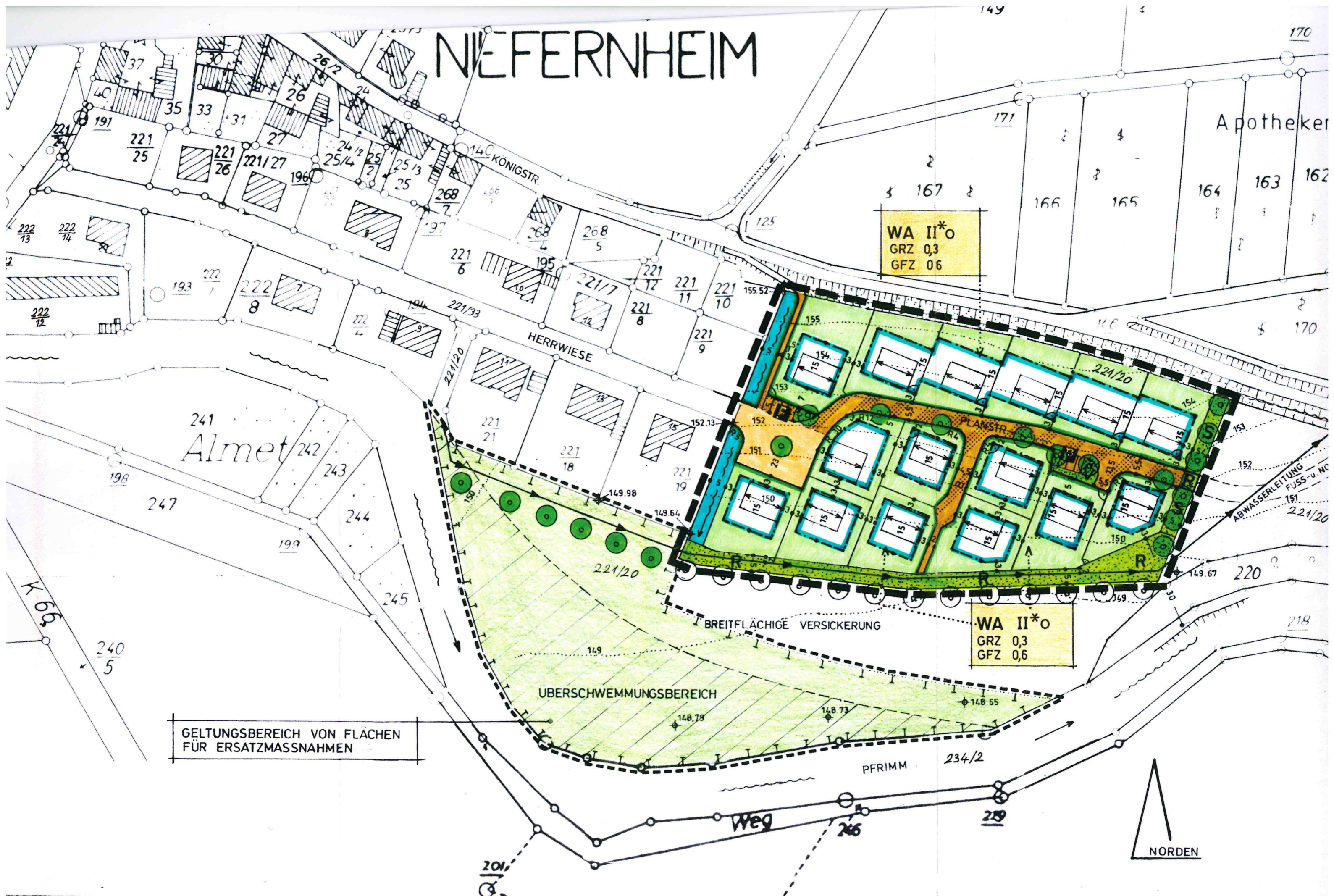


**Ortsgemeinde  
Zellertal  
OT Niefernheim**

**Bebauungsplan  
„Herrwiese -  
Erweiterung“**

# NIEFERNHEIM



WA II\*o  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

WA II\*o  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6

GELTUNGSBEREICH VON FLÄCHEN  
FÜR ERSATZMASSNAHMEN



**ZEICHENERKLÄRUNG**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



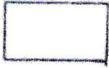
Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich)



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Gebäude geplant (unverbindlich)



Stellung der baulichen Anlagen  
- zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



Überbaubare Grundstücksfläche



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Verkehrsfläche  
- Fahrbahn und Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- 30 km-Zone



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Öffentliche Parkfläche



Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün / Rasen



Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche sowie innerhalb der Schutzgrünfläche gem. Textziff. A 5.1 u. 5.2



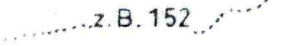
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB gem. Textziff. A 6



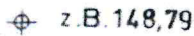
Wasserfläche - Graben



Abwasserleitung



Höhenlinie



Vorhandene Geländehöhe



Rechter Winkel

le

# **Bebauungsplan „Herrwiese- Erweiterung“ der Ortsgemeinde Zellertal – OT Niefernheim**

## **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**
- 

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

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II-geschoss. Gebäuden (= ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)

- bei den Gebäuden falseitig der Planstraße A und östlich und westlich der Planstraße B (Schemaskizze A1)

auf der Bergseite	: max. 4,50 m	ab OK Fahrbahn
auf der Talseite	: max. 5,50 m	ab OK natürl. Gelände

- bei den Gebäuden bergseitig der Planstraße A (Schemaskizze A2)

auf der Bergseite	: max. 4,50 m	ab OK natürl. Gelände
auf der Talseite	: max. 5,50 m	ab OK Fahrbahn

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (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 ganz mitzurechnen.

**A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Vorbauten, wie z.B. Treppenhäuser, Erker, Vordächer, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

**A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 und 14 BauNVO)**

4.1 Die Garagenstellung richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

**A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. b BauGB, i.V. mit § 17 Abs. 4 Nr. 2 LPfIG-RhI-Pf. (Landespflegegesetz) i.d.F. vom 14.06.1994)**

5.1 Im Zuge der Erschließungsstraßen sind einheimische Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

5.2 Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Verkehrs- und Schutzgrün sowie Rasen) sind heimische Bäume und Sträucher gem. Textziff. 5.4 zu verwenden. Alle 12 lfm. ist ein Obstbaum (Hochstamm) 1. oder 2. Größenordnung in Reihe zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der öffentlichen Rasenfläche ist im Bereich der Abwasserleitung ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

5.3 Stellplätze im öffentlichen Bereich sind mit hochstämmigen Bäumen gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**5.4 Vegetationswahl**

**Bäume 1. Ordnung:**

Spitzahorn	Esche	Weißer Maulbeerbaum
Bergahornbaum	Walnuss	Schwarzer Maulbeerbaum
Traubenkirsche	Stieleiche	Mehlbeere
Winterlinde	Sommerlinde	Feldulme
sowie heimische Obstbaumsorten		

**Sträucher:**

Feldahorn	Hainbuche	Roter Hartriegel
Hasel	Eingriffeliger Weißdorn	Pfaffenhütchen
Liguster	Heckenkirsche	Holzapfel
Schlehe	Holzbirne	Faulbaum
Hundsrose	Weinrose	Schwarzer Holunder
Traubenholunder	Eberesche	Speierling
		Gem. Schneeball

**Qualitäts- und Größenmerkmale:**

Bäume: mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, 1

Baumscheibe für Bäume im Straßenraum: mind. 2 x 2 m

Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

**A 6. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**6.1** Den auf den öffentlichen Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
– Pflanzung von 6 Stück Laubbäumen  
– Öffentliche Grünflächen mit Heckenpflanzungen (1.600 m<sup>2</sup>)

**6.2** Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Umfang von rd. 7.000 m<sup>2</sup> auf einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 221/20 zwischen dem Plangebiet und der Pfrimm (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen) zugeordnet.

Auf dieser Fläche werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Pflanzung von 8 Stück Laubbäumen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes)
- Wieseneinsaat im gesamten Ausgleichsgebiet mit krautreicher Wiesenmischung
- Die Extensivwiese 2 mal pro Jahr zu mähen.

**A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

**B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO**

**B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**8.1 Dachform und Dachneigung**

Wohngebäude	:	Satteldach und Walmdach	35° - 48°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Pult-oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 25°

**8.2** Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firstlinien darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

**8.3** Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

**8.4** Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 8.3.

**8.5** Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

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

- 9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m, gemessen ab OK Fahrbahn, 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), allseitig geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

**B 10. Gestaltung der Gebäudefassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

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.

**B 11. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 11.1 Die Vorgärten, d.s. 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. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.
- 11.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % unversiegelt zu lassen. Sie sind zu begrünen. Auf je 200 m<sup>2</sup> unbebaute und unversiegelte Fläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste Ziff. A 5.4 auszuwählen. Zusätzlich sind heimische Obstbaumsorten zulässig: z.B.: Apfel- Birnen-, Pflaumen-, Süß- und Sauerkirschenbäume in Sorten.
- 11.3 Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke ist entlang der Straßenbegrenzungslinie auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen und Wege aufzuschütten (i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 10 Abs. 1 LBauO).

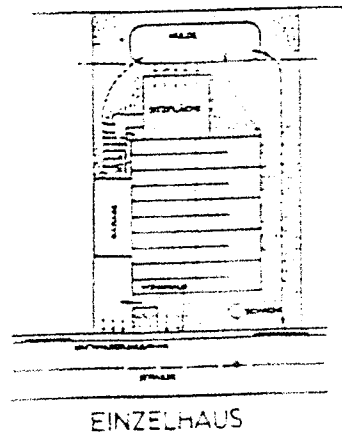
**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 14. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Detaillierte Erkenntnisse über den lokalen Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist jedoch u.U. mit Schichtenwasser zu rechnen. Es sollen grundsätzlich Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.
- Zum Schutz gegen Vernässung ist eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
- C 15. Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw - Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.



Eine Überlaufmöglichkeit der Mulden zu öffentlichen Straßen und Grünflächen ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswasser über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

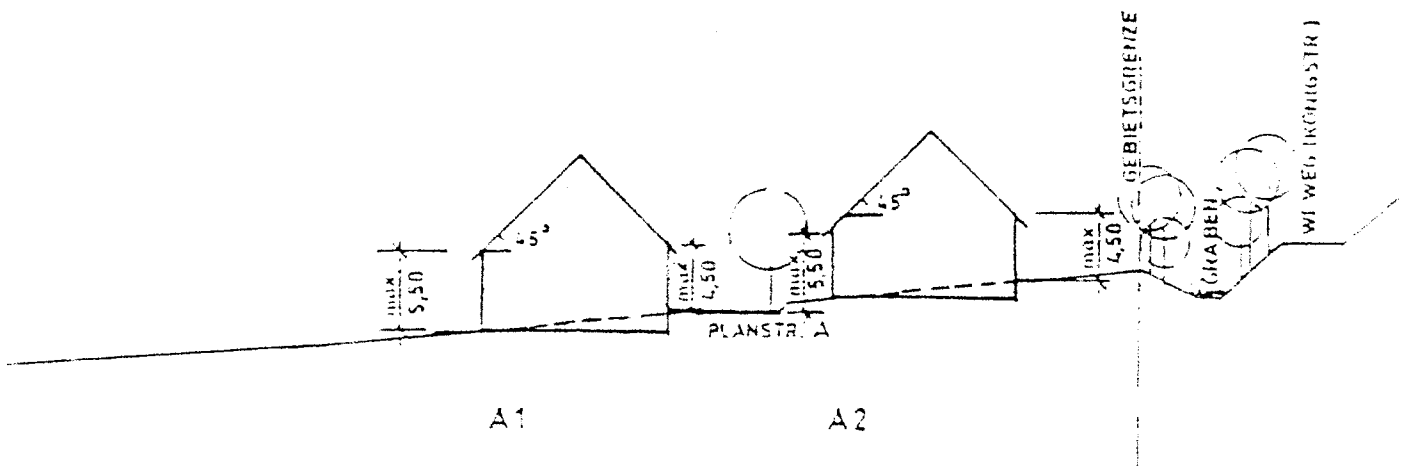
- C 17. Bei der Vermessung der BAUGRUNDSTÜCKE ist sicherzustellen, dass ein Mindestabstand von 30 m zum Böschungsrand des Gewässers 2. Ordnung „Pfrimm“ eingehalten wird.
- C 18. Die Lage der Mulden auf den Baugrundstücken kann beispielsweise wie folgt vorgesehen werden:



- C 19. Die Dachausbildung der Wohngebäude und die Wandhöhen sollen entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorgenommen werden.

Gebäude bergseitig der Straße

Gebäude talseitig der Straße



- C 20. Bei Bau und Betrieb von Erdwärmesonden sind folgende Auflagen des Geologischen Landesamtes Mainz zu beachten:
- Wärmeträgerflüssigkeit entspricht der Wassergefährdungsklasse 0
  - Abdichtung gegenüber dem Zutritt von Oberflächen- und Sickerwasser im Bereich der Deckschichten
  - Abdichtung der Stockwerks-trennenden Schichten bzw. vollständige Abdichtung (z.B. Betonit-Zement-Suspension) nach VDI-Richtlinie 4640
  - Ringraum (Abstand Bohrlochwand-Sonde) soll mindestens 70 mm betragen
  - Die Sonde ist möglichst zentrisch einzubringen.