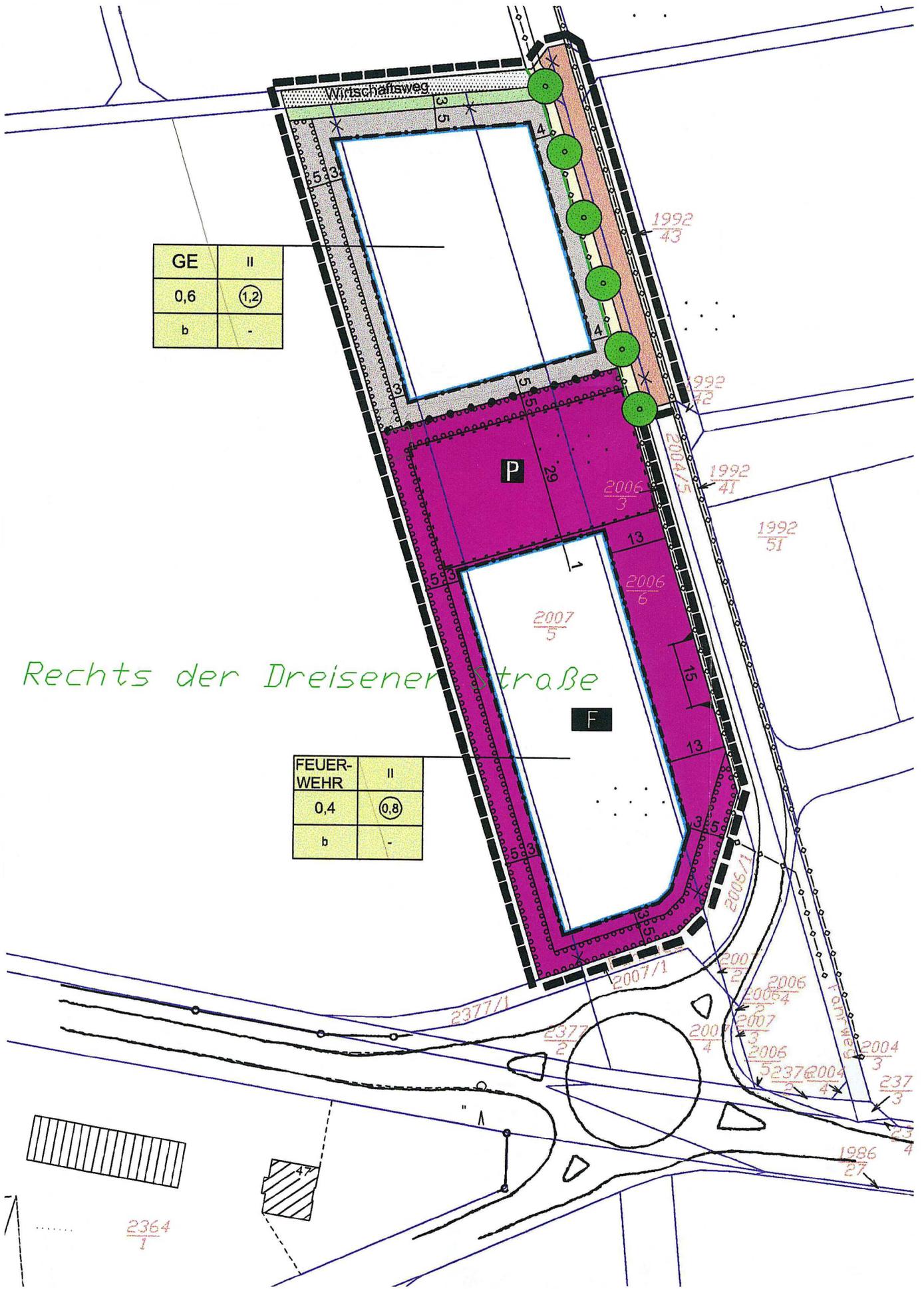


Ortsgemeinde Göllheim

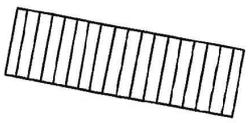
Bebauungsplan „An der Dreisener Straße – Erweiterung I“



