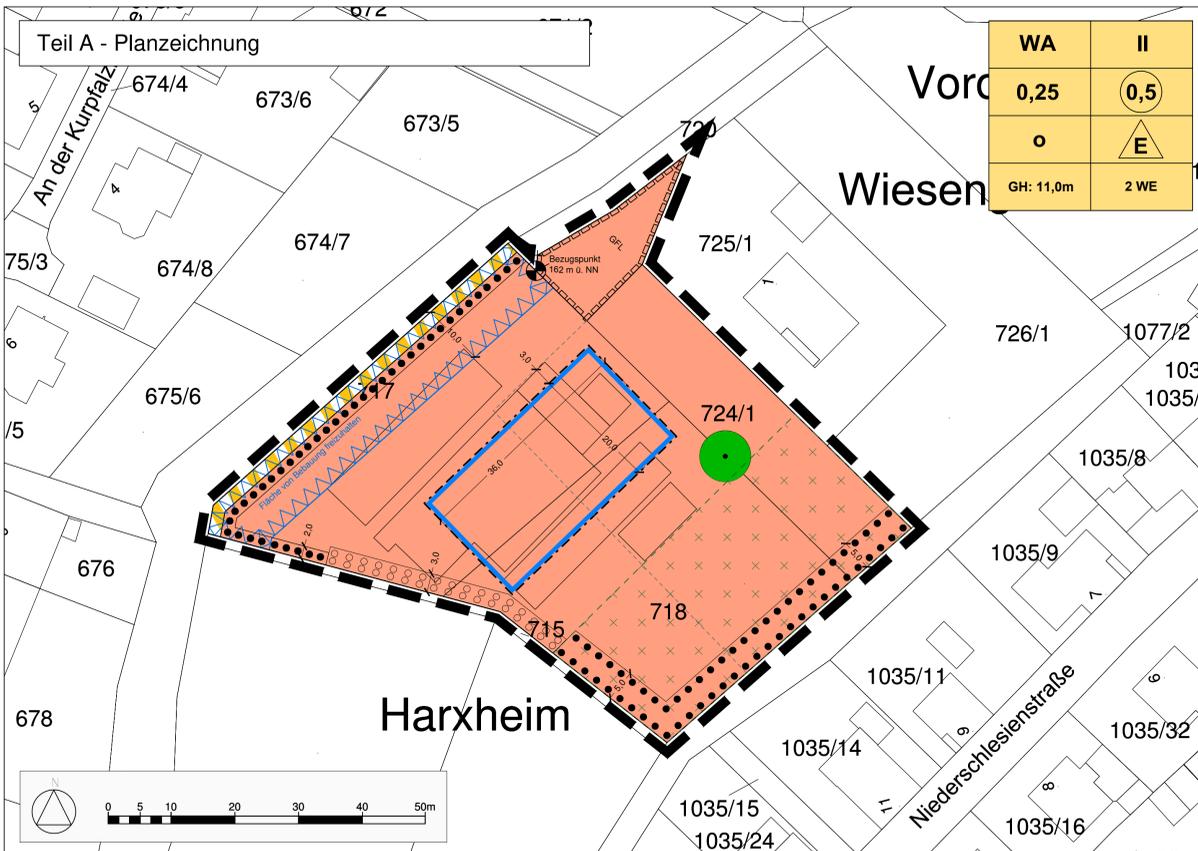


**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Harxheim**

**Bebauungsplan
„Vorderes
Wiesengäßchen“**



WA	II
0,25	0,5
o	E
GH: 11,0m	2 WE

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Baum erhalten
- ○ ○ ○ Anpflanzen einer Gehölzreihe (Bäume und Sträucher)
- ● ● ● Erhalt des Gehölzbestands als Randeingrünung
- ● ● Erhalt der Hecke als Randeingrünung

