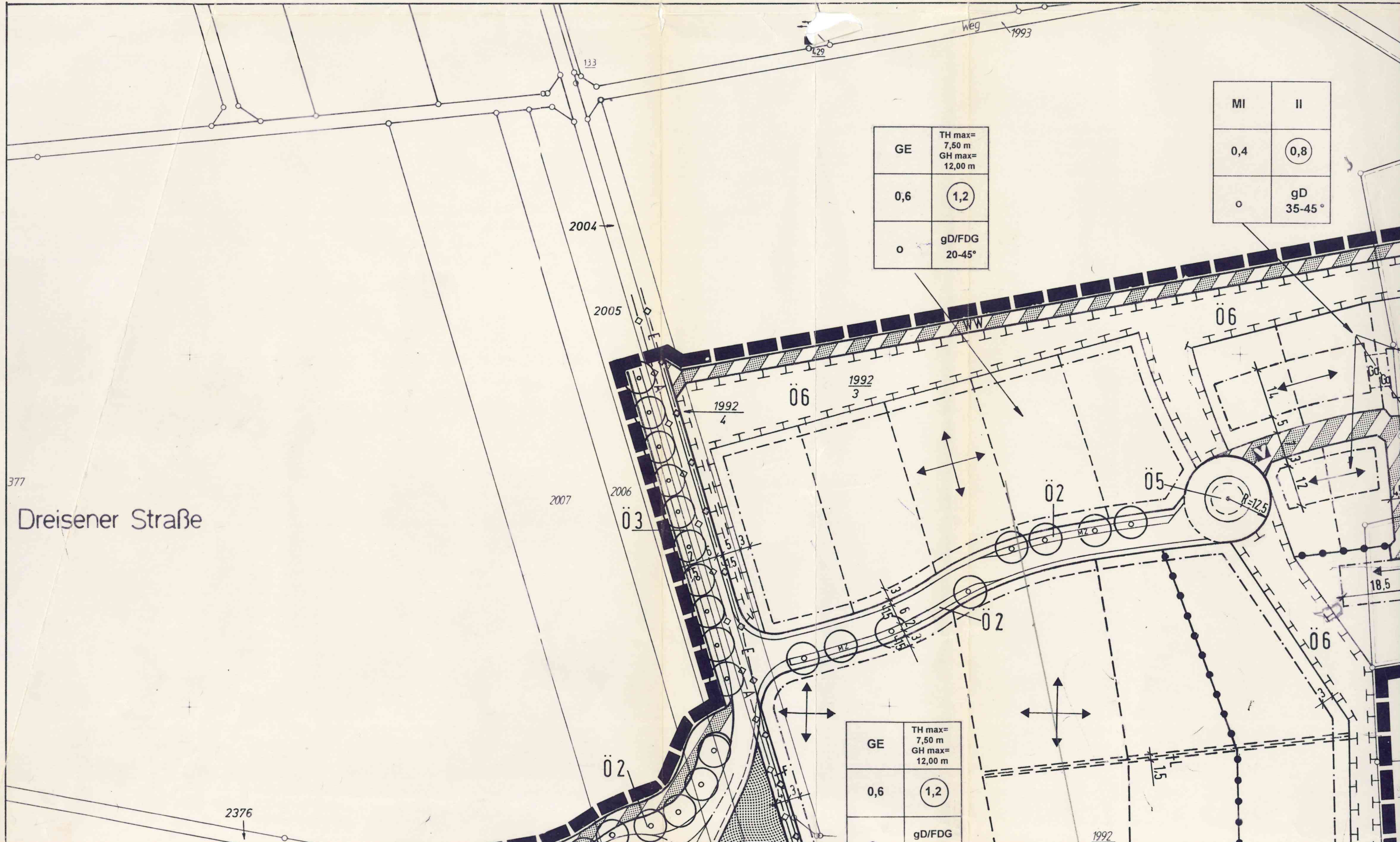


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „An der Dreisener Straße – Änderung I“

