

**Ortsgemeinde  
Zellertal  
OT Zell**

**Bebauungsplan  
„Kreuzberg –  
Erweiterung I“**



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus den topographischen Karten 1:25 000 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

# GEMEINDE Zellertal - Zell

## BEBAUUNGSPLAN

### "Kreuzberg - Erweiterung 1"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1.000

#### Bearbeitung:



Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20

68163 Mannheim

Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487

www.stadtplanungfischer.de

Stand: 31.05.2010 - Satzungsfassung

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

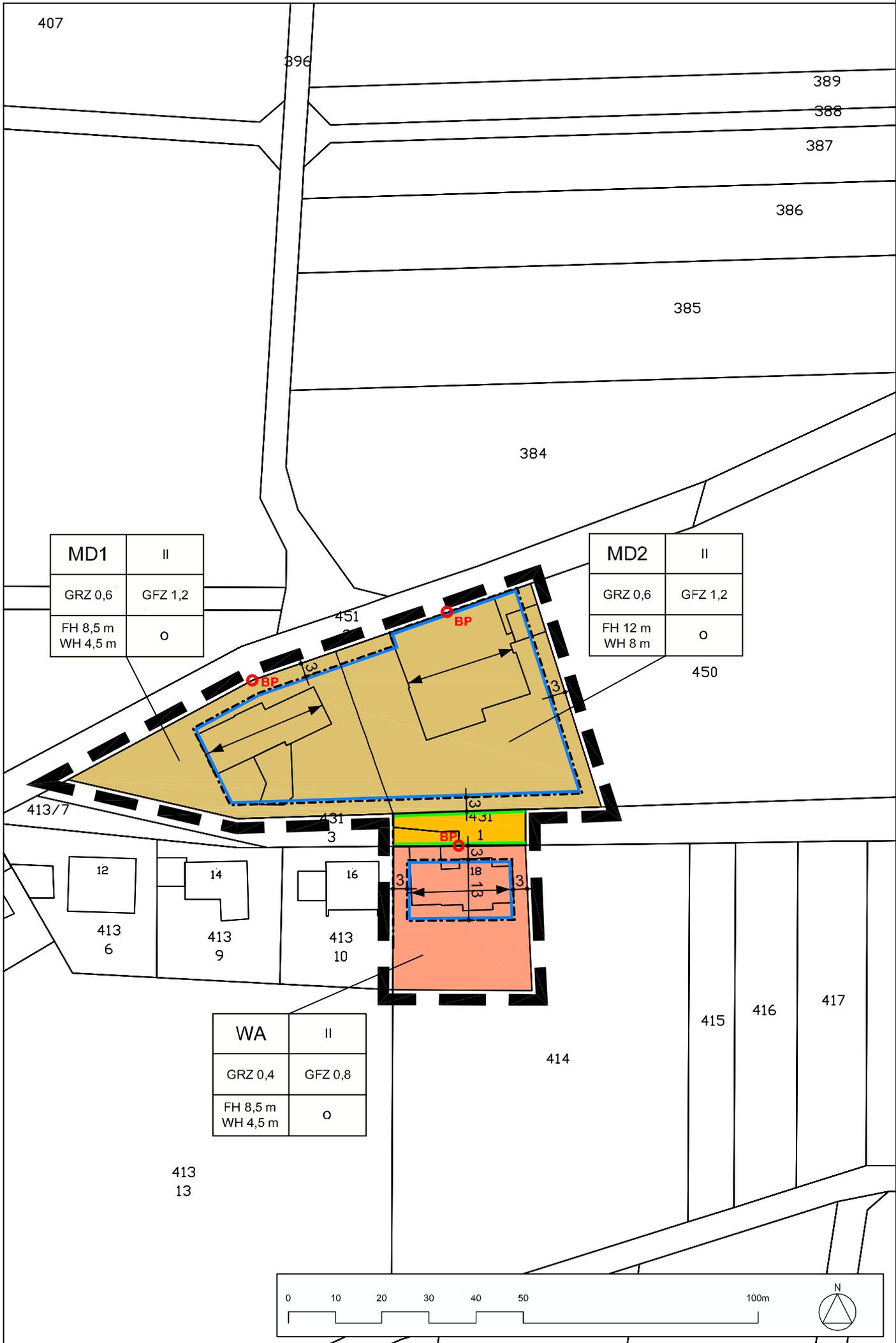
Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))



407

396

389

388

387

386

385

384

MD1

II

GRZ 0,6

GFZ 1,2

FH 8,5 m  
WH 4,5 m

o

MD2

II

GRZ 0,6

GFZ 1,2

FH 12 m  
WH 8 m

o

BP

BP

451

450

413/7

431

431

12

14

16

413  
6

413  
9

413  
10

BP

1

3

3

3

3

3

3

WA

II

GRZ 0,4

GFZ 0,8

FH 8,5 m  
WH 4,5 m

o

413  
13

414

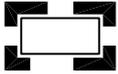
415

416

417

0 10 20 30 40 50 100m





**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



**Dorfgebiet**  
(§ 5 BauNVO)



**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



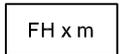
**Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



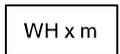
**Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

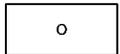


**Max. zulässige Firsthöhe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Max. zulässige Wandhöhe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

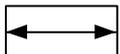
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



**Offene Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



**Hauptfirstrichtung, zwingend festgesetzt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



**Straßenverkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzungen**



**Bezugspunkt**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-

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

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 ff. BauNVO)**

A 1.1 Als Art der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)
- ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (MD)

A 1.2 Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:

#### Im WA:

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) sind nicht zulässig.

#### Im MD1:

Die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sind nicht zulässig.

#### Im MD2:

Wohngebäude und die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sind nicht zulässig.

### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 f. BauNVO)**

Gem. Planeintrag wird festgesetzt:

- Die Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK der Straßenfläche am in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt (BP) und dem oberen Gebäudeabschluss (First).
- Die Wandhöhe, gemessen zwischen OK der Straßenfläche am in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.
- Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

### **A 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

Im WA gilt:

Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## **B GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 (LBauO))

### **B 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

B 1.1 Bei den Wohngebäuden darf die sichtbare Sockelhöhe 0,60 m nicht überschreiten.

B 1.2 Dachgestaltung

B 1.2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

#### Im WA:

Hauptgebäude:

Satteldach 30 - 38°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach 0 - 10° oder Dachneigung wie beim Hauptgebäude

#### Im MD1:

Hauptgebäude:

Satteldach 30 - 38°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach 0 - 10° oder Dachneigung wie beim Hauptgebäude

#### Im MD2:

Hauptgebäude:

Flach geneigtes Dach 10 - 30°

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach 0 - 20° oder Dachneigung wie beim Hauptgebäude

B 1.2.2 Dacheindeckung

Im WA und MD darf zur Eindeckung geneigter Dächer kein Material mit hellen Farben verwendet werden.

### **B 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Im WA gilt:

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,3 m betragen.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

## **C      SCHRIFTLICHE HINWEISE**

### **C 1      Archäologische Denkmalpflege**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) 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.
3. Nr. 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **C 2      Boden**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

### **C 3      Baugrund**

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **C 4      Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.

### **C 5      Regenwasserbewirtschaftung**

Es wird angeregt, das Wasser der Dach- und Hofflächen auf den privaten Grün- und Gartenflächen zu versickern oder als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Wasserwirtschaftliche Vorschriften nach Landeswassergesetz bleiben unberührt.