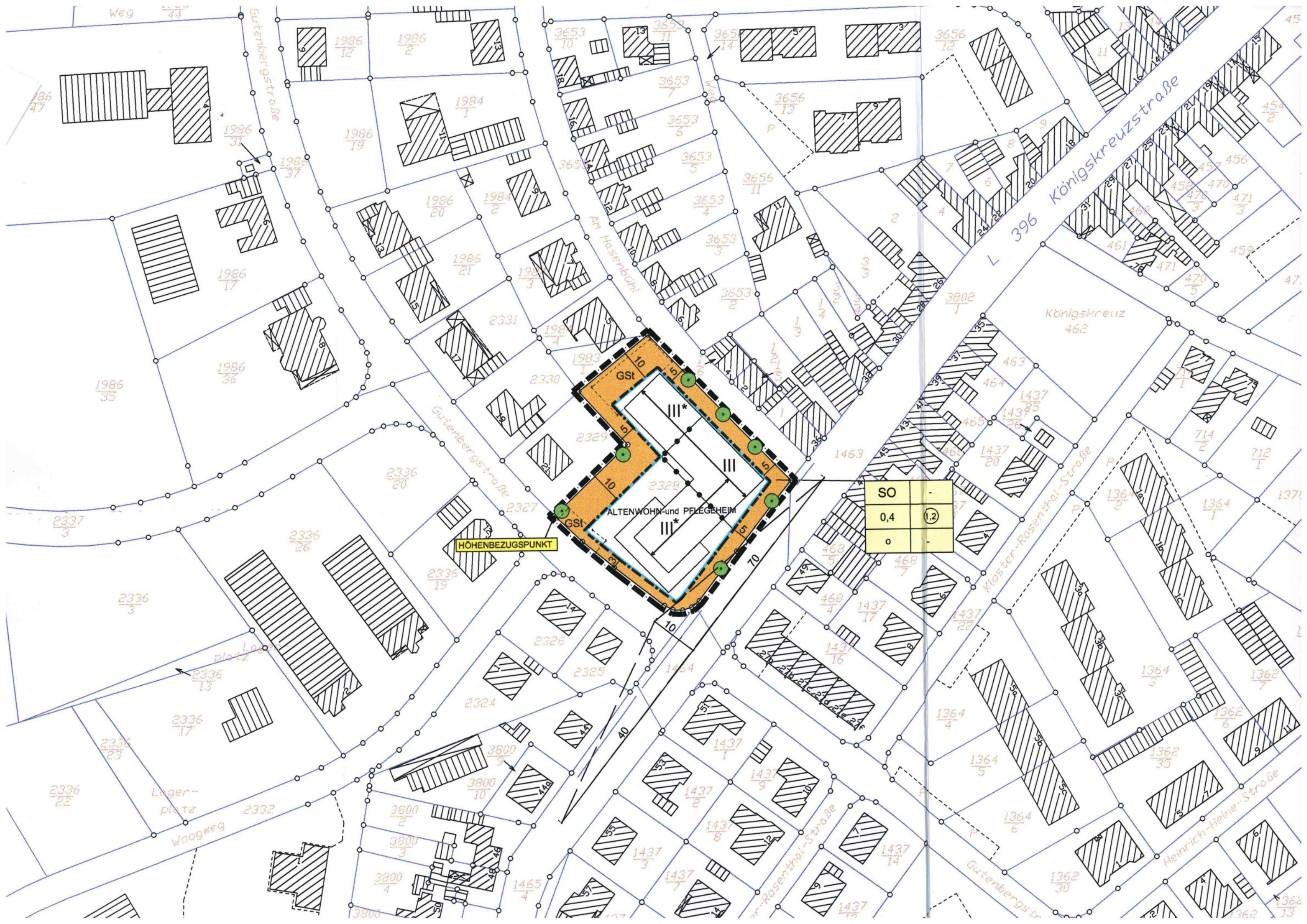


# **Ortsgemeinde Göllheim**

## **Bebauungsplan „Am Hasenbühl – Änderung VI“**





SO	-
0,4	(12)
0	-

HÖHENBEZUGSPUNKT

ALTENWOHN-und PFLEGEHEIM

GSt

GSt

III\*

III

III

III\*

III

III

III\*

III

III

III\*

III

III

III\*



## ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



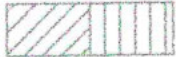
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