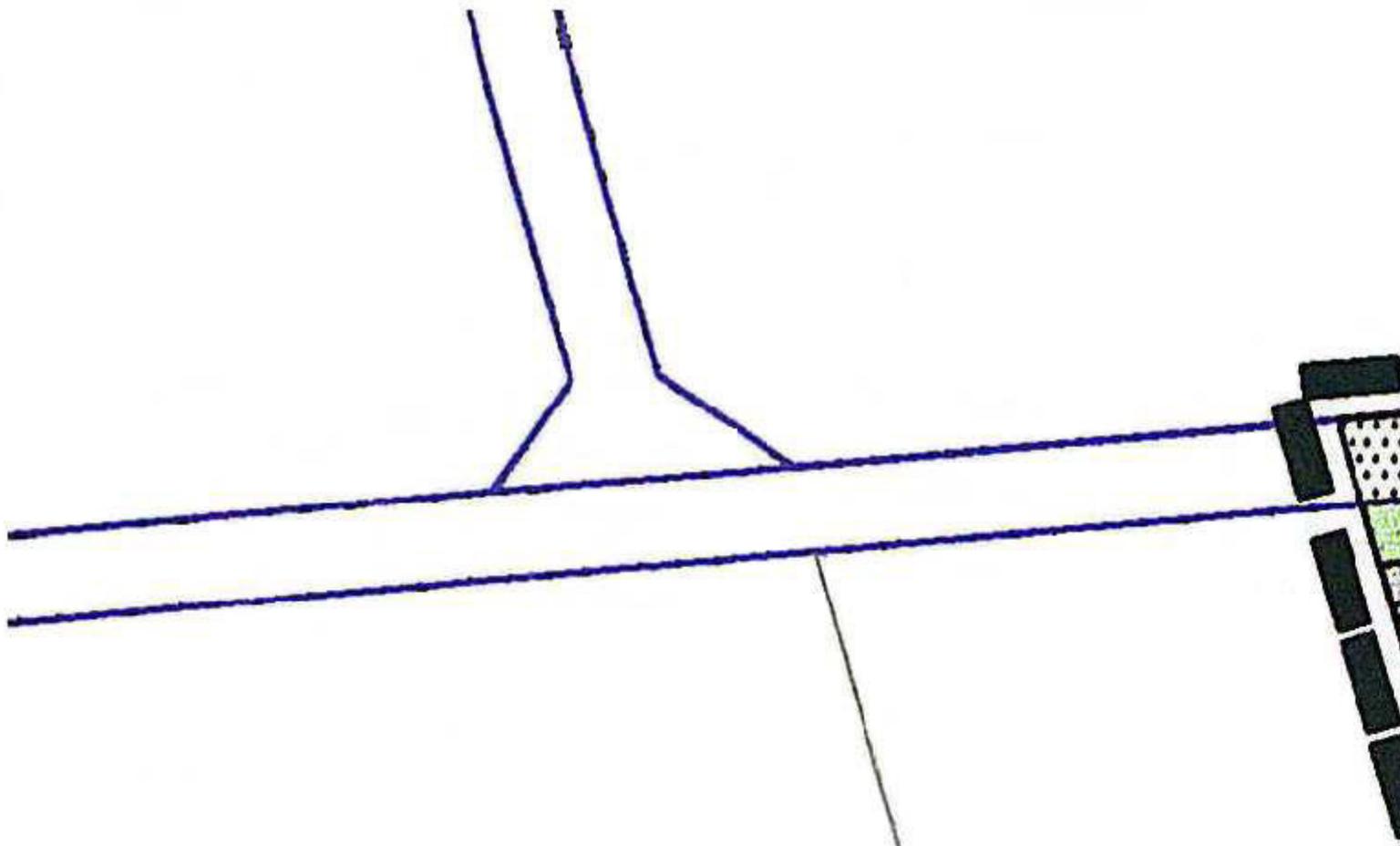
GE	II
0,6	(1,2)
b	-

Rechts der Dreisenerstraße

FEUERWEHR	II
0,4	(0,8)
b	-

