

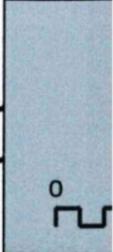
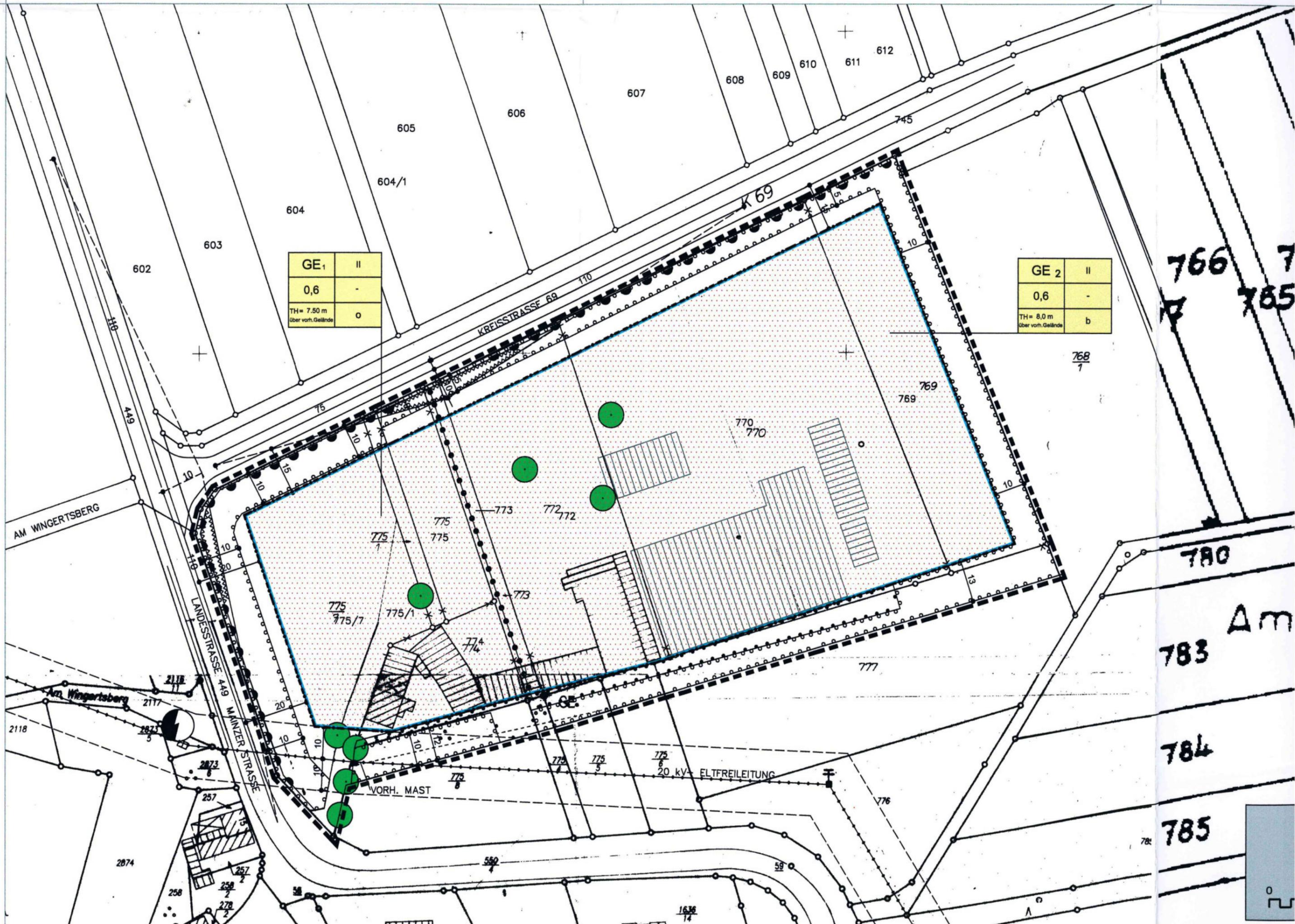
Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Rechts am Zeller Weg – Änderung I“

| | |
|-----------------------------------|----|
| GE ₁ | II |
| 0,6 | - |
| TH = 7,50 m über vorh. Gelände | o |

| | |
|----------------------------------|----|
| GE ₂ | II |
| 0,6 | - |
| TH = 8,0 m über vorh. Gelände | b |

768
1



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



Baugrenze



Gebäude vorhanden (Hauptgebäude)



Gebäude vorhanden (Betriebs- und Nebengebäude)



Überbaubare Grundstücksgrenze



Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.1



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2



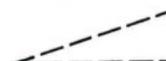
Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1



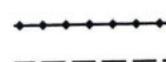
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



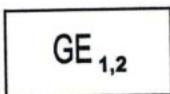
Umgrenzung von Flächen gem. Textziff. A 5.4



Sichtwinkel



20 kV- Eitfrelleitung mit Schutzzone



Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

o Offene Bauweise

b Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3

TH Traufhöhe (Wandhöhe) gem. Textziff. A 2

GRZ z.B. 0,6

Grundflächenzahl

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

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | |
| Traufhöhe (Wandhöhe) mit Angabe Bezugspunkt | Bauweise |

Bebauungsplan „Rechts am Zeller Weg - Änderungsplan“ 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. 1998 I S. 137) 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. Nr. 22 S. 365)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- D. **ORTSSATZUNG ZUR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN** gemäß § 19 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
-

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung eingeschränkt und untergliedert:

Zulässig sind:

- Im Gebiet GE 1 nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen u.ä.) sowie Wohnungen
- Im Gebiet GE 2 Betriebe des Bauhaupt- und Nebengewerbes

1.3 Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO angeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)

1.4 Der Bau und Betrieb von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

1.5 Die Zahl der gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 4 Wohnungen beschränkt.

1.6 Wohnungen gem. Ziff. 1.5 sind nur im Gebiet - GE 1 im Westen des Plangebietes zulässig.

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

Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:

- Büro- u. Wohngebäude : max. 7,50 m
- Werkgebäude/Hallen u.ä. : max. 8,00 m

Ausnahmsweise sind im Gebiet GE 1 in Verbindung mit Wohn- und Bürogebäuden turmartige Gebäudeteile auf max. 20 % der Gebäudegrundfläche bis zu einer Höhe von max. 15 m zulässig.

Ausnahmsweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhen bis zu 15,0 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine, Krananlagen u.ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist das vorhandene Gelände an der höchstgelegenen Gebäudeecke. Der Höhenbezugspunkt ist vor Baubeginn zu sichern.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung.
- 3.2 Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig.

A 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Gewerbliche Arbeiten im Freien sind auf den Grundstücken entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereichs des Plangebietes nicht zulässig.
- 4.2 Zufahrten für Schwerlastverkehr mit Ausrichtung zu der südlich und westlich der Mainzer Strasse gelegenen Wohnbebauung sind nicht zulässig. Zu öffnende Fenster von gewerblichen Räumen entlang der südlichen und westlichen Baugrenzen gelegenen Betriebsgebäuden sind nicht zulässig.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG-Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 14.06.1994)

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Gehölzgruppen in den "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sowie sonstige zu erhaltend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 5.2 Die "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den privaten Grundstücken sind kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Die Artenauswahl richtet sich nach Ziff. 5.3.
- 5.3 Vegetationsauswahl

Für die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den privaten Grundstücken kommen folgende Arten zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---------------|-------------|
| Spitzahorn | Stieleiche |
| Hainbuche | Spelerling |
| Gemeine Esche | Winterlinde |
| Walnuss | Sommerlinde |
| Wildkirsche | |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|-----------|-----------|
| Feldahorn | Wildbirne |
| Baumhasel | Eberesche |
| Wildapfel | |

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Heimische Sträucher:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Feldahorn | Pfaffenhütchen |
| Kornelkirsche | Liguster |
| Hartriegel | Heckenkirsche |
| Haselnuss | Wildrosen |
| Eingriffl. Weißdorn | Wolliger Schneeball |

- 5.4 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht höher als 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, erfolgen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 6. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Dachform und Dachneigung

Gewerbliche Gebäude : Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) 0°-30°

Wohn- und Bürogebäude : wie bei gewerblichen Gebäuden sowie Satteldach 35°-60°

Turmartiger Gebäudeteil max. 75°

- 6.2 Satteldächer auf Großhallen sind in Abschnitte von jeweils max. 40 m Breite (z.B. durch mehrere aneinander gereihete Satteldächer) zu unterteilen.

- 6.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Gaubenlänge wird mit 3,0 m festgesetzt.

- 6.4 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken, ausgenommen Dächer mit solaranlagen oder sonstigen Anlagen zur energetischen Nutzung.

B 7. Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m gem. Textziff. A 3.2 sind in Abschnitte von jeweils max. 25 m (z.B. mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudeversprünge, Rankgerüsten u.ä.) zu gliedern.

B 8. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1 Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Höhe von 2,2 m - gemessen straßenseitig ab OK Fahrbahn und an übrigen Seiten ab Oberkante vorhandenes Gebäude zulässig.

- 8.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Metall und Holz, jedoch keine geschlossenen Metallwände, oder aus Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht. Zulässig sind auch Wände aus Mauerwerk mit Begrünung auf der Außenseite.

B 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf max. 20 m Länge je 1 Baum in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher darf max. 1,5 m betragen.
- 9.2 Stellplätze auf den Baugrundstücken im Gebiet GE 1 sind mit Bäumen zu überstellen. Auf je 6 Parkstände ist mind. 1 Baum aus der Artenliste Ziff. 5.3, Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

B 10. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 10.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind auch nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtgröße von Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 6,0 m² nicht überschreiten.
- 10.2 Von den Werbeanlagen darf keine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße (L 449) und Kreisstraße (K 69) ausgehen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 11. 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 12. Zufahrten, Lager- und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. versehen werden.
- C 13. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überlaufendes Wasser soll in Verdunstungsmulden, ausnahmsweise auch in Teichen auf den privaten Grundstücken aufgefangen werden. Erst danach soll über angrenzende Wiesenflächen und weiter über offene Gräben in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- C 14. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- C 15. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es sind heimische Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- C 16. Die Lage und Höhe der Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Eltfreileitung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen zwischen der Bebauung und der Versorgungsleitung eingehalten werden müssen.

D. ORTSSATZUNG ZUR TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN nach § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

Der Bebauungsplan "RECHTS AM ZELLER WEG" erreichte am 26.01.2001 Rechtskraft.
Die TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN und GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN des Bebauungsplanes behalten weiterhin Gültigkeit sofern die
Änderungen nicht im folgenden aufgeführt sind:

INHALT DER PLANÄNDERUNG:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A 2 Maß der baulichen Nutzung

Geändert wird die zulässige Höhe der Büro- und Wohngebäude
von bisher max. 6,5 m auf künftig max. 7,5 m.

GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

B 6 Dächer

Geändert wird die zulässige Dachneigung für Wohn- und Bürogebäude
von bisher 40 bis 60 Grad auf künftig 35 bis 60 Grad.

B 8 Einfriedungen

Die Festsetzung wird um folgende Bestimmung ergänzt:

Zulässig sind auch Wände aus Mauerwerk mit Begrünung auf der Außenseite.

Die geänderten Passagen sind in *rot kursiv* in den jeweiligen Punkten ergänzt.
Die Bestimmungen mit schwarzer Schrift bleiben unverändert gegenüber dem
ursprünglichen Bebauungsplan.