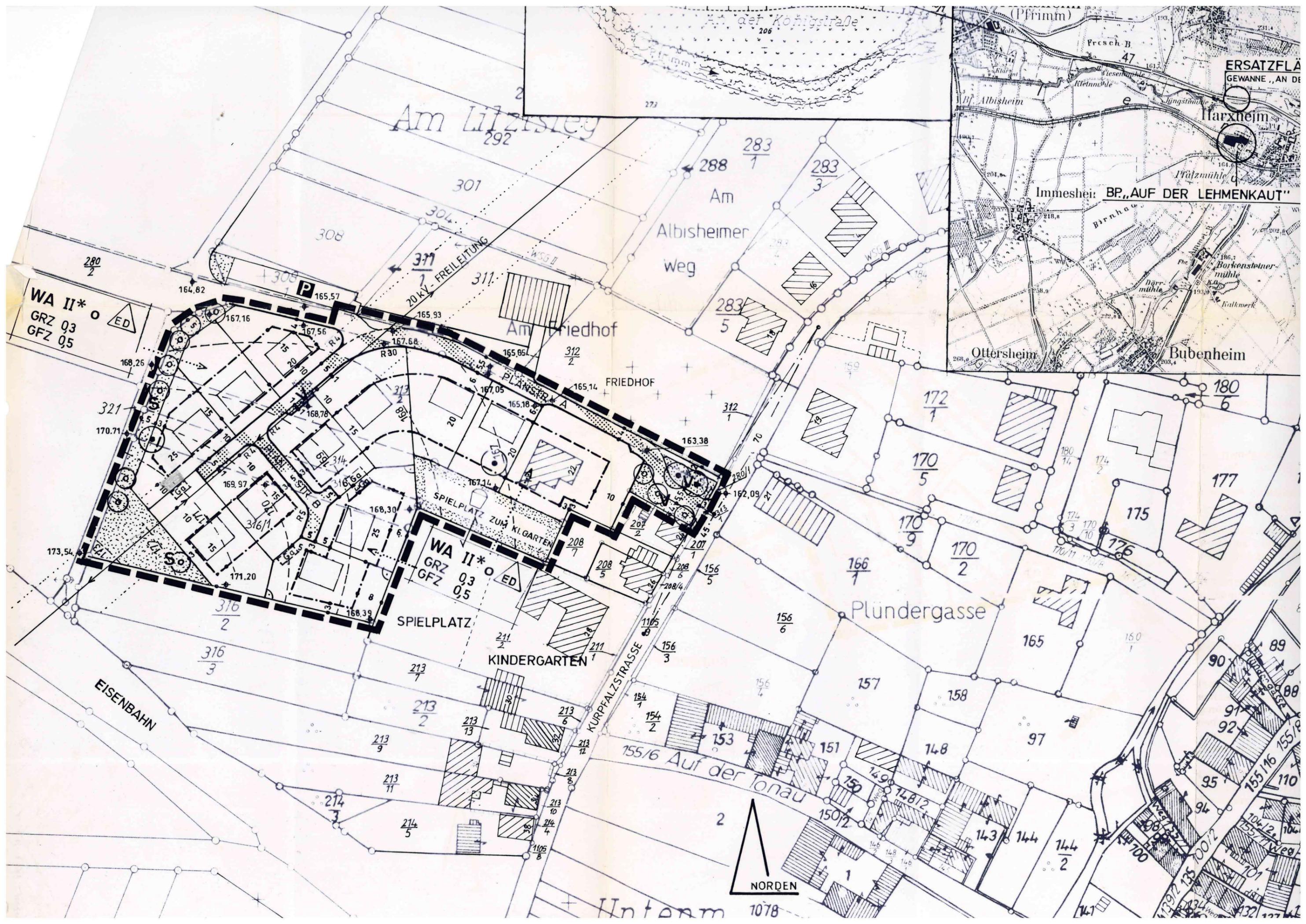
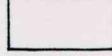
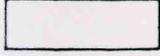
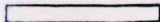
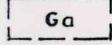
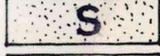
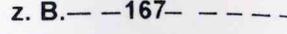
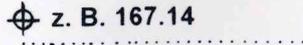
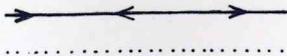