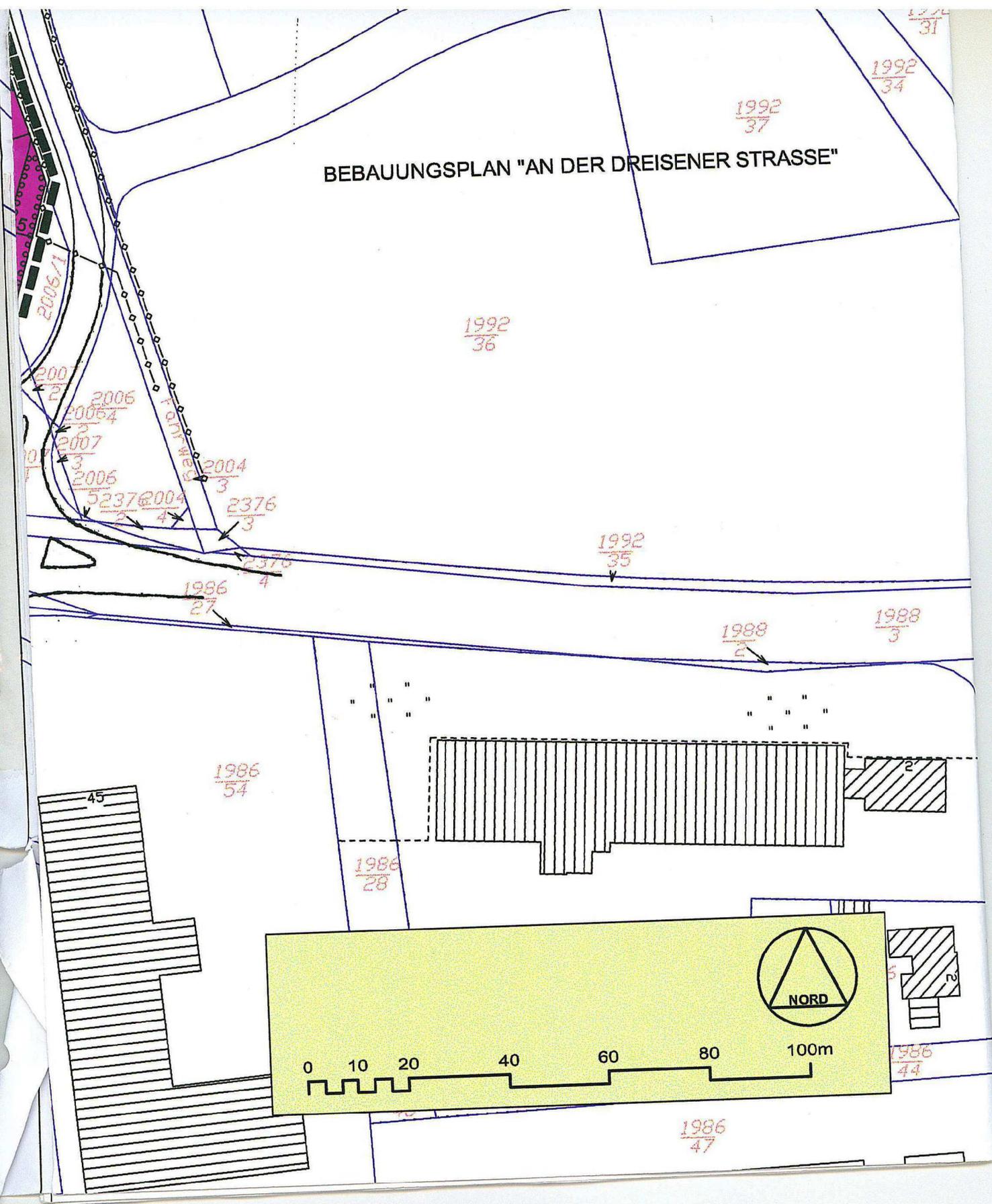


2364
I



GE	II
0,6	①,2
b	-

BEBAUUNGSPLAN "AN DER DREISENER STRASSE"



