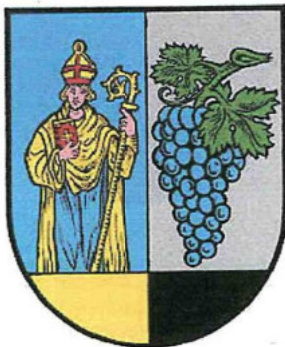


**Ortsgemeinde  
Zellertal  
OT Harxheim**

**Bebauungsplan  
„Am Litzlsteg“**



**WSW**  
 & PARTNER  
 GMBH

PLANUNGSBÜRO FÜR  
 UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HERTELSBRUNNENRING 20  
 67657 KAISERSLAUTERN  
 TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200  
 eMail: kontakt@wsw-partner.de

**B E B A U U N G S P L A N**

Projekt/Maßnahme/Objekt

**B E B A U U N G S P L A N " A M L I T Z L S T E G "**

Inhalt

**- B E B A U U N G S P L A N -**

Auftraggeber

**ORTSGEMEINDE ZELLERTAL**

Gezeichnet/Datum

VATTER 01/06

Geprüft/Datum

STREY 01/06

Maßstab

1 : 1000

Blattgröße

1.16 x 0.47

Blatt-Nr.

**631**

Index

Änderungen

a

Änderung und Ergänzung

Geändert/Geprüft

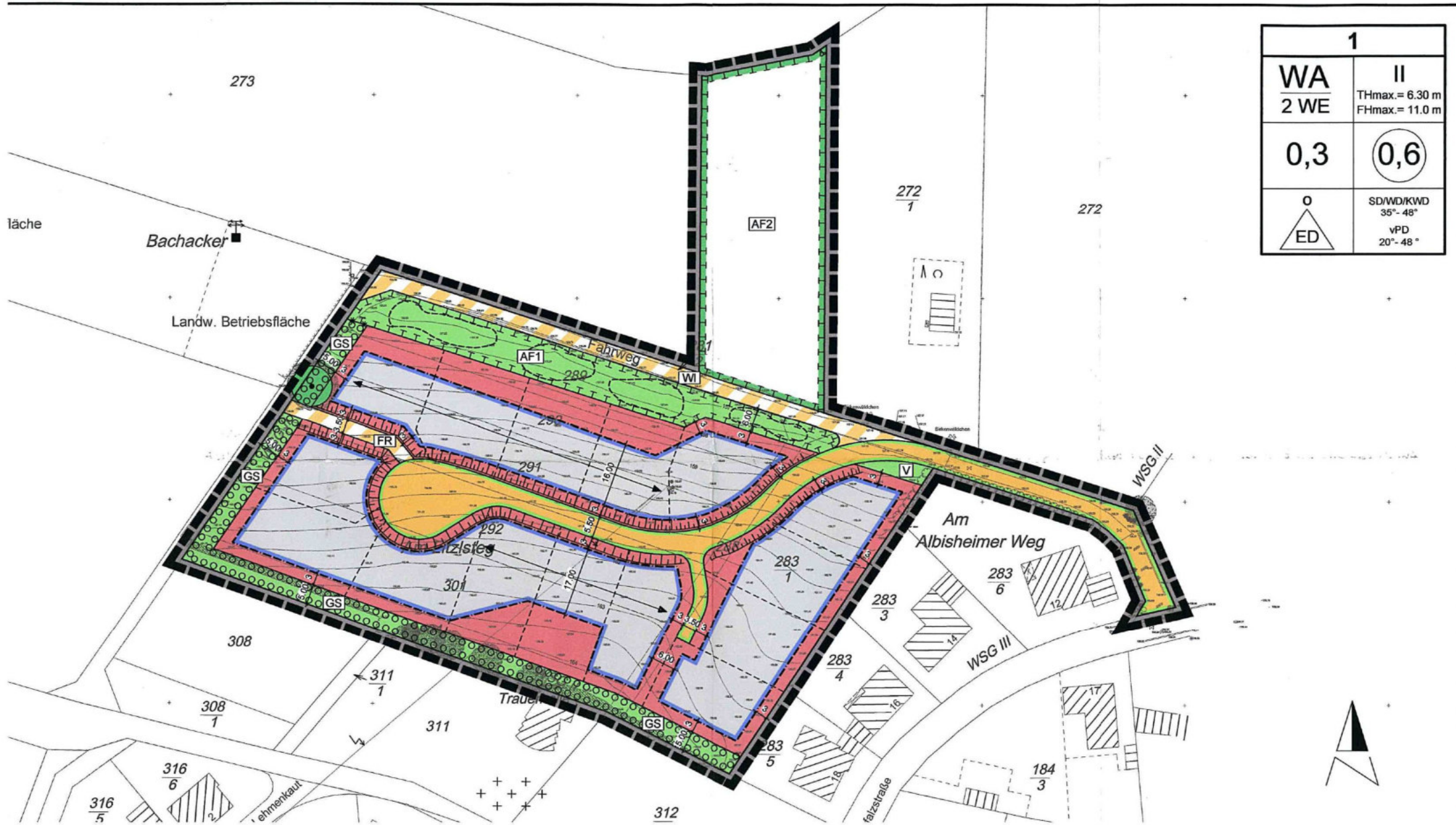
VATTER/STREY

Datum

13.02.2006

# BEBAUUNGSPLAN "AM LITZLSTEG"

## ORTSGEMEINDE ZELLERTAL



1	
WA 2 WE	II THmax.= 6.30 m FHmax.= 11.0 m
0,3	0,6
O ED	SD/WD/KWD 35°-48° vPD 20°-48°

280  
2



## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )

Beschränkung der Zahl der Wohnungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

2 WE Anzahl der Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 21 BauNVO )

THmax. maximale Traufhöhe

FHmax. maximale Firsthöhe

0,3 Grundflächenzahl GRZ ( gem. §§ 16, 19 BauNVO )

0,6 Geschoßflächenzahl GFZ ( gem. §§ 16, 20 BauNVO )

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

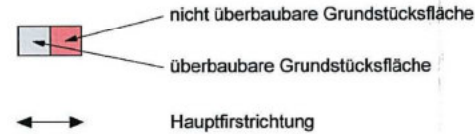
o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe	<b>WA</b> 2 WE	<b>II</b> THmax. = 6.30 m FHmax. = 11.0 m
Grundflächenzahl GRZ ( gem. §§ 16, 19 BauNVO )	Geschoßflächenzahl GFZ ( gem. §§ 16, 20 BauNVO )	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	Dachform Dachneigung	<b>O</b>  <b>ED</b>	SD/WD/KWD 35°- 48° vPD 20°- 48°

Nutzungsschablone

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 88 Abs. 1 LBauO )

SD	Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
35°- 48°	zulässige Dachneigung

vPD versetztes Pultdach

20° - 48° zulässige Dachneigung

#### 6. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB )



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Kennzeichnung für Fuß- und Radweg



Kennzeichnung für Wirtschaftsweg

#### 9. Grünflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



Grünflächen



Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

#### 13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB )



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB )



Erhaltung von Bäumen



Kennzeichnung für Ausgleichsflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB )



Kennzeichnung für öffentliche Gehölzstreifen

### 15. Sonstige Planzeichen



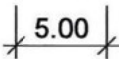
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
( § 9 Abs. 7 BauGB )



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

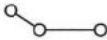


Maßangaben in Meter

### 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes



Gebäude



Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



Höhenlinien



Böschung

### STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>15.470</b>	<b>1,55</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>8.600</b>	<b>0,86</b>	<b>55,59</b>
Allgemeine Wohngebiete	8.600	0,86	55,59
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>4.610</b>	<b>0,46</b>	<b>29,80</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>2.260</b>	<b>0,23</b>	<b>14,61</b>



# ORTSGEMEINDE ZELLERTAL

ORTSTEIL HARXHEIM

VERBANDSGEMEINDE GÖLLHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

„AM LITZLSTEG“

Textliche Festsetzungen

Februar 2006

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung sowie den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

### **Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, BGBl. I S. 3704.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, BGBl. I S. 1224.

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002, GVBl. S. 481.

- **Gemeindeordnung (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2004, GVBl. S. 457.

- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005, GVBl. S. 154.

- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004, GVBl. S. 275.

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, GVBl. S. 548.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**



In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53.

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung mit einzubeziehen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

#### 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die unter Ziffer 1.2.1 bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,15 und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,45 zulässig.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,6 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

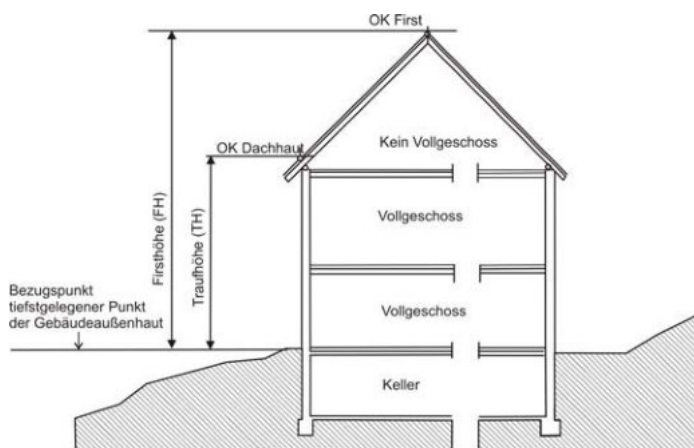
### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung mit  $Z = 11$  als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

#### Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude wird der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand am tiefstgelegenen Punkt des Gebäudes mit dem Fertiggelände festgelegt.



#### 1.2.4.1 Maximale Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe der Gebäude wird mit 11,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.4.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit 6,3 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt.