GEMEINDE GÖLLHEIM

BEBAU



GE	TH max= 7,50 m GH max= 12,00 m
0,6	1,2
o	gD/FDG 20-45°

MI	II
0,4	0,8
o	gD 35-45°

GE	TH max= 7,50 m GH max= 12,00 m
0,6	1,2
	gD/FDG

Dreisener Straße

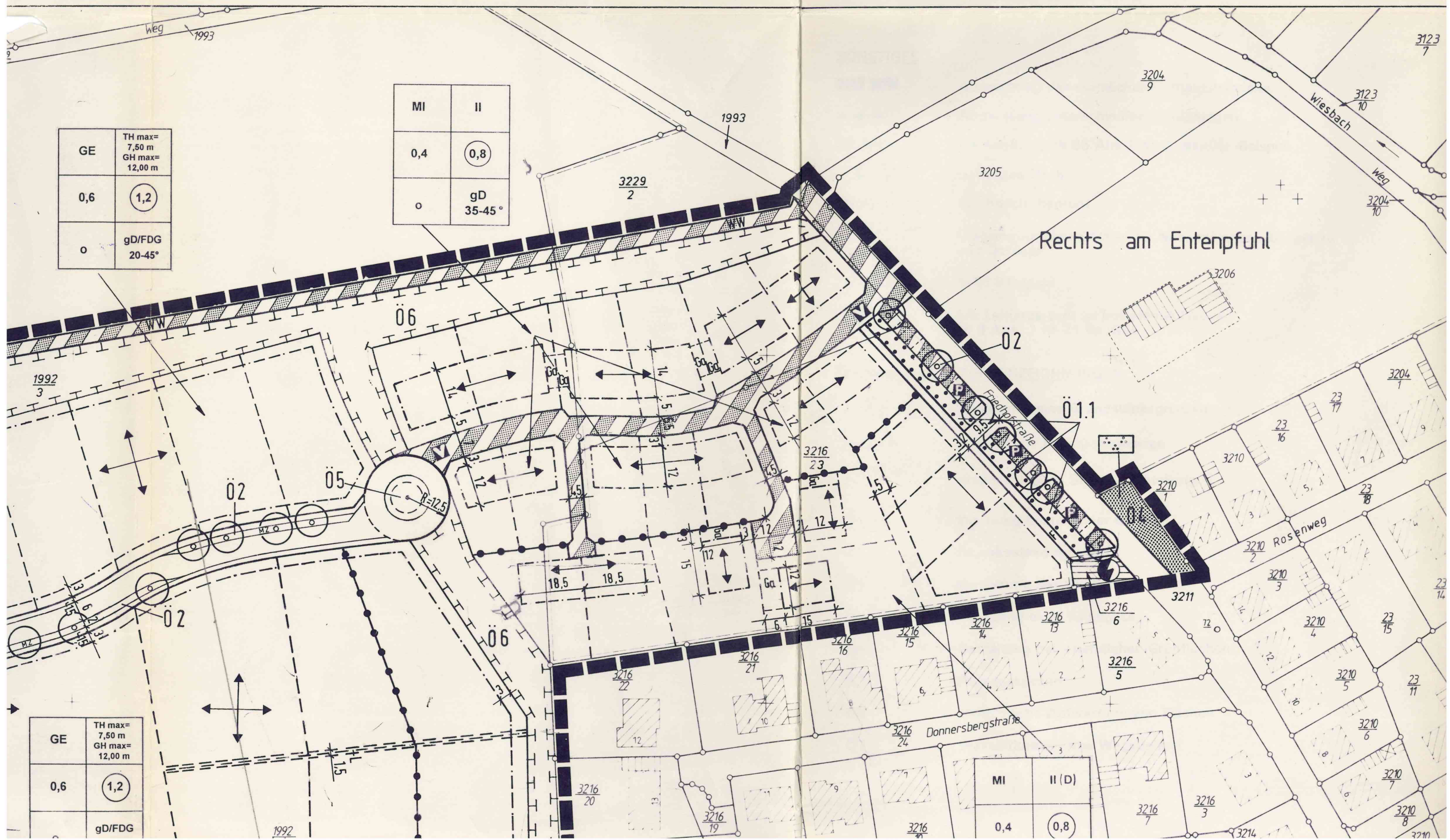
2376

1992

BEBAUUNGSPLAN "AN DER DREISENER S

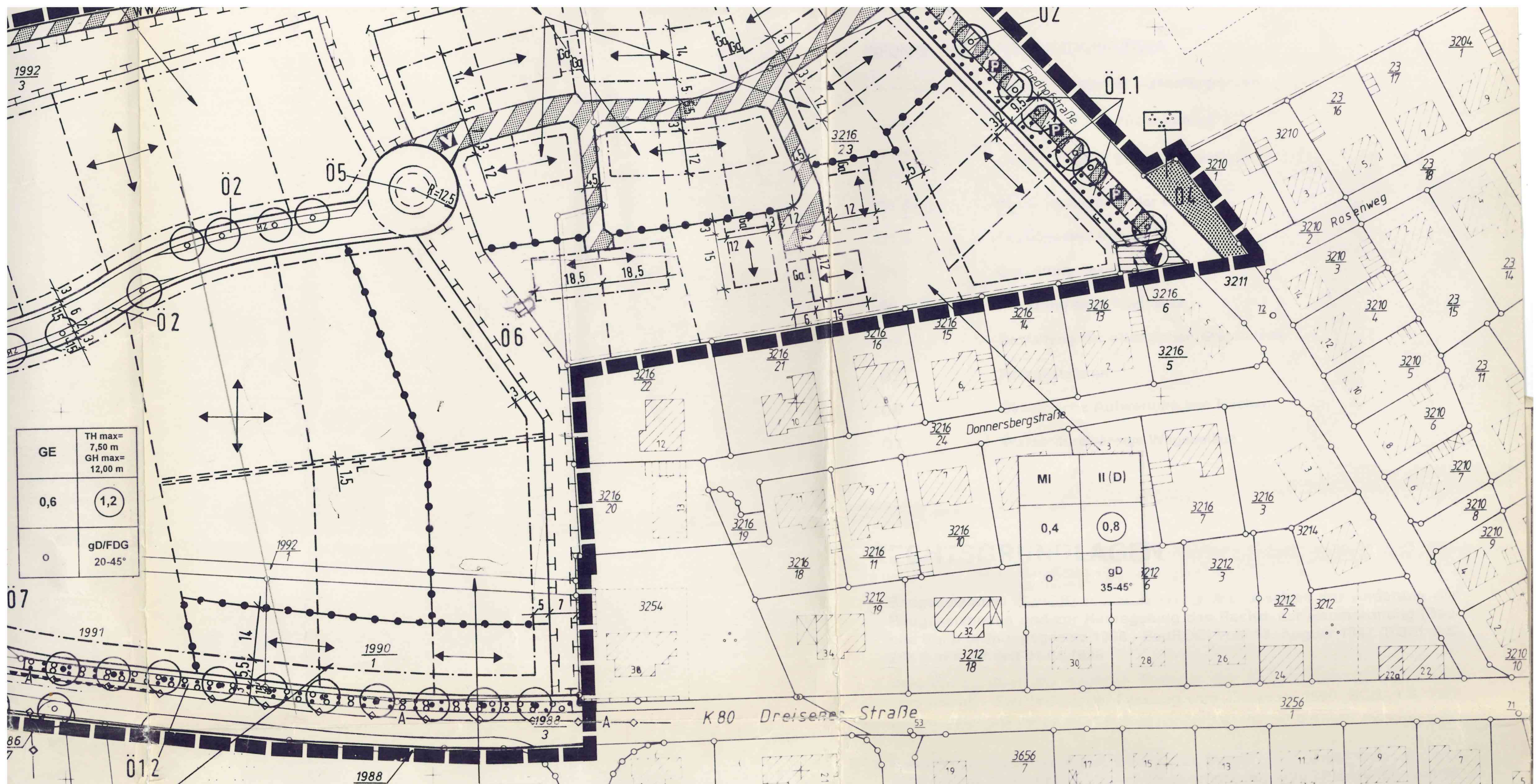
GE	TH max= 7,50 m GH max= 12,00 m
0,6	1,2
o	gD/FDG 20-45°

MI	II
0,4	0,8
o	gD 35-45°



GE	TH max= 7,50 m GH max= 12,00 m
0,6	1,2
	gD/FDG

MI	II (D)
0,4	0,8



GE	TH max= 7,50 m GH max= 12,00 m
0,6	(1,2)
o	gD/FDG 20-45°

MI	II (D)
0,4	(0,8)
o	gD 35-45°

MI	TH max= 4,50 m GH max= 9,00 m
0,6	(1,2)
o	gD/FDG 20-45°

II
(1,2)
gD 35-45°

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 20 000



SONSTIGES



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

35-45°

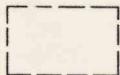
Dachneigung (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)) -Beispiel-

gD

geneigtes Dach

FDG

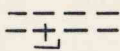
Flachdach, begrünt



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ga

hier: Garagen

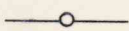


Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

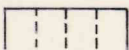
INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorhandene Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Stellplatzeinteilung

Ö1.1

Erhaltung bestehender Gehölze

Ö1.2

Baumbestand erhalten

Ö2

Gestaltung des Straßenraumes

Ö3

Pflanzung einer Baumallee

Ö4

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Ö5

Platzgestaltung

Ö6

Ökologische Aufwertung von Flächen

Ö7

Wasserdurchlässige Wegebeläge

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Kraft seit 01.01.1998
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

Bebauungsplan „An der Dreisener Straße – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird das nachfolgende festgesetzt, wobei die Textpassagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes *kursiv* gedruckt sind.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
5. *Anzahl der Wohnungen*
6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für solche Maßnahmen
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
11. *Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen*

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, und 6 BauNVO)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) bedeuten:

- 1.1 **MI = Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 8 genannten Nutzungen
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die
 - überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sindnicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit **nicht zulässig** sind.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.

1.2 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Unzulässig sind **Anlagen der Abstandsklassen I bis VI** des Erlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung. Die o. g. Anlagen sind darüber hinaus im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in räumlich benachbarten schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8 Abs. 3 Ziffern 2 u. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit **nicht zulässig** sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

Für das Höchstmaß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen der Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), der Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) in der Planzeichnung maßgebend (siehe Nutzungsschablone).

Im Mischgebietsteil mit der Geschoßfestsetzung II (D) sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei jedoch das zweite Geschoß als Dachgeschoß ausgebildet sein muß.

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

Als **Bezugspunkt 0,0 m** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß

§ 18 Abs. 1 BauNVO die Fertigdecke der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke nächstgelegenen anbaufähigen Straße, gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse) festgesetzt.

Im Plangebiet ist für die Höhe baulicher Anlagen die **maximale Traufhöhe** und die **max. Gebäudehöhe GH max.** ohne technische Aufbauten und Schornsteine maßgebend. Die **max. Traufhöhe TH max** je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude

an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die max. zulässige Traufhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern. Die **maximale Gebäudehöhe GH max** je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante baulicher Anlagen. Steigt oder fällt das Gelände vom Baugrundstück zum Bezugspunkt, so ist die maximale Gebäudehöhe **GH max** um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Neben den Eintragungen im Plan gelten folgende Höhen:

Plangebiet: MI II max. TH: 6.80 m max. GH: 14,00 m

Plangebiet: MI II (D) max. TH: 4,50 m max. GH: 10,50 m

Kommen **Flachdächer** zur Ausführung, so gilt die festgesetzte **max. Traufhöhe TH max** analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika) und beträgt **4,50m bzw. 7,50 m**.

Die festgesetzten max. Traufhöhen können im Bereich von Fassadenrücksprüngen um bis zu max. 0,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal 1/2 der zugehörigen Traufenlänge einnimmt. Die Zulässigkeit von Kniestöcken bleibt unberührt, sofern die Festsetzungen der max. Traufhöhen eingehalten werden.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen.

4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig.

5. **DIE AUS BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsgrünflächen gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

Hinweis:

Innerhalb eines MZ (Mehrzweckstreifens) sollen Parkplätze und Pflanzbeete (für Bäume) angelegt werden. Die Mehrzweckstreifen dürfen je 25 m Straßenfront, je Betrieb jedoch max. 2 mal für vorgesehene Ein- und Ausfahrten in einer Breite bis zu max. 7,0 m unterbrochen werden.

7. NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ö6 - Ökologische Aufwertung von Flächen

Die Flächen im Norden des Baugebietes und zwischen den Baugebietsteilen ist durch folgende Maßnahmen gegenüber dem momentanen Bestand (Ackerfläche) aufzuwerten:

- Anlage von flachen Mulden zum Sammeln u. Verdunsten von Oberflächenwasser
- Gehölzanpflanzungen (Anlagen von Gebüschgruppen und einheimischen Einzelgehölzen, insbesondere in Verbindung mit den Mulden s. Artenliste 4)
- Anlage von Sukzessionsflächen
- Kleinere Schotter- und Lesesteinhaufen.

Ö7 - Wasserdurchlässige Wegebeläge für Fuß- und Radwege

Zur Befestigung der Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. wassergebundene Wegebeläge zu verwenden.

8. MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag (Rohrleitung nördlich der Parzelle 1992/1 im westlichen Plangebietsteil)

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUN-GEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie "Bauerngartengehölze" (s. Artenliste 1) verwendet werden. Nadelgehölze sind zu vermeiden.

Auf jedem Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen (siehe Artenlisten 2 und 3). Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume oder ähnliches, sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen.

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum sind mit Rasen einzusäen oder mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Geschlossene hohe Pflanzungen sind nicht zulässig.

Große, fensterlose Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30qm durch Rank- und Kletterpflanzen gegebenenfalls mit entsprechenden Rankspalieren zu begrünen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten und Eingangswege, sollten versickerungsfähige Materialien wie kleinformatige Pflastersteine oder wassergebundene Decken und Schotterrassen verwendet werden. Beton und Asphaltflächen sind unzulässig. Die Begrünung der Dächer und Nebenanlagen, zum Beispiel Garagen und Carports, ist erwünscht.

Pro 6 Stellplätze je Baugrundstück ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (Siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind auf mindestens 2 Seiten mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu umpflanzen

Ö1.1

Das Gehölz am Parkplatz Friedhofstraße ist zu erhalten.

Ö1.2

Der Baumbestand entlang der Dreisener Straße mit seinen neugepflanzten Bäumen ist ebenfalls zu erhalten. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, soweit es für die Anlage von Zufahrten zwingend erforderlich ist. Dabei sind die betroffenen Bäume umzusetzen. Desweiteren sind in der o.g. Fläche 6 gleichartige Bäume zu pflanzen.

Ö2 - Gestaltung des Straßenraumes

Der Straßenraum ist durch die Pflanzung je eines einheimischen Baumes dreimal verpflanzter Qualität (16-20) pro laufende 15 Meter zu gestalten (insgesamt ca. 30 Stück).

Zur Erzielung eines einheitlichen Gesamteindrucks, hat bei den o.g. Baumanpflanzungen die Beschränkung auf eine Baumart zu erfolgen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

An besonders markanten Stellen, zum Beispiel in Wendehammer- oder Einmündungsbereichen sowie im Bereich des Kreisverkehrs und bei einzelnen

stehenden Bäumen können "auffällige" Baumarten bezogen auf Habitus, Blüten- oder Fruchtschmuck verwendet werden. (s. Artenliste 3)

Die Unterpflanzung der Bäume in Pflanzscheiben, bzw. -streifen hat mit Bodendeckern (niedrige Gehölze und Stauden siehe Artenliste 3) zu erfolgen.

Ö3 - Pflanzung einer Baumallee

Zur Gestaltung des Westrandes des Baugebietes ist eine einseitige Baumreihe aus hochstämmigen, einheimischen Bäumen anzupflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind als Sukzessionsflächen der Begrünung durch die Natur zu überlassen.

Ö4 - Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünbereiche sind locker mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen und Sträuchergruppen zu bepflanzen (s. Artenliste4). Die Fläche zwischen den Gehölzen ist mit einer strapazierfähigen Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Ö5 - Platzgestaltung

Die runde Freifläche im Zentrum des Baugebietes ist durch die Pflanzung einheimischer Hochstämme und die Anlage einer kleinen Rasenfläche oder Staudenfläche sowie Möblierung mit Sitzbänken als Sitzplatz im Zentrum des Baugebietes zu gestalten.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

11. GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKTEILUNGEN (§ 19 BauGB)

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO

INHALT:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Die ehemalige Festsetzung über die Höhe von Kniestöcken entfällt!
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform und -neigung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20 bis 45 Grad bzw. von 35 bis 45 Grad zulässig (siehe Nutzungsschablonen). Die geneigten Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen. Für Garagen wird eine Mindestneigung von 25 Grad festgesetzt.

Im Plangebiet sind darüberhinaus ausnahmsweise Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis 10 Grad) zulässig. Flachgeneigte Dächer (bis zu 10 Grad) und Flachdächer sind ab einer Größe von 30 qm zu begrünen.

1.1.2 Dacheindeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angebracht werden.

1.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Folgende Formen von **Dachgauben** sind im Bebauungsplangebiet zulässig: Satteldachgauben, Schleppgauben, Flachdachgauben und Dreiecksgauben. Die Breite einer Dachgaube darf max. 2,0 m betragen, bei Dreiecksgauben ist dieses Maß in der mittleren Höhe zu messen. Sollen mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so darf die Gesamtbreite aller Gauben max 1/2 der zugehörigen Traufenlänge einnehmen.

Dachgauben haben folgende Abstände einzuhalten:

- Von der unteren Begrenzung der Dachfläche und vom First min. 0,75 m. Die Abstände sind an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen und in der Vertikalen zu messen ,

- vom Ortgang, Graten und Kehlen mindestens 1,0 m; die Abstände sind an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen und in der Horizontalen zu messen

Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so muß der Abstand zur unteren Begrenzung der Dachfläche stets gleich sein.

Zwerchhäuser sind zulässig, sofern die Bestimmungen über die maximale Höhe baulicher Anlagen und die maximale Traufhöhe eingehalten werden.

Dachflächenfenster haben hochrechteckige Formate einzuhalten. Sollen mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe anzubringen und haben einen Abstand von min. 0,50 m untereinander einzuhalten.

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten und bis zu max. 1/2 der zugehörigen Traufenlänge, max. jedoch bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig.

1.2. FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sowie Baumaterialien, die ein anderes Material nur vortäuschen, nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 qm dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen.

2. WERBEANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind max. bis zur Höhe der Brüstungsunterkante der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig. Sie dürfen keine fassadengliedernden Elemente überdecken. Werbeanlagen sind zulässig als flach an der Fassade angebrachte Transparente (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max 3,5 m Breite, max. 0,5 m Höhe und 0,30 m Tiefe sowie als tafel- oder kastenförmige Ausleger mit einer Höhe von max. 2,00 m, Breite von 0,50 m und Tiefe von 0,30 m.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen. Der Mindestanteil der Fläche, die landschaftspflegerisch oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird für das Plangebiet auf 20 % der Grundstücksfläche festgelegt.

Stützmauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Baufläche sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Böschungsneigung von max 1:3 zulässig. Die Böschungen sind gemäß der Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu begrünen und zu bepflanzen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Konstruktive Stützmauern sollen möglichst nicht als reine glatte Betonmauern hergestellt werden, sondern sollten durch ein breitfugiges Vormauerwerk verblendet werden. Darüberhinaus werden zur Böschungsgestaltung Gabionen empfohlen.

4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zulässig sind senkrecht strukturierte Zäune, Mauern oder Mauern (Höhe 30 cm) mit aufgesetzten Zäunen und Drahtzäune kombiniert mit Schnitthecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind diese Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, allerdings nicht als Mauern, aber auch als Drahtzäune, zugelassen.

Die Einfriedung der Grundstücke durch geschnittene oder ungeschnittene Koniferenhecken wird ausgeschlossen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen:

Pflanzlisten mit Empfehlungen für die Verwendung von Gehölzen und Stauden im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes "An der Dreisener Straße" in der Gemeinde Göllheim (Vorschlagslisten)

1. Gehölze für den Gartenbereich (Feldgehölze, Bauerngartengehölze)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lankmarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie

2. Obstbaum/Obstbaumwiese Hochstämme; traditionelle, landschaftstypische Sorten, zum Beispiel

Jakob Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Gellerts Butterbirne
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel

3. Hochstämme für Privatgärten, Straßenraum und Parkplatzbereich, sowie für die Unter- und Zwischenpflanzung geeignete Arten

Hochstämme

Aesculus carnea	Rote Kastanie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x intermedia	Holländische Linde

Vorschläge zu Gehölzkombinationen (Allee/Einzelbaum)

Sorbus aucuparia (Allee)	Eberesche
Tilia x intermedia (Einzelbaum)	Holländische Linde
Acer campestre (Allee)	Feldahorn
Aesculus carnea (Einzelbaum)	Rote Kastanie
Tilia x intermedia (Allee)	Holländische Linde
Aesculus hippocastanum (Einzelbaum)	Roßkastanie

Unterpflanzung:**Niedrige Gehölze:**

Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Pachysandra terminalis	Schattengrün
Potentilla frutticosa spec.	Fingerkraut
Rosa nitida	Glanzrose
Vinca minor	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Bergenia cordifolia	Bergenie
Hosta spec.	Funkie

4. Landschaftsgehölzpflanzung**a) Vogelschutzgehölze**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



b) Weitere Gehölzarten; als Heister oder Hochstamm zu pflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

c) Pflanzen zur Begrünung der Randbereiche der Verdunstungsmulden

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

d) Initialpflanzungen auf Flachwasser- und Feuchtflächen

Carex gracilis	Schlanke Segge
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites communis	Schilfrohr
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben