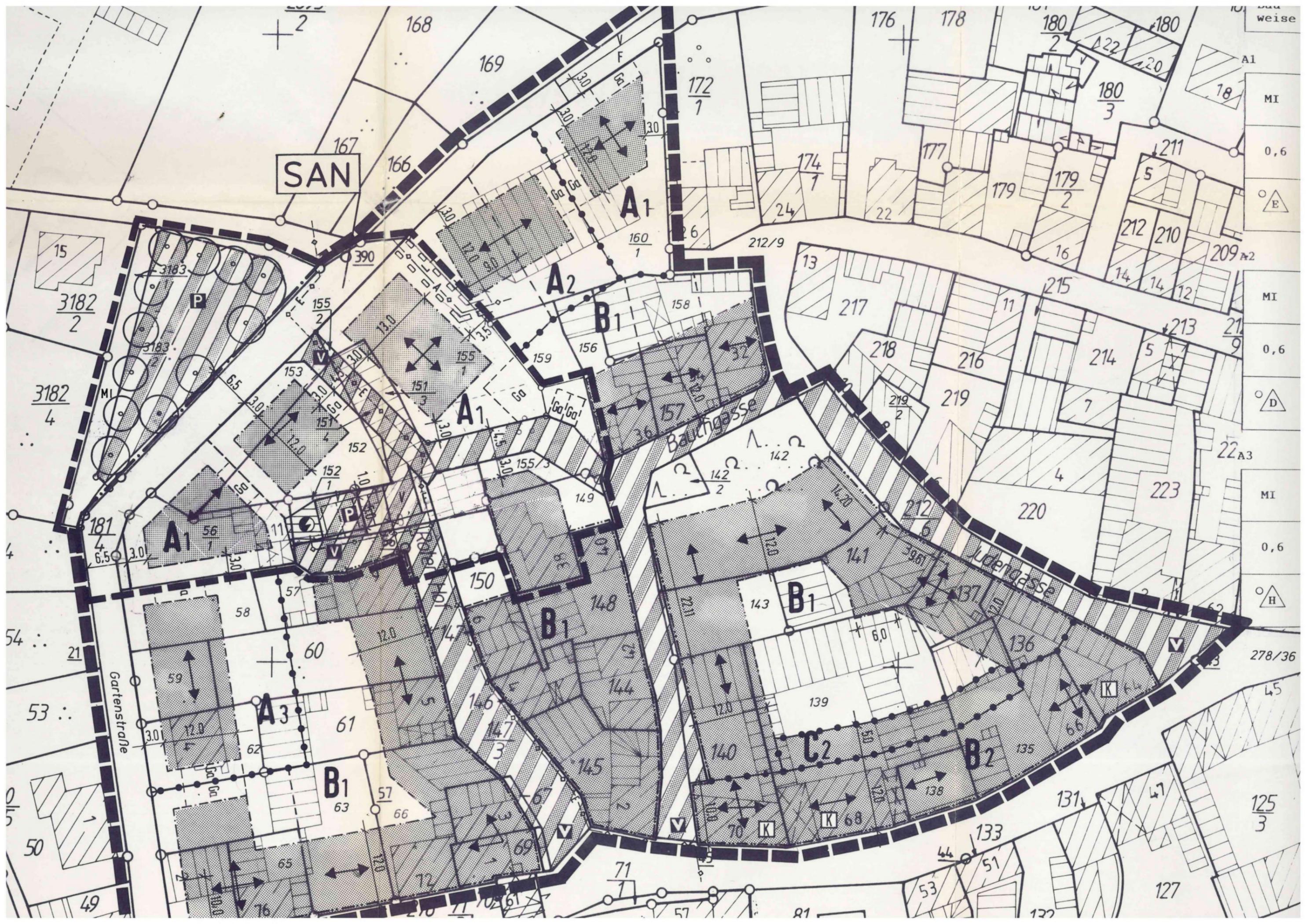


Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Alter Ortskern I – Änderung II“



SAN

A1

A2

B1

A1

A1

A3

B1

B1

B1

C2

B2

Gartenstraße

Bauckgasse

Judengasse

15

3182
2

3182
4

181
4

54 ..
21

53 ..

50

49

168

169

167

166

172
1

176

178

180

180

174
1

177

179

179
2

180
3

180

211

212

210

209 R2

212/9

13

217

216

214

213

218

219

215

212

210

209 R2

22A3

223

220

MI

MI

MI

MI

MI

MI

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

0,6

H

MI

weise

A1

MI

0,6

E

MI

0,6

D

MI

0,6

H

MI

0,6</

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (hier z.B. zwei Vollgeschosse) (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse zwingend (hier z.B. zwei Vollgeschosse) (§§ 16 Abs.4, 20 BauNVO)

 Grundflächenzahl (hier z.B. 0,6) (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

 Geschoßflächenzahl (hier z.B. 1,2) (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

} Basis der Berechnung ist der Nutzungsbereich

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

 nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

b besondere Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

 Baugrenze und Darstellung der überbaubaren Flächen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

 Baulinie und Darstellung der überbaubaren Flächen (§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

 Hauptfirstrichtung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11. BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

 Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

 Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

 Versorgungsflächen

 Zweckbestimmung: Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGSLIETUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

--◇{◇-- vorgesehene unterirdische Leitung (hier Elektrizität)

—◇{◇— vorhandene unterirdische Leitung (hier Elektrizität)

--◇A◇-- vorgesehene Leitung (hier Abwasser)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 zu pflanzender Baum

SONSTIGES

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
40°..5°	Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)
□□□□	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)
SD	Satteldach
FDG	Flachdach begrünt
□□□□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Go	hier: Garagen
Ⓚ	Kulturdenkmal im Sinne von § 3 DSchPflG (nachrichtlich)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

	vorgeschlagene Stellplatzeinteilung
V	straßenbegleitendes Grün
---	vorgeschlagene Grundstückseinteilung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde ~~Stadt~~ **GOELLHEIM** hat in seiner Sitzung am
14. Mai 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.



(Ortsbürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2
 Abs.1 BauGB erfolgte am **15. Jan. 1999**



(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan „Alter Ortskern I – Änderung II“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in Kraft seit 01.01.1998

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

INHALT:

1. **Art der baulichen Nutzung**
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3. **Stellung der baulichen Anlagen**
4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
5. **Flächen für Stellplätze und Garage**
6. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
7. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
8. **Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Spielhallen/Vergnügungsstätten

Nach § 1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, daß sonstige Gewerbebetriebe nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Besondere Bauweise

In dem im Plan mit C2 gekennzeichneten Bereich ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine seitliche Grenzbebauung zulässig.

Erker, Treppenhäuser, Wintergärten und Pergolen können, wenn sie in Verbindung mit dem Gebäude stehen, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und bis zu einer Länge von einem Drittel der Bauteillänge, höchstens jedoch 5 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, solange der öffentliche Verkehr hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Bezugspunkt ist das nächstgelegene, vorhandene Gehwegniveau. Bei Gewegneigungen gilt das NN-Maß des mittleren Punktes der Grundstücksfront am Gehweg.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässiger Traufpunkt (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Traufpunkt als Höchstgrenze:

a) eingeschossige Bauweise	TP 5,0 m
b) zweigeschossige Bauweise	TP 7,0 m

Firsthöhe als Höchstgrenze:

a) eingeschossige Bauweise	FH 10,0 m
b) zweigeschossige Bauweise	FH 13,0 m

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß den Festsetzungen des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder an den ausgewiesenen Standorten zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO wird ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-STIMMUNG

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' sind an geeigneten Stellen Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen anzulegen.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' und innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind auf den dargestellten 'straßenbegleitenden Grünflächen' für den Straßenraum geeignete Bepflanzungen vorzunehmen.

7. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche ist von Baulichkeiten jeglicher Art und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

8. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume - bevorzugt solche nach den Artenlisten 1 und 2 in der Anlage zur Begründung - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 16 - 20 cm
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
- durchgehender Leittrieb,
- mindestens 3 mal verpflanzt, mit Ballen.

Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Auf 50 % der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen anzulegen.

Die im Teilgebiet C2 ausgewiesenen eingeschossig überbaubaren Flächen sind - soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - als begrünte Flachdächer auszubilden. In der Anlage zur Begründung ist eine Liste mit entsprechenden Empfehlungen enthalten (siehe Artenliste 3).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) in Kraft seit 01. Januar 1999

INHALT

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen**
- 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
- 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 GEBÄUDEAUSSENWÄNDE

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

1.2 DACHGESTALTUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme für Garagen und den Teilbereich C2 (Flachdächer) - generell nur Satteldächer oder aus Sattel- und Pultdächern zusammengesetzte Dächer und abgekrüppelte Giebeldreiecke zulässig.

Die Flachdächer in Teil C2 sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu begrünen.

Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern oder begrünnten Flachdächern auszubilden.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden, kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile am Dach auch Zinkblech oder Kupfereindeckungen zugelassen werden.

1.3 DACHNEIGUNG

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Die zulässige Dachneigung beträgt generell $40^\circ \pm 5^\circ$. Für untergeordnete Bauteile und wenn die umgebende Bebauung dies erfordert, sind auch höhere Dachneigungen zulässig.

1.4 BELICHTUNG DES DACHRAUMES

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Unzulässig sind Dachflächenfenster mit einer Höhe und Breite von mehr als 125 cm sowie Gauben mit Flachdach.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit einer Breite von mehr als 50 cm sind grundsätzlich nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten oder von dort nicht einsehbaren Seiten des Daches zulässig.

Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf höchstens $1/3$ der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen, jedoch nicht mehr als 3,50 m.

Mehrere Dachflächenfenster haben zueinander mindestens einen Abstand von 0,5 m, sie halten in derselben Dachfläche stets die gleiche Höhe.

Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 2,50 m oder $1/3$ der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebel dreieck) ist stets größer als ihre Breite.

1.5 FASSADENÖFFNUNGEN

Die Fassade ist durch Fenster und Türen vertikal und horizontal zu gliedern. Die Fenster übereinander liegender Geschosse müssen in Fensterachsen übereinander sitzen.

Fenster und Türen müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind durch Pfeiler zu untergliedern.

1.6 SOCKEL

Gebäude haben eine Sockelhöhe von maximal 100 cm, gemessen von der Oberkante Fertigfahrbahn der am nächsten gelegenen öffentlichen Erschließungsfläche.

1.7 PUTZ UND FASSADENVERKLEIDUNG

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, helle Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischen Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

1.8 FARBEN

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/oder Pastelltöne zulässig.

Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben gestaltet werden.

1.9 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

Werbeanlagen und Automaten haben sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der maßstäblichen Gliederung der Hausfassade unterzuordnen und einzufügen. Prägende und gliedernde Architekturteile wie Gesimse, Bänder, Gewände etc. dürfen von Werbeanlagen und Automaten nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 40cm nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge zulässig, die eigenbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden.

Ausleger sind nur als Flachtransparente, die angestrahlt werden, zulässig. Ihre Größe darf eine Höhe von 120 cm und eine Breite von 80 cm nicht überschreiten. Ausleger dürfen nur bis zur halben Höhe des ersten Obergeschoßfensters am Gebäude angebracht werden.

Zulässig sind insbesondere auch schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen ohne direkte Beleuchtung (besonders an historischen Fassaden). Auf Putz gemalte Schrift. Hinterleuchtete Hohlschrift (Einzelbuchstaben) aus patiniertem Metall.

Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung
2. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
3. Lichtwerbung in grellen Farben
4. Bandartige Leuchtransparente

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.
Für betrieblich oder ähnlich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.
- 2.2. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit sehr hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.
Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen. Diese sind in wasserundurchlässigem Material auszubilden und an die Kanalisation anzuschließen.
- 2.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind sie zu begrünen.
- 2.4 Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

Einfriedungen der Grundstücke sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und sind nur als Hecken, Mauern oder beidseitig bewachsene Zäune zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Sichtbetonmauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden und so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.