**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Harxheim**

**Bebauungsplan
„Auf der
Lehmenkaut“**



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich)
	Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude vorhanden
	Gebäude geplant
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg
	Fläche für Garagen
	Spielplatz zum Kindergarten
	Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün gem. Textziff. A 5.3
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Textziff. A 5.2
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. Textziff. A 5.4
	Zu erhaltende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 5.1
	Zu pflanzende einzelstehende Bäume
	Rechter Winkel
	Sichtwinkel
	Höhenschichtlinien
	Höhenmeßpunkt mit Angabe der Geländehöhe
	20 kV - Freileitung mit Schutzzone (s.Textziff. A 2.1 u. 5.6)

WA

z.B. 	Allgemeines Wohngebiet	
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1 (* = ein 2. Vollgeschöß im Dachgeschöß)	
	Offene Bauweise	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl	} als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50% für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO
GFZ z.B. 0,5	Geschoßflächenzahl	

umung mit dem
uchwasser verv
ise auch in Teil
darf an die öffe
n nicht an das
rdichte Wannenn
maß beschränkt
en Belägen (z.E
efestigt werden.
nungen der DIN
nommen werde
den bzw. Erdau
eine sukzess

arbeiten sind di
Die Erdarbeiten
995 bzw. 28.05.1
gte am 12.07.19
Stellungnahme
urf am 09.12.19
ntwurfs erfolgte
den 21.07.199

Anregungen e

erfolgte am



7.1998
7.1998
kreis

Bebauungsplan „Auf der Lehmenkaut“ der Ortsgemeinde Zellertal – OT Harxheim

Textliche Festsetzungen

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) 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 § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
-

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.	<u>Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) u. Zahl der Wohnungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	5.6
2.1	Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Fahrbahn und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:	A 6. <u>Ab</u>
	bei II [*] -geschoss. Gebäuden : max. 5,10 m (* = ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß)	Eir Ab
	Entlang der Straßen ist eine größere Höhe zulässig, die sich nach der Höhe der straßenseitigen Stützmauern gem. Textziff. B 9.2 bemißt. Der Höhenmeßpunkt bei diesen Grundstücken ist die OK Stützmauer.	A 7. <u>Lä</u> Au Lä
	Im Schutzbereich der 20- kV-Freileitung sind bauliche Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe mit dem Versorgungsträger abzustimmen.	
2.2	Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind zusätzlich um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.	B. GE
2.3	Die Wohngebäude dürfen jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.	B 8. <u>Dä</u> 8.1
A 3.	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	
	Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.	
A 4.	<u>Garagen, Nebengebäude</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	8.2
4.1	Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	8.3
4.2	Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m ² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.	
A 5.	<u>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)	8.4
5.1	Die in der Planzeichnung vermerkten Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Schäden zu schützen.	B 9. <u>Eii</u>
5.2	Die Verkehrsgrünflächen sind durch Raseneinsaat oder Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.	9.1
5.3	Die Schutzgrünflächen sind mit heimischen Wildobstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang des bestehenden Feldweges (Flst. - Nr. 321) ist ein 1 - 1,5 m breiter Krautsaum anzulegen (Einsaat einer krautreichen Wiesenmischung), der einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen ist.	9.2
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9.3
	Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem gekennzeichneten 0,48 ha großen Teil des Flurstückes Nr. 206 in der Gewanne „An der Königstraße“, in der Gemarkung Zellerthal - Harxheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung) folgende Maßnahmen vorzusehen :	9.4
	- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Zulassen einer natürlichen Vegetationsentwicklung (freie Sukzession). - Jährlich ein-zweimalige Ausmagerungsmahden mit Abtransport des Mahdgutes in den ersten 3 bis 5 Jahren nach Flächenstilllegung.	B 10. <u>Vc</u> <u>16</u>

Stellen heimische Laubbaume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

5.3 Die Schutzgrünflächen sind mit heimischen Wildobstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang des bestehenden Feldweges (Flst. - Nr. 321) ist ein 1 - 1,5 m breiter Krautsaum anzulegen (Einsaat einer krautreichen Wiesenmischung), der einmal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen ist. 9.2

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9.3

Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem gekennzeichneten 0,48 ha großen Teil des Flurstückes Nr. 206 in der Gewanne „An der Königstraße“, in der Gemarkung Zellertal - Harxheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung) folgende Maßnahmen vorzusehen : 9.4

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Zulassen einer natürlichen Vegetationsentwicklung (freie Sukzession).

