

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „An der Dreisener Straße – Teiländerung I“

der Dreisener Straße

E:\Zeichnungen\aaa-orte\Göllheim\GöllheimOG\Sondergebiet-Einkaufsm...

ngen\aaa-orte\Göllheim\GöllheimOG\DreisenerStr.Fahrweg

SO Lebensmittelmarkt
mit integriertem Getränkemarkt
b GRZ 0,6
Geschossfläche max. 1900 m²
Verkaufsfläche max. 1300 m²

P PRIVAT

DREISENER STRASSE

AM ENTENPFUHL

BEBAUUNGSPLAN "AN DER DREISENER STRASSE"

RUHWEG

Baustoffe

Betriebsgelände

Vorhandenes unterirdisches Abwasserleitungs-
Vorhandenes unterirdisches Elektrokabel
Vorhandenes unterirdisches Elektrokabel

Gehweg mit Grünstreifen

Fahrweg

43

1992
8

1992
46

1992
9

1992
10

1992
11

1992
25

1992
45

1992
50

1992
49

1992
51

1992
41

2004
5

2006
3

2006
6

2007
5

1992
38

1992
33

1992
32

1992
28

1992
37

1992
31

1992
30

3216
22

3216
20

3254

1992
35

1988
2

1988
3

1986
8

1986
9

1986
10

1986
54

1986
52

1954
5

1986
28

1986
45

1986

1986

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO



Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung gem. Textziff. A 1

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. GRZ 0,8)

Baugrenzen, Bauweise (siehe Nutzungsschablone)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

b

Besondere Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Private Parkfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

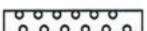
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



Unterirdische Leitungen siehe Planeintrag

Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- u. Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. 6.5

Sonstige Planzeichen



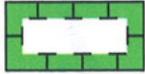
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- u. Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. 6.5

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

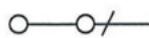


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Leitungsrecht zu gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

Zeichnerische Hinweise



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



Gebäude geplant



Rechter Winkel

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

Textliche Festsetzungen

- 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**
-

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

A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet für Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50% überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten.

2.2 Die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkemarkt wird mit max. 1900 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche darf 1300 m² nicht übersteigen.

2.3 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird auf max. 7,50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe der Gebäude darf 12,0 m nicht überschreiten.

A 3. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem mit b bezeichneten Planbereich gilt die offene Bauweise mit den in der Planzeichnung vermerkten Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig.

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

Stellplätze sind in den im Plan als private Parkflächen gekennzeichneten Bereichen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen.

A 5. **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht (lr) gilt zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

A 6. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 u. 25 a+b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 Landespflegegesetz (LPfLG) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 14.06.1994 sowie § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 22.04.1993, zuletzt geändert am 04.04.2002)

6.1 Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens dem Verhältnis von 1 Baum je 20 laufende Meter Geländestreifen zu entsprechen. Die Dichte der Strauchpflanzungen hat 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche zu betragen. Die Bepflanzung darf für die Grundstückseinfahrt an der Dreisener Straße auf einer Länge von insgesamt 8 m unterbrochen werden.
- 6.3 Für die Bepflanzung gem. A 6.1 und A 6.2 sind wahlweise einheimische und standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Vegetationsauswahl (Wuchshöhe > 15 m)

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Spitz-Ahorn	Stiel-Eiche	Feldahorn	Wild-Apfel
Hainbuche	Spelerling	Eberesche	Wild-Birne
Gemeine Esche	Winter-Linde		
Walnuß	Sommer-Linde		
Wild-Kirsche			

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstämme 3 x verpfl., StU 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher:			
Feld-Ahorn	Pfaffenhütchen	Steinweichsel	Eingriffel.Weißdorn
Kornelkirsche	Liguster	Wildrosen	Wolliger Schneeball
Hartriegel	Heckenkirsche	Elsbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpfl., 100-150 cm, mind. 3-triebzig

- 6.4 Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
- 6.5 Als Ausgleich wird dem Eingriff eine 550 m² große Fläche als Teil einer ca. 2,4 ha großen Ersatzfläche zugeordnet, die im Flurstück „In den Sauerwiesen“ auf Gemarkung Göllheim auf Teilen der Parzellen Nr. 1838/1, 1852 und 1853 ausgewiesen wurde. Bestandsziel ist eine Gehölzfläche durch freie Sukzessionsentwicklung.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 7. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

7.1 Zulässige Dachform und -neigung:

Flachdach, flachgeneigtes Dach, Satteldach 0° - 35°

7.2 Flachgeneigte Dächer bis zu 10° und ab einer Größe von 30 m² sind zu begrünen.

7.3 Bei der Dacheindeckung sind grelle, glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig. 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.

B 8. Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

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

8.2 Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 m² sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,0 m -gemessen ab OK Gehweg-Hinterkante- nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 9.2 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. 9.1) nicht zulässig.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

- 10.1 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.
- 10.2 Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen. Mit Ausnahme der Fläche mit Pflanzgeboten ist pro angefangene 400 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
- 10.3 Für die Pflanzenauswahl gilt Textziffer A 6.3 entsprechend.

B 11. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind max. bis zur Höhe der Brüstungsunterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen keine Fassadengliedernde Elemente überdecken. Werbeanlagen sind zulässig als flach an der Fassade angebrachte Transparente (tafel- und kastenförmige Anlagen) bis max. 6,0 m² Größe. Es sind max. 3 Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe nicht überschreiten.
- 11.4 Die Anbringung von Werbeanlagen auf Flachdächern ist unzulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- C 13. Die Pkw-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen u.ä. versehen werden.
- C 14. Unverschmutzte Dachflächenwässer und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit dem Bauantrag ist ein Konzept zur Beseitigung dieser Oberflächenwässer vorzulegen. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes nicht möglich, hat die Entwässerung in das vorhandene Kanalisationssystem zu erfolgen.
Die Fragen der Entsorgung des Niederschlagswassers sind rechtzeitig mit dem Verbandsgemeindewerk Göllheim abzustimmen.
- C 15. Von den im Gebiet vorhandenen bzw. noch zu verlegenden Elektro-Kabelleitungen und Abwasserleitungen sind mit Baumpflanzungen Abstände von mind. 2 m einzuhalten oder, bei geringeren Abständen, entsprechende Abschirmungen vorzunehmen.
- C 16. Die Freiflächengestaltung innerhalb der Fläche mit dem Leitungsrecht ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
- C 17. Es wird empfohlen, bei der Außenbeleuchtung für Natriumdampflampen zu verwenden.
- C 18. Es wird empfohlen, die Bauform und Exposition der Baukörper so auszurichten, dass eine optimale aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.
- C 19. Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.
- C 20. Trafostation
Zur Sicherung der Stromversorgung der für das Gebiet vorgesehenen Betriebe kann die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig werden. Erforderlichenfalls ist von den Grundstückseigentümern eine geeignete Fläche zur Verfügung zu stellen.
- C 21. Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.
- C 22. Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- C 23. Die Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.