Sonstige Planzeichen und Hinweise

- Höhenbezugspunkt (162 m ü. NN)
- ○ ○ ○ Douglasten- und Fichtenbestand
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
Bauweise	Haustyp (E: Einzelhaus)
Gebäudehöhe (Höchstmaß)	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Höchstmaß)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzVZ)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)** ausgefertigt am 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. I S. 77)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 I S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18, 47, 61 und 63 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. I S. 90)
- Landesnaturchutzgesetz (LNatSchG)** ausgefertigt am 28. September 2005 (GBl. 2005 I S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. I S. 106), diese Verordnung wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 - Allgemein zulässige Nutzungen**
Wohngebäude
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltung
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf nicht überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch den Abstand zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (First).
 - Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
 - Terrassen und Balkone dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
 - Terrassen und Balkone dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 nach überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen und Terrassen. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
 - ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterterrassen) herzustellen.
- ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB**
 - Anpflanzen von Bäumen**
 - Je angefangene 300 m² nicht überbauter Fläche der bebauten Grundstücke ist mind. ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzliste gem. Ziff. 6.5 ist zu verwenden.
 - Anpflanzen von Gehölzreihen (Randeingrünung)**
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum „Anpflanzen einer Gehölzreihe“ ist eine 2-reihige Hecke mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 1,5 m.
Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt max. 1,0 m.
Die Pflanzliste gem. Ziff. 6.5 ist zu verwenden.
 - Erhalt von Einzelbäumen**
 - Der zum Erhalt festgesetzte Baum (Esche) ist dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.
 - Erhalt von Gehölzreihen (Randeingrünung)**
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum „Erhalt des Gehölzbestands als Randeingrünung“ sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.
Die Pflanzliste gem. Ziff. 6.5 ist zu verwenden.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum „Erhalt der Hecke als Randeingrünung“ sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.
Die vorhandene Gehölzreihe ist mit Strauchpflanzungen zu ergänzen.
Die Pflanzliste gem. Ziff. 6.5 ist zu verwenden.
 - Pflanzliste und Pflanzqualitäten**
 - Bäume I. und II. Ordnung
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus minor Feldulme
Ulmus glabra Bergulme
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus communis Wildbirne
Juglans regia Walnuß
Regionale Obstsorten
Cornus mas Kornelkirsche
Rosa canina Heckenrose
Cornus sanguinea Hartriege
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
Salix caprea Salweide
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Sambucus nigra Schw. Holunder
Ligustrum vulgare Liguster
Viburnum opulus Wasserschneeball
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Qualitäts- und Größenmerkmale
Bäume: 3 x v. (m. B.) STU 16/18 cm bzw. 18/20 (Straßenbaum)
Obstbäume: 3 x v. STU 12/14 cm
Sträucher: 2 x v. mind. H = 60/100 cm

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

- Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vorderes Wiesengäßchen"**
- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
 - Dachform und -neigung**
 - Einzelhäuser:
Geneigte Dächer mit 20 - 38° Neigung
Garagen und Nebengebäude:
Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit 0 - 15° Neigung oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude
 - Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversprung der Firste darf nicht mehr als 1,2 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudesite ½, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.
 - Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.1.3.
 - Dachform und -neigung**
 - Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nicht glasierte Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
 - ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN - § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
 - Allgemein**
 - Innerhalb des Baugebiets sind nur offene Einfriedungen zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

Teil D - Hinweise

- ÄRCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Landesdenkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwachen werden können.
 - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl., Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsarbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, durchgeführt werden können.
 - Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
- BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen je Zisterne von rd. 10 m³ je Baugrundstück im Plangebiet vorzuhalten. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.
Notüberläufe der privaten Anlagen werden in die zentralen Versickerungsmulden geleitet. Für die Versickerung des Niederschlagswassers in der zentralen öffentlichen Anlage muss eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2, 3, 7 WHG i.V.m. §§ 25 ff. LWG beantragt werden.
Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- BELANGE DES ARTENSCHUTZES**
Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden.
Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

- BELANGE DES BODENSCHUTZES**
Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.
- SCHUTZ VON LEITUNGEN / KOORDINATION VON ERSCHLIESSUNGS- UND BAUMAßNAHMEN**
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN**
Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.
Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

Verfahrensvermerke

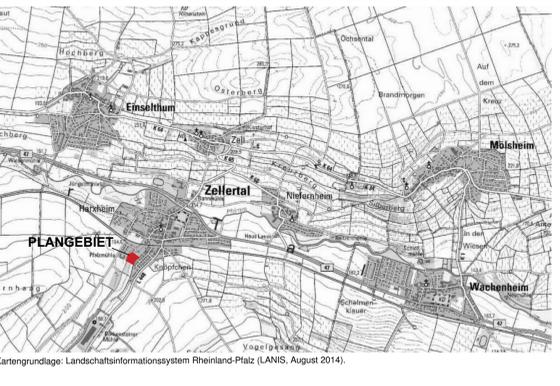
Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am _____
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt)	am _____
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt)	am _____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____ bis _____
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am _____
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt)	am _____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____ bis _____
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am _____
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am _____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am _____

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.
Zellertal, _____
.....
(Osterroth)
Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.
Zellertal, _____
.....
(Osterroth)
Bürgermeister

Lage in der Gemeinde



Ortsgemeinde Zellertal

Bebauungsplan: "Vorderes Wiesengäßchen" mit örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

Satzungsfassung	Stand: 12.10.2015
STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER Mittelstraße 16 68169 Mannheim T +49 (0)621 7934 -12 F +49 (0)621 7934 -81 kontakt@stadtplanungsfischer.de	Maßstab 1:500 Bearbeiter: CS