

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Im Ried“



SO -KLEINGARTENGELÄNDE

SO -KLEINGARTENGELÄNDE

SO -KLEINGARTENGELÄNDE

(R)

20 kV-ELTFREILEITUNG

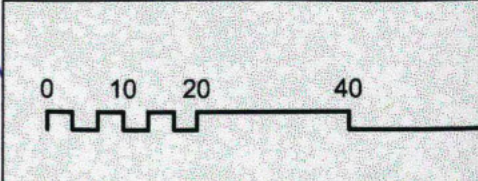
Mainzer Straße

befestigt

STEG

Elt.-Betonmast

Wirtschaftsweg unbefestigt



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Gartenhaus vorhanden



Überbaubare Grundstücksfläche



Öffentliche Verkehrsfläche



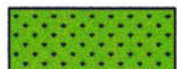
Wirtschaftsweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Öffentliche Grünfläche



Zu erhaltende und zu pflanzende einzelstehende Bäume gem. Textziff. A 4.1



Wasserfläche - Graben (Böschung beideseits vorhanden)



Brunnenhäuschen vorhanden



Flächen für die Wasserwirtschaft-Hochwasserrückhaltebecken



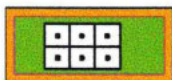
20 kV-Eitfreileitung mit Schutzzone vorhanden



Böschungen vorhanden



Sichtwinkel gem. Textziff. A 4.5



Sondergebiet - Kleingartengelände nach § 10 BauNVO
gem. Textziff. A 1

Bebauungsplan „Im Ried“ der Ortsgemeinde Göllheim

Textliche Festsetzungen

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohn-baulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 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 und 15 BauGB)**

- 1.1 Das Plangebiet wird gem. § 10 Abs. 1 BauNVO als „Sondergebiet“- Kleingartengelände" festgesetzt. Die Gartengrundstücke sind gärtnerisch zu nutzen. Außer den Gartenhäusern (Gartenlaube) sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.
- 1.2 Je Gartengrundstück ist die Errichtung eines Gartenhauses (Gartenlaube) zulässig. Nicht zulässig in den Gartenhäusern ist die Errichtung von:
- Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen
 - Feuerstätten
 - Toiletten
- 1.3 Nicht zulässig im Bereich der „Sondergebiet - Kleingartengelände“ ist:
- das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen
 - das dauerhafte Aufstellen von Zelten
 - die gewerbliche Tierhaltung
 - die Großtierhaltung
 - die Hundehaltung

A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)**

- 2.1 Die Höhe der Gartenhäuser (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Wirtschaftsweg sowie ab OK natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
- | | |
|--|-------------|
| I -geschoss. Gartenhäuser (Gartenlauben) | max. 2,40 m |
|--|-------------|
- 2.2 Die Größe der Grundfläche der nach Ziff. A 1.1 zulässigen Gartenhäuser (Gartenlauben) einschließlich eines Vordaches und/oder einer überdachten Terrasse (Sitzplatz) wird mit max. 20 m² festgesetzt. Dabei darf der Anteil der Grundfläche der allseitig umschlossenen Gartenhäuser 12 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Bei der Teilung von Gartengrundstücken dürfen die entstehenden Gartengrundstücke eine Größe von 200 m² nicht unterschreiten.

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

Die Gartenhäuser (Gartenlauben) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m errichtet werden.

A 4. 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 LPflG-RHl-Pf. (Landespflgegesetz) i.d.F. vom 14.05.1994,), zuletzt geändert am 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

4.1 Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" gekennzeichnete Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen.

4.2 Auf jedem Gartengrundstück ist ein hochstämmiger Baum, wahlweise ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Vegetationsauswahl gem. Textziff. A 4.4.

4.3 Die öffentliche Grünfläche ist als Wiese anzulegen und gemäß Planzeichnung mit Laubbäumen zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Die Artenauswahl ist nach Textziff. A 4.4 vorzunehmen.

4.4 Vegetationsauswahl

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m)

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

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt m. B., StU 16-18 cm

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

Feldahorn *	Wildbirne
Wildapfel *	Eberesche *

Verwandte Arten und Sorten sind zulässig.

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

Heimische Sträucher

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

Qualitäts- und Größenmerkmale Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. H = 60-100 cm

*= Bedeutung für den Vogelschutz

4.5 Die Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel darf, gemessen ab OK Fahrbahn, nicht höher als 0,80 m erfolgen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 5. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Dachform und Dachneigung

Gartenhäuser (Gartenlauben) : Satteldach, Pultdach max. 20°

B 6. Gestaltung der Gartenhäuser (Gartenlauben) und Stallungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Gartenhäuser müssen in ihrer äußeren Gestalt der landschaftlichen Situation angepasst werden. Zulässig sind lediglich Holzkonstruktionen in einfacher Bauweise. Für die Farbgebung sind nur natürliche Holztöne oder dunkle Erdtöne zulässig.

B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

7.1 An den Grundstücksgrenzen ist eine Umzäunung bis zu 2,0 m Höhe – gemessen ab OK Gelände – zulässig.

7.2 Als Einzäunung bei den Gartengrundstücken dürfen nur grobmaschige Drahtgeflechte verwendet werden. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 8. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) zu beachten. Insbesondere wird auf § 21 Abs. 2 DSchPflG verwiesen, nach dem Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bei der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen sind. Des Weiteren ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden. Die Fundstellen sind soweit als möglich unverändert zu lassen und gegen Verlust zu sichern.

Im Bereich der Erschließungswege sollte der Humusabtrag frühzeitig, d.h. mit zeitlichem Versatz zu den eigentlichen Baumaßnahmen, vorgenommen werden, damit sich das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) ein Bild von der möglichen vorgeschichtlichen Befundlage machen und die evtl. nötigen Ausgrabungsarbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahmen abstimmen kann. Die Abstimmung und Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege ist frühzeitig (d.h. mind. 8 Wochen vor Baubeginn) vorzunehmen und die Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

- C 9. 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 10. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- C 11. Bei der Einzäunung der Gärten entlang des Riedbachs sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- C 12. Schematische Darstellung eines Gartenhauses mit überdachter Terrasse.