- Jährlich ein-zweimalige Ausmagerungsmahden mit Abtransport des Mahdgutes in den ersten 3 bis 5 Jahren nach Flächenstillegung.

- Bestandsziel ist ein Gehölzbestand mit standorttypischen Arten der Auenvegetation. B 10. Vo (§ 10. 10.

5.5 Vegetationsauswahl

Für die Gehölzpflanzungen auf den Flächen gem. Textziff. A 5.2, A 5.3 und B 10 kommen folgende Bäume und Sträucher zur Auswahl : 10.

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn

Gemeine Esche

Speierling

Bergahorn

Walnuß

Winterlinde

Roßkastanie

Stieleiche

Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn

Wildapfel

Wildkirsche

Hainbuche

Wildbirne

Eberesche

Qualitäts- und Größenmerkmale Bäume : 3 x v. (m. B.) StU 16/18 cm

Qualitäts- und Größenmerkmale Obstbäume : StU 8/10 cm, StH 160/180 cm

Heimische Sträucher

Hartriegel

Pfaffenhütchen

Wildrosen

Haseleuß

Liguster

Weide

Eingriffl. Weißdorn

Schlehe

Schwarze Holunder

Wolliger Schneeball

Qualitäts- und Größenmerkmale : 2 x v. mind. H = 60/100 cm

Obstbäume und Beerensträucher in allen Sorten und Stammformen sind zulässig.

5.6 Innerhalb des Schutzbereichs der 20 - kV- Freileitung ist die Höhe der Bepflanzung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

C. HINW

A 6. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 5 m breiter Geländestreifen beiderseits der Erschließungsstraße wird als „Fläche für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

C 11. Unve
Was
läufe
Grur
kana
angr
Zum

A 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind bei den zur Eisenbahn hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

C 12. Die
plät
Pfla

C 13. Bei
bea

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

C 14. Bei
bau
tun

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

C 15. Bei
Der
Lan

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach	38° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Sattel- o. Pultdach oder Dachform und - neigung wie beim Hauptgebäude	0 - 15°

8.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise können für einzelne Dachteile (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) auch Neigungen bis 60° gewählt werden.

Die Aufstel

8.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben und Einschnitte darf auf jeder Hausseite 1/2, die Länge jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

Die ortsüb

Die Bürger

Die öffentl

Bekanntg

8.4 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

Zustimmu

Die ortsüb

Dieser Pl

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,0 m, - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Freitag, d

Während

Sitzung a

Die Beschl

9.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraßen liegen, anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauern ist nicht zulässig.

Zellertal,

Anzeigev

9.3 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler oder für Stützmauern gem. Textziff. 9.2) nicht zulässig.

9.4 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- 9.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraßen liegen, anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauern ist nicht zulässig.
- 9.3 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler oder für Stützmauern gem. Textziff. 9.2) nicht zulässig.
- 9.4 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

Die Beschl

Zellertal, d

Anzeigever

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

- 10.1 Die Vorgärten, d. s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. ein 6,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straße dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 10.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

*Der Inhalt dieser
Der ~~Bebau~~
freigegeben?
Die für die Ver
Zellertal, den*

Mit der Bek
am 19. Aug

Zellertal, den

GEM
BEBAU
mit GES

BEARBE
GRÜNOI
18.03.19

C. HINWEISE

- C 11. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Überläufe sollen zunächst in Sickermulden, ausnahmsweise auch in Teiche, auf den privaten Grundstücken geleitet werden. Nur der Notüberlauf darf an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
Zum Schutz gegen Vernässung sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- C 12. 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.
- C 13. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Es sollen Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden.
- C 14. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden bzw. Erdaushub getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung (wie z.B. eine sukzessive Freiflächengestaltung) zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- C 15. 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.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 11.12.1995 bzw. 28.05.1996 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 12.07.1996

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.09.1996.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 19.08.1996 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 09.12.1996.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 09.12.1996

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 04.07.1997

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 21.07.1997 bis einschließlich Freitag, den 22.08.1997 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen - keine - Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 16.09.1997 Beschluß gefaßt wurde.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 16.09.1997.

Zellertal, den 26.03.98

Anzeigevermerk



Ortsbürgermeister

Genehmigt

mit Verfügung vom: 21.07.1998

Az.: 610 · 13

67292 Kirchheimbolanden, den 21.07.1998

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Verwaltung Dona