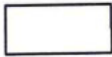
Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Baugrenze



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Gebäude geplant



Stellung der baulichen Anlagen-zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



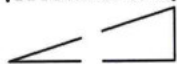
Überbaubare Grundstücksgrenze



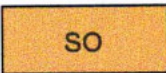
Zu pflanzende einzelstehende Bäume



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze



Sichtwinkel



Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung

III\*

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
(\* = ein 3. Vollgeschöß im Dachgeschöß)

III

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

o

Offene Bauweise

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 1,2

Geschoßflächenzahl

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

### Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	-

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und der BauNVO
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**

**Bebauungsplan „Am Hasenbühl –  
Änderungsplan VI“ der  
Ortsgemeinde Göllheim**

**Textliche Festsetzungen**

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und der BauNVO
  - B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO
  - C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- 

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

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

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für eine bauliche Nutzung als „Altenwohn- und -pflegeheim“ festgesetzt.

Zulässig sind alle baulichen und sonstigen Anlagen für die Altenpflege und das „betreute Wohnen“ alter Menschen sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen.

**A 2. Maß der baulichen Nutzung -- Gebäudehöhe (Wandhöhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg an dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:**

bei III -geschoss. Gebäuden : max. 9,3 m  
bei III\*-geschoss. Gebäuden : max. 8,0 m  
(\* = ein 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss)

**2.2 Die Wandhöhen dürfen an den Traufseiten im Bereich von Dachaufbauten gemäß Ziff. 5.3 überschritten werden.**

**A 3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

**A 4. Gemeinschaftsstellplätze**

Gemeinschaftsstellplätze für das Altenheim sind auf dem privaten Baugrundstück an der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen zu errichten.

**B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO**

**B 5. Dächer (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)**

**5.1 Dachform und Dachneigung**

**Hauptgebäude:**

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Dachneigung  $38^\circ \pm 3^\circ$

**Garagen und Nebengebäude:**

Flachdach oder flachgeneigtes Dach  
oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

Dachneigung  $0^\circ - 15^\circ$

**5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und der Einschnitte darf auf jeder Hausseite  $1/2$ , die Länge jeder Einzelgaube  $1/3$  der Gebäudelänge, max. jedoch 5,0 m, nicht überschreiten.**

**5.3 Dachaufbauten mit Erhöhung der Außenwandflächen an den Traufseiten (Dacherker) sind allgemein zulässig. Es gelten die Längenbeschränkungen wie unter Ziff. 5.2.**

**B 6. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf je  $100 \text{ m}^2$  unbebauter und unversiegelter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.**

**6.2 Die Vorgärten, d. s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. ein  $6,0 \text{ m}$  breiter Grundstücksstreifen entlang der Straße sind einzugrünen. Dabei muss die Grünfläche mind.  $1/2$  der Vorgartenfläche betragen. Je  $100 \text{ m}^2$  Vorgartenfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Lage der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte darf im Rahmen der Freiraumplanung verändert werden.**

**6.3 Die privaten Stellplätze sind zu bepflanzen. Auf je 4 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung vorzusehen. Die Baumscheiben von mindestens  $4 \text{ m}^2$  Größe sind dauerhaft zu begrünen.**

**6.4 Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Anpflanzungen eine Höhe von  $0,80 \text{ m}$  - gemessen ab OK Fahrbahn - nicht überschreiten.**

**6.5 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiraumnutzungs- und Gestaltungsplan einzureichen.**

**B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**7.1 Die Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.**

**7.2 Wenn die Geländeneigung es erfordert sind Stützmauern bis zu einer Höhe von  $0,80 \text{ m}$  - gemessen ab OK Gehweg - zulässig.**

## **C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 8. 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 9. Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und den befestigten Hofflächen soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.**
- C 10. 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. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) sind bei den Erdarbeiten zu beachten.**
- C 11. Der Brandschutz und die dafür erforderlichen Maßnahmen und Einrichtungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 1600 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden) zur Verfügung stehen muss.**
- C 12. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.**