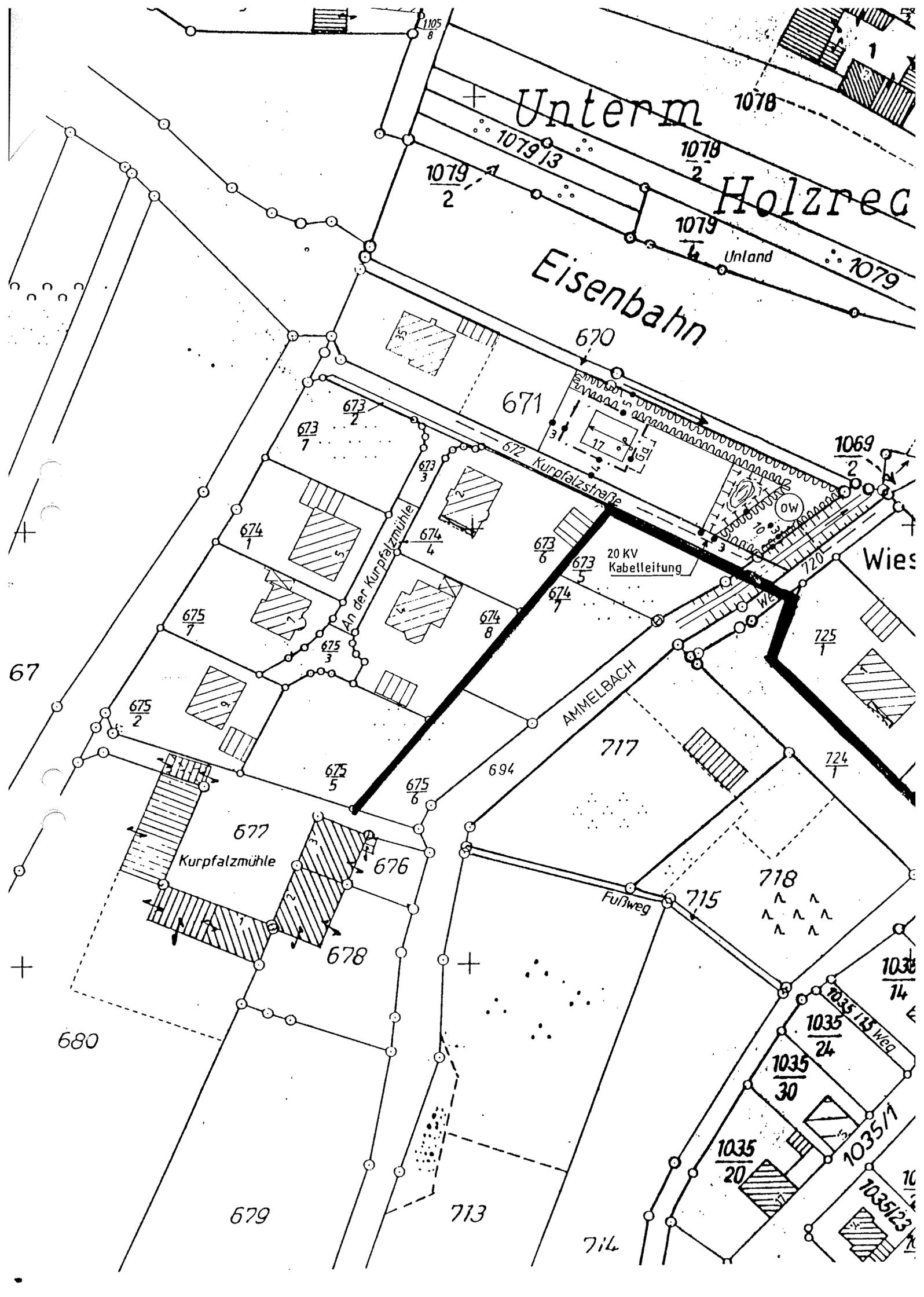


**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Harxheim**

**Bebauungsplan
„Kurpfalzmühle“**



Unterm

Holzrec

Eisenbahn

Kurfalzstraße

An der Kurfalzmühle

AMMELBACH

Wies

Fußweg

20 KV
Kabelleitung

1105
8

1078

1079/13

1079/2

1078/2

1079/4

Unland

1079

670

671

673/2

673/7

673/3

674/4

674/1

673/6

673/5

674/7

674/8

675/7

675/3

675/2

675/5

675/6

694

717

725/1

724/1

677

Kurfalzmühle

676

678

715

718

1038/14

1035/13 Weg

1035/24

1035/30

1035/20

1035/7

1035/23

680

679

713

714

16

ZEICHENERKLÄRUNG



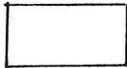
Grundstücksgrenze



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



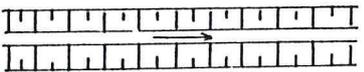
Gebäude geplant



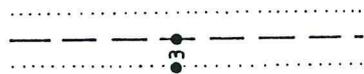
Stellung der baulichen Anlage -
zwingend festgelegte Firstrichtung



Fläche für Garagen



