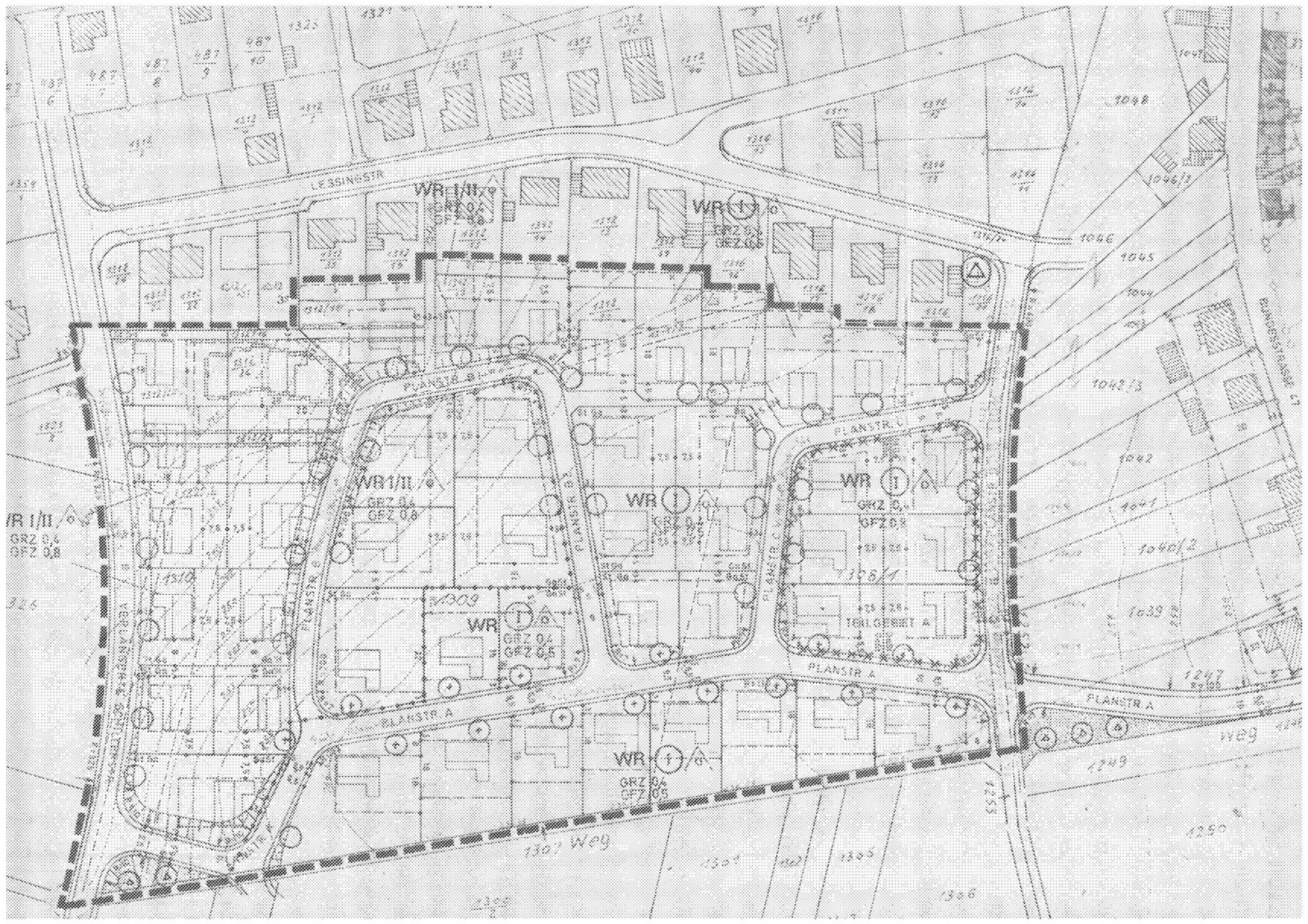


# **Ortsgemeinde Göllheim**

## **Bebauungsplan „Süd III“**





## ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung sonst. unterschiedlicher Festsetzung



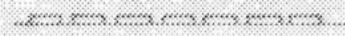
Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend



Grundstücksgrenze wegfallend



Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegrenzungslinie wegfallend



Baugrenze



Baugrenze wegfallend



Gebäude vorhanden



Gebäude geplant mit Firstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(Straßen und Fußwege)



Öffentliche Grünfläche



Trafostation



Höhenschichtenlinie

Ga

Garage

St

Stellplatz

WR



Reines Wohngebiet



Offene Bauweise (nur Einzelhäuser  
zulässig)

I/II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse - Hangtyp  
(als Höchstgrenze -bergseitig 1-gesch.  
-talseitig 2-geschossig)

GRZ

Grundflächenzahl ) als Höchstgrenze  
( unter Beachtung

GFZ

Geschoßflächenzahl ) der überbaubaren  
Grundstücksfläche



*Prunus sargentii* (japan. Zierkirsche)



*Acer platanoides* (Spitzahorn)



Baum nach Liste 8.2

# **Bebauungsplan „Süd III“ der Ortsgemeinde Göllheim**

## **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3

Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Wohngebäude dürfen nach § 3 Abs. 4

BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

2. Garagen, Nebengebäude

2.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 An den besonders gekennzeichneten Stellen ist der Bau von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

1-geschossige Gebäude u. Hangtypen: Satteldach oder Walmdach

Garagen : Flachdach oder flachgeneigtes Dach

Nebengebäude : flachgeneigtes Dach oder Satteldach

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

3.3 Dachneigung

1-geschossige Gebäude und Hangtypen :  $10^{\circ}$  -  $25^{\circ}$

1-geschossige Gebäude, Teilgebiet A:  $38^{\circ}$  -  $48^{\circ}$

Garagen : Flachdach oder  $8-10^{\circ}$

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Aufkantungungen von mehr als 30 cm - gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

5. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzu-

### 3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

### 3.3 Dachneigung

1-geschossige Gebäude und Hangtypen :  $10^{\circ}$  -  $25^{\circ}$   
1-geschossige Gebäude, Teilgebiet A:  $38^{\circ}$  -  $48^{\circ}$

Garagen : Flachdach oder  $8-10^{\circ}$

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens  $1/2$  der Gebäudelänge betragen.

### 3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

## 4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Aufkantungungen von mehr als 30 cm - gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

## 5. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.



## 6. Einfriedungen

- 6.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m - gemessen von OK Fußweg - betragen.
- 6.2 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Fußweg - zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung darf darüber hinaus nicht erfolgen.
- 6.3 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.
- 6.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

## 7. Böschungen

Sofern beim Anlegen der Straßen durch Abgrabungen oder Anschüttungen Böschungen entstehen, sind diese auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## 8. Bepflanzung

- 8.1 Die Anlage und die Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die festgesetzte Bepflanzung ist in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
- 8.2 Zur Durchgrünung des Straßenraumes wird auf den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen, auf jedem privaten Baugrundstück die Pflanzung eines Baumes zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten (Gesetz vom 15. Juni 1970). Die Ausweisung im Plan ist schematisch dargestellt.

Soweit im Plan nicht festgeschrieben, sind folgende Baumarten wahlweise zu verwenden:

Acer saccharinum	(Zuckerahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Catalpa bignonioides	(Trompetenbaum)
Cedrus in Arten u. Sorten	(Zedern)
Liriodendron tulipifera	(Tulpenbäume)
Magnolia kobus	(japan. Magnolie)
Pinus nigra austriaca	(österr. Schwarzkiefer)
Prunus kanzan	(japan. Kirsche)
Prunus yedoensis	(japan. Kirsche)
Prunus sargentii	(japan. Kirsche)
Prunus shirofugen	(japan. Kirsche)
Quercus i. S.	(Eichen)
Tilia i. S.	(Linden)

Nicht zulässig sind hierbei rotlaubige Unterarten sowie Hängeformen. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen.

- 8.3 Die nach 8.2 erstellte Neupflanzung ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison (Herbst bzw. Frühjahr) in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Baumpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Hierzu



nen orientlichen Grundflächen die Pflanzung von Strauchern und Bäumen, auf jedem privaten Baugrundstück die Pflanzung eines Baumes zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten (Gesetz vom 15. Juni 1970). Die Ausweisung im Plan ist schematisch dargestellt.

Soweit im Plan nicht festgeschrieben, sind folgende Baumarten wahlweise zu verwenden:

Acer saccharinum	(Zuckerahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Catalpa bignonioides	(Trompetenbaum)
Cedrus in Arten u. Sorten	(Zedern)
Liriodendron tulipifera	(Tulpenbäume)
Magnolia kobus	(japan. Magnolie)
Pinus nigra austriaca	(österr. Schwarzkiefer)
Prunus kanzan	(japan. Kirsche)
Prunus yedoensis	(japan. Kirsche)
Prunus sargentii	(japan. Kirsche)
Prunus shirofugen	(japan. Kirsche)
Quercus i. S.	(Eichen)
Tilia i. S.	(Linden)

Nicht zulässig sind hierbei rotlaubige Unterarten sowie Hängeformen. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen.

- 8.3 Die nach 8.2 erstellte Neupflanzung ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison (Herbst bzw. Frühjahr) in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Baumpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Hierzu ist die Genehmigung der Unteren Landespflegebehörde einzuholen.