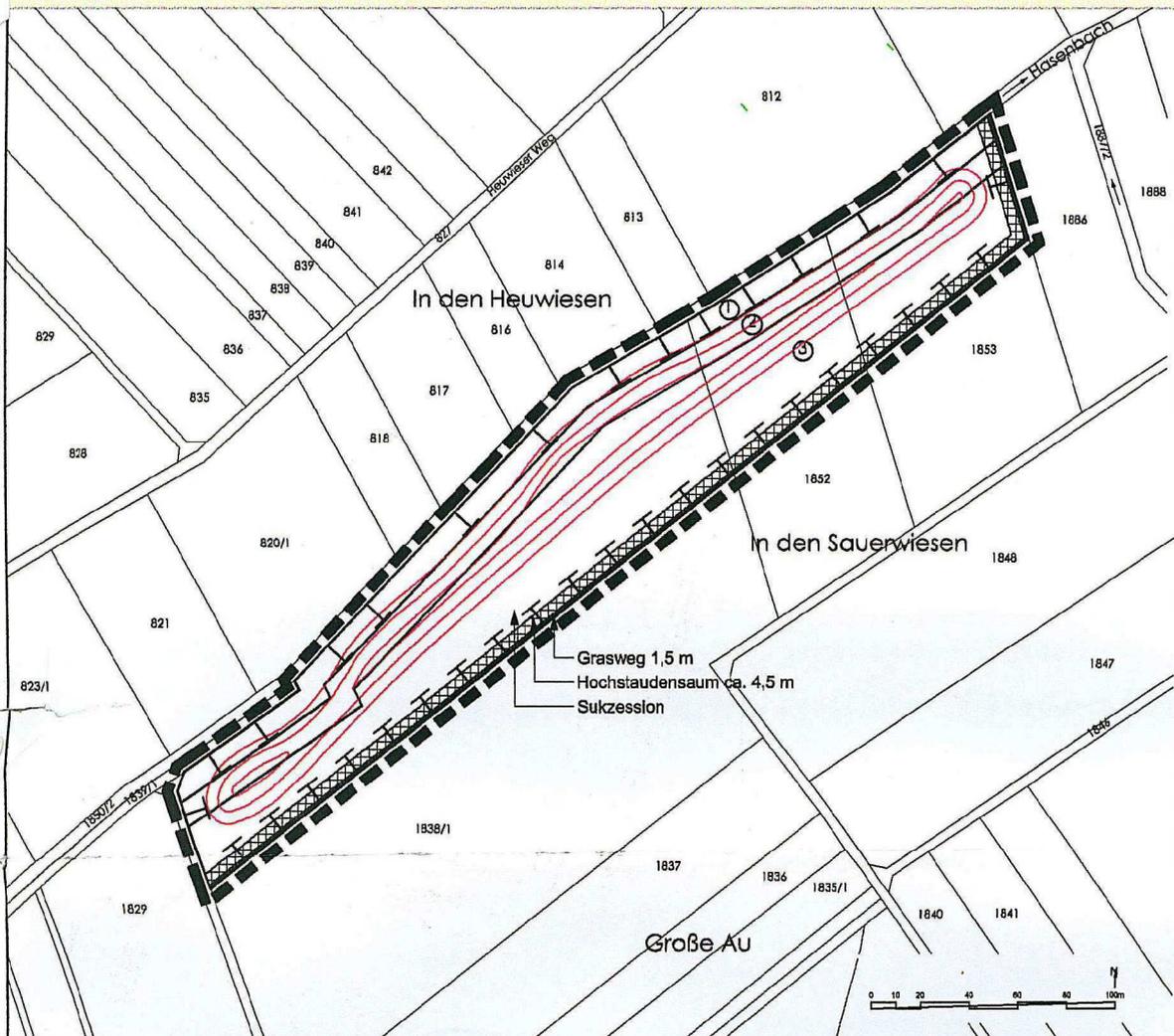
GELTUNGSBEREICH VON FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN (ÜBERSICHTSKARTE)
Gewanne "In den Sauerwiesen", Gemarkung Göllheim, Teilflächen der Flst. Nr. 1838/1, 1852 u. 1853

