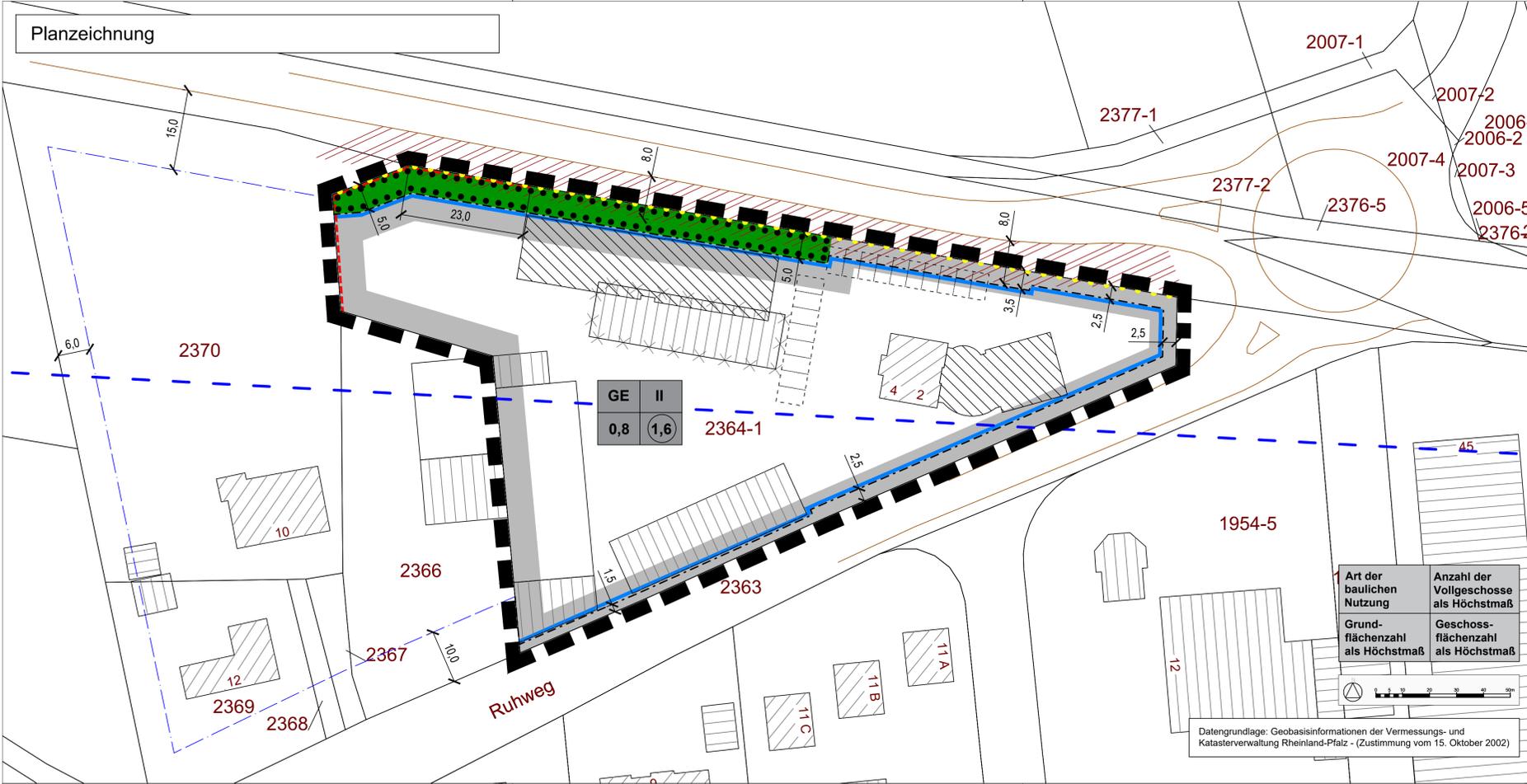


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Im Hasenbühl, Änderung VII“



Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE** Gewerbegebiet (GE)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Zulässigkeit von Stützmauern über einer Höhe von 0,8 m gem. textlicher Festsetzung 7.3: Maximale Wandhöhe über GOK: 3,1 m - zusätzlich einer Verkehrssicherung / Umwehrung bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)**
 - Private Grünfläche mit Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Hinweise**
 - Bauverbotszone gem. Landesstraßengesetz (gegenüber K 80 auf 8,0 m reduziert)
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. rechtskräftigen BPL "Im Hasenbühl" (außerhalb des Geltungsbereichs des BPL "Im Hasenbühl - Änderung VII")
 - Geplanter Neubau
 - Abzubrechendes Gebäude
- Richtungskrasse (18 m Höhe)

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Im Gewerbegebiet ist der Bau von Wohnungen für betriebswichtige Personen - abweichend von § 9 Abs. 3.1 - allgemein zulässig. Die Wohnungszahl wird auf max. zwei je Betrieb beschränkt. Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - 3. Garagen, Nebengebäude**
 - 3.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - 3.2 Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind nur bis zu einer Größe von 20 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.
 - 4. Dächer**
 - 4.1 Dachform und Dachneigung
 - 1-geschossige Wohngebäude: Flachdach, Satteldach oder Walmdach 22°
 - 2- und 3-geschossige Wohngebäude: Flachdach oder Satteldach 30°
 - Werk- und Betriebsgebäude: Flachdach oder geneigte Dächer 0-15°
 - Garagen und Nebengebäude: Flachdach
 - Abweichungen um 3° nach unten und oben sind zulässig.
 - Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Neigung abweichen. Das Gleiche gilt von der Neigung von Sheddächern bei gewerblichen Gebäuden.
 - Bei abgewinkelten Walm- oder Satteldächern muss die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.
 - 4.2 Dachaufbauten

Bei den Wohngebäuden sind Dachaufbauten (Dachgauben) nicht zulässig.
 - 4.3 Dacheindeckung

Zur Eindeckung geneigter Dächer darf kein Material mit hellen Farben verwendet werden.
- 5. Sockel, Kniestöcke**
 - 5.1 Bei 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden darf die sichtbare Sockelhöhe 0,60 m - bei 3-geschossigen Gebäuden 1,2 m nicht überschreiten.
 - 5.2 Kniestöcke sind bei Wohngebäuden nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußpfette.

- 6. Stellplätze**

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach LBauO, Anhang 20.
- 7. Einfriedungen**
 - 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Höhe der Einfriedungen nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m betragen.
 - 7.2 Im Gewerbegebiet sind allseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig.
 - 7.3 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m gemessen ab OK Fußweg - zulässig. Darüber hinaus ist eine Einfriedung nur im Gewerbegebiet bis zu der unter 7.2 festgesetzten Gesamthöhe gestattet.
 - 7.4 Entlang des in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bereichs sind - abweichend von 7.3 - Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,1 m über GOK zulässig. Oberhalb der Stützmauer ist zusätzlich eine Verkehrssicherung / Umwehrung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 8. Allgemeines**
 - 8.1 Direkte Grundstückszu- und ausfahrten von und zur Bundesstraße 47 sind nicht zulässig.
 - 8.2 Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen - gemessen ab OK Straßenkante - 1,0 m nicht überschreiten.
 - 8.3 Die für das Anlegen von Straßen und Wegen durch Aufschütten oder Abgraben entstehenden Böschungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- 9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - 9.1 Entfallene Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.
 - 9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle Gehölze zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen.
 - Entfallene Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 9.3 Mindest-Pflanzqualität:
 - Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu wählen.
 - Qualitäts- und Größenmerkmale (Bäume): Hochstamm, 3 x v, StU mind. 18-20 cm

Schriftliche Hinweise

- 1. Bodenschutz**

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.
- 2. Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
- 3. Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittleräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittleräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- 4. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. I S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 I S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 I S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. I S. 583).

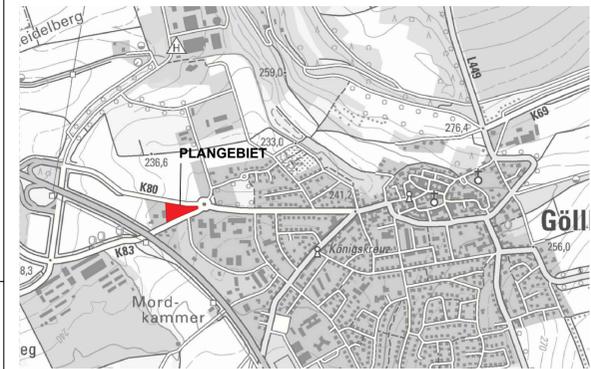
Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 10.10.2017
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 26.10.2017 (Amtsblatt 43/2017)
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 14.12.2017 (Amtsblatt 50/2017)
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 22.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 07.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis einschließlich 26.01.2018
Abwägung	Ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen wurde gefasst	am 23.04.2018
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 4a (3) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 24.05.2018 (Amtsblatt 21/2018)
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 04.06.2018 bis einschließlich 03.07.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 15.05.2018 bis einschließlich 03.07.2018
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis einschließlich 03.07.2018
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am 14.08.2018
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 14.08.2018

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.	
	Göllheim, _____	
	(Hartmüller)	
	Ortsbürgermeister	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am _____
	Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	(Amtsblatt _____)
	Göllheim, _____	
	(Hartmüller)	
	Ortsbürgermeister	

Lage in der Gemeinde



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan: "Im Hasenbühl, Änderung VII"

Ausfertigungsfassung	Stand: 15.08.2018
STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER	Maßstab: 1:1.000
Mittelstraße 15 68169 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungsfischer.de	Bearbeiter: CS