#### Ausnahmen

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Traufhöhen in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal 1/3 der Gebäudelänge einnimmt. Zwerchhäuser bis zu einer Breite von 3,5 m dürfen die Trauflinie ausnahmsweise unterbrechen und die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,8 m überschreiten.

### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **1.4.1 Offene Bauweise** (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **1.4.2 Baugrenzen** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z. B. Wintergärten, Loggien und Balkone), kann als Ausnahme unter Einhaltung der Abstandsflächen bis zu 1,5 m, jedoch insgesamt ein Viertel der Fassade zugelassen werden.

### **1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **1.5.1 Stellplätze und Garagen** (gem. § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der LBauO.

#### **1.5.2 Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig.

Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen als Gebäude (z. B. Gartenhäuschen) sind bis zu einer Grundfläche von 15,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.6.1.1 Verkehrsbegleitgrün**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern, vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

### **1.6.2 Fußwege**

Entsprechend der Planzeichnung sind Fußwege herzustellen. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, diese mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten, vorzugsweise gem. den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbare Arten, zu wählen, die für die heimische Insekten- und Vogelwelt eine angemessene Lebensgrundlage bilden können. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind nicht zulässig.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt
Bäume II. Ordnung:	Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt
Sträucher:	Höhe 80-100 cm, 2 x verpflanzt

### **1.7.1 Private Freiflächen**

Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, vorzugsweise aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei sind die unter 1.7 genannten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z. B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Splittfugen o. ä.).

#### **1.8.1.1 Ausgleichsfläche AF 1**

In den Flächen sind naturnah zu gestaltende Rückhaltemulden für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen. Die Randbereiche der Rückhalte- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen truppweise zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusähen.

Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

#### **1.8.1.2 Ausgleichsfläche AF 2**

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

#### **1.8.1.3 Gehölzstreifen GS**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Flächen GS sind mehrreihige Gehölzstreifen als Rasterpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind mindestens zweireihig im Mittel 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten pro 10,0 m<sup>2</sup> neu anzupflanzen. Die Gehölzstreifen sollen insbesondere zur freien Landschaft hin durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Abstände gem. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die verbleibenden Flächen sind entsprechend den angrenzenden Nutzungen der Sukzession zu überlassen oder als Wiese anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzmaßnahmen zu integrieren.

### **1.8.2 Oberflächenwasserbehandlung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Zisternen mit einem Rückhaltvolumen von mind. 3,0 m<sup>3</sup> pro 100,0 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Für eine Versickerung ist der Untergrund gemäß Gutachten (Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH, Projekt Nr. 05-25043) nicht geeignet.

## **1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 83,7 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Ortsgemeinde Zellertal legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

## **1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bergseits bis maximal 0,75 m und talseits bis höchstens 1,5 m, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau, zulässig.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 5,0 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### 2.1 Liste 1:

#### Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen und zur Gestaltung der Grünflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Haselnuss
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
Pflanzqualitäten		
mind. Hochstamm, STU 14-16 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2 x v., 125-150 cm h	mind. Sträucher, Normalware, 80-100 cm h, 2 x v.



## 2.2 Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel	Birne	Sonstige
Ontarioapfel		Clapps Liebling Mährische
Eberesche		
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Große schwarze
Roter Boskop	Alexander Lucas	Knorpelkirsche
Brettacher Frühe aus Trévoux	Hedelfinger Riesenkirsche	Hauszwetschge
Jakob Lebel		Große grüne Reneklude
Ontariopflaume usw.		
Freiherr von Berlepsch		

## 2.3 Liste 3: Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

### **3 GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRITEN** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Wohngebäude:	Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, gegeneinander versetztes Pultdach	35° - 48°
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dachneigung wie beim Hauptgebäude	0° - 25°

Ausnahmsweise ist bei untergeordneten Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote und rotbraune Dachmaterialien zu verwenden. Ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraums**

Zur Belichtung des Dachraums sind Dachaubauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben und -einschnitte darf auf jeder Gebäudeseite max. 1/2, die Länge jeder Einzelgaube max. 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf auf jeder Gebäudeseite max. 1/2, die Länge jedes Einschnitts max. 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

##### **3.1.4 Gestaltung der Gebäudefassaden**

Bei der Farbgebung der Gebäude sind abgedämpfte, helle bis mittlere Farbtöne zu wählen. Starke Farbkontraste (z. B. grün/rot-violett) oder grelle Farben sind nicht zulässig.

## **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

### **3.2.1 Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Nebengebäude wie Gartenhäuschen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei muss die Grünfläche mindestens 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) sowie Nebenanlagen innerhalb des Vorgartenbereichs sind nicht zulässig.

### **3.2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig und vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

## **3.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen etc. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

## **HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ in Verbindung mit der DIN 18915 und 19731 sowie die Bestimmungen des Bodenschutzes (BbodschG und BbodschV) zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100,0 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50,0 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten (z. B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter) entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300,0 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

### **Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.