Gesamtgröße: 2,4 ha,

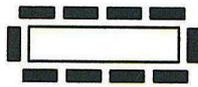
- ① Für das Plangebiet "Im Gehren"-Erweiterung III, rd. 1,0 ha
- ② - 10 m breiter Sukzessionsstreifen entlang des Hasenbachs
- 10 m breiter Streifen extensives Grünland
- ③ Rd. 1,4 ha große Restfläche, davon 0,25 ha Ersatzfläche für das Plangebiet "An der Dreisener Straße"- Erweiterungplan I

Die Gesamtfläche ist als Gehölzbestand durch freie Sukzession zu entwickeln.
Durch die Modellierung einer Mulde (Höhendifferenz ca. 1 m) sollen Voraussetzungen für temporär feuchte Standorte geschaffen werden.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein 4-6 m breiter Hochstaudensaum anzulegen, in dem ein 1,5 m breiter Pflweg (Grasweg) verläuft.



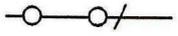
ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Grundstücksgrenze wegfallend



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Fläche für den Gemeinbedarf-Feuerwehr ge. Textziff. A 1



Überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Verkehrsfläche
-Fahrbahn, Gehweg (Unterteilung unverbindlich)



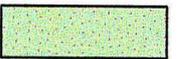
Wirtschaftsweg



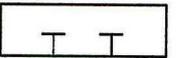
Fläche für Nebenanlagen- Öffentliche Parkfläche



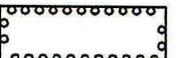
Einfahrtsbereich/Alarmausfahrt



Öffentliche Grünfläche gem. Textziff. A 5.3



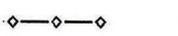
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 6



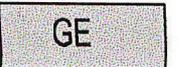
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 5.2



Fläche zum Anpflanzen von einzelstehenden Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche gem. Textziff. A 5.1



Unterirdische Elektrokabelleitung



Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

b Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3

GRZ z.B. 0,6

Grundflächenzahl

GFZ z.B. (1,2)

Geschoßflächenzahl

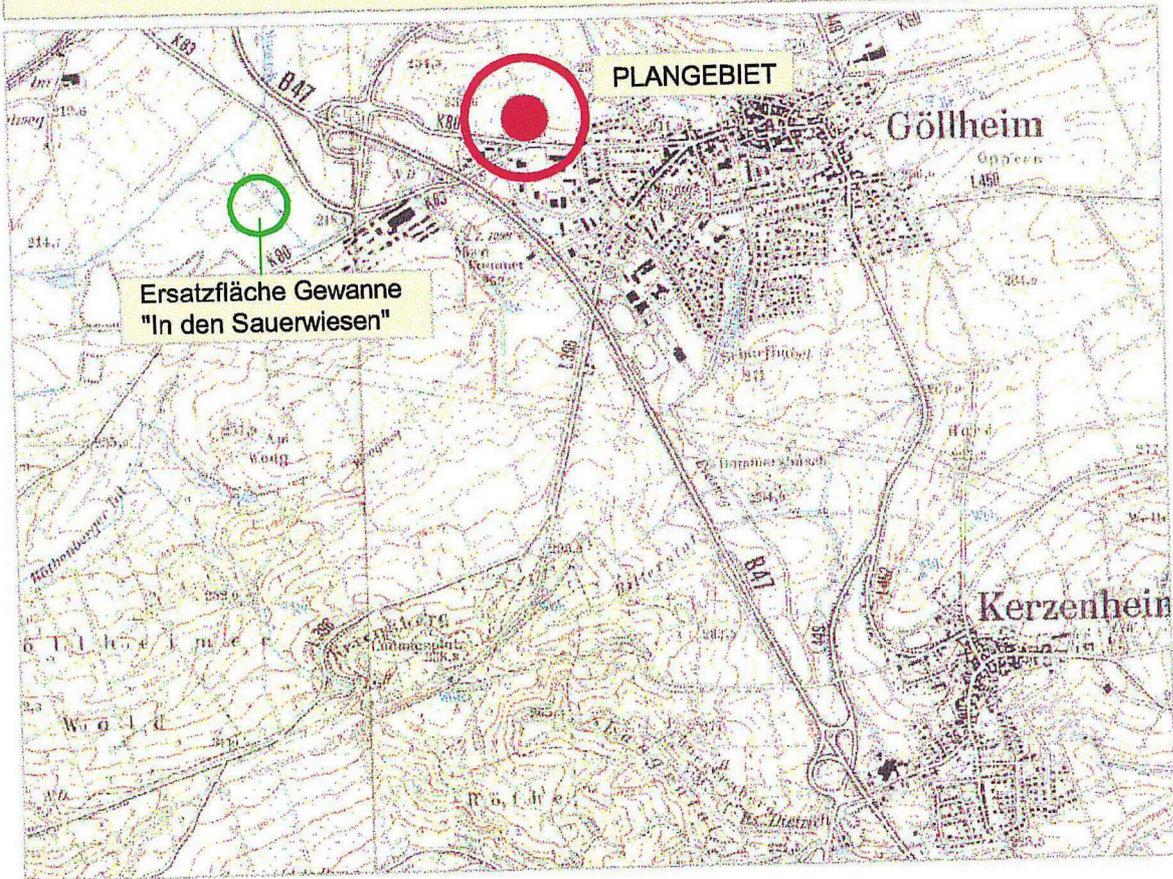
als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	-

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHTSKARTE)

M. 1:25 000



KARTENAUSSCHNITT :Auszug aus der topographischen Karte 1:25 000 Karten Nr. 6414 Grünstadt-West
Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

1997

1998

2000

2002

2002

Bebauungsplan „An der Dreisener Straße – Erweiterungsplan I“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

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
- Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.2 Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Nutzung eingeschränkt. Maßgebend dafür ist die in der Anlage aufgeführte Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 1992.

Nicht zulässig im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind danach:

- Bauliche Anlagen der Abstandsklassen I-VI lfd. Nr. 1-178
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- gewerbliche Tierhaltung

Zulässig im Gewerbegebiet GE sind:

- Bauliche Anlagen der Abstandsklasse VII lfd. Nr. 179 ff ausgenommen der lfd. Nr. 179 und 196 (s. Anlage)
- Betriebe, die nicht in der Abstandsliste erfasst sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad als die angeführten Betriebe aufweisen.

1.3 Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziff. 3 u. 4 BauNVO angeführten baulichen Anlagen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke).

1.4 Die Zahl der gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- auf 1 Wohnung je Betrieb beschränkt.

Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

1.5 In der "Fläche für den Gemeinbedarf" - Feuerwehr sind zulässig:

- Feuerwehrfahrzeug- und Gerätehallen
- Alle dazugehörigen Nebenanlagen
- Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume
- Verwaltungsräume
- 1 Wohnung für Bereitschaftspersonen.

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

2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Büro- u. Wohngebäude : max. 6,00 m
- Werkgebäude/Hallen u.ä. : max. 7,50 m

Ausnahmsweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhen bis zu 15,0 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine u.ä.). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche und max. 100 m² nicht überschreiten.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl im Gewerbegebiet darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um nicht mehr als 50 % und nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

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

Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die Besondere Bauweise, hier: Offene Bauweise mit den seitlichen Grenzabständen gem. LBauO. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen sind auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und notwendige Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz i. d. F. vom 14.06.1994), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

5.1 Auf der Westseite der Erschließungsstraße sind heimische Bäume gemäß Planzeichnung in Reihe zu pflanzen. Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind kombinierte Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 1,5 m² und von einem Baum je 20 laufende Meter Geländestreifen anzulegen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Pflanzenauswahl gilt Ziff. 5.4.

5.3 Die Öffentliche Grünfläche entlang südlich des Wirtschaftsweges ist als Wiese anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

5.4 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

Splzahorn *	Wildkirsche *
Hainbuche *	Stieleiche
Baumhasel	Speierling *
Gemeine Esche	Winterlinde
Walnuss	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

Feldahorn *	Wildbirne
Wildapfel *	Eberesche *

Verwandte Arten und Sorten sowie hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Heimische Sträucher

Feldahorn *	Pfaffenhütchen *
Kornelkirsche *	Liguster *
Hartriegel *	Heckenkirsche *
Haseleib * *	Wildrosen *
Eingriffl. Weißdorn *	Wolliger Schneeball *

* : Besondere Bedeutung für den Vogelschutz

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die Ersatzflächen werden innerhalb einer rd. 2,4 ha großen Fläche auf den Teilen der Grundstücke Flst. Nr. 1838/1, 1852 und 1853 in der Gewanne "In den Sauerwiesen" am Hasenbach, Gemarkung Göllheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung) zur Verfügung gestellt.

Für die innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den oben genannten Grundstücksteilen eine Fläche in einer Größe von 2.500 m² dem Gebiet "An der Dreisener Straße"- Erweiterungsplan I zugeordnet.

Die Gesamtfläche ist als Gehölzbestand durch freie Sukzession zu entwickeln. Durch die Modellierung einer Mulde (Höhendifferenz ca. 1 m) sollen Voraussetzungen für temporär feuchte Standorte geschaffen werden. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein 6 m breiter Hochstaudensaum anzulegen, in dem ein 1,5 m breiter Pflegeweg (Grasweg) verläuft.

A 7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und i.S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 10 Abs. 1 LBauO)

7.1 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt. Die genaue Breite der Böschungen richtet sich nach der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung.

7.2 Die Vorgartenfläche der Baugrundstücke bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstückstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzuschütten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Gebäude im Gewerbegebiet	:	Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach)	30° ± 5°
Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf	:		0° - 35°

8.2 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind begrünzte Dächer oder Dächer mit Solarzellen oder sonstigen Anlagen zur energetischen Nutzung.

8.3 Dachaufbauten (Dachgauben) auf Wohn- und Bürogebäuden dürfen auf jeder Gebäudeselte 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

- 9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen im Gewerbegebiet darf allseitig das Maß von 2,0 m, gemessen ab OK Hinterkante-Gehweg bzw. OK natürl. Gelände, nicht überschreiten.
- 9.2 Als Einfriedungen sind Bepflanzungen (Hecken) mit verstärkendem Drahtgeflecht sowie Einfriedungen aus Metall, Mauerwerk und Holz, zulässig jedoch keine geschlossenen Wände.
- 9.3 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um min. 0,50 m zurückzusetzen.

B 10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 10 Abs. 4 LBauO)

- 10.1 Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen bzw. ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen parallel zur Straße, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu mind. 1/2 der Fläche einzugrünen. Stellplätze im Vorgartenbereich sind auf max. 1/2 der Fläche zulässig.
- 10.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es ist auf je 300 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder auf je 200 m² mind. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
Es gilt die Artenliste und die Qualitäts- und Größenbindung nach Textziff. A 5.4
- 10.3 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen mind. 2. Ordnung zu überstellen. Auf je 6 Parkstände ist mind. 1 Baum aus der Artenliste Textziff. A 5.4 zu pflanzen.

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

- 11.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtgröße von Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 6,0 m² nicht überschreiten.
- 11.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 12. Die Anlage "Abstandsliste" Seite 1-15 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- C 13. 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. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 14. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. versehen werden.

C 15. 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 den zuständigen Werken abzustimmen.

C 16. Ein Überlauf der Niederschlagswässer von den privaten Sickermulden zum öffentlichen Straßenraum ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.

C 17. Bei gewerblichen Gebäuden sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° - 15° begrünt werden.

C 18. Für die Außenanlagen sollen insektenverträgliche, ausschließlich mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene Beleuchtungskörper, verwendet werden. Eine direkte Lichtabstrahlung Richtung offene Feldflur ist durch eine entsprechende Ausrichtung oder Abschirmung der Lichtquellen zu verhindern.

C 19. Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten.

C 20. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

C 21. Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.

C 22. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

C 23. Von den im Gebiet vorhandenen bzw. noch zu verlegenden Elektro-Kabelleitungen sind mit Baumpflanzungen Abstände von mind. 2 m einzuhalten oder, bei geringeren Abständen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

D. ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG NACH § 19 Abs. 1 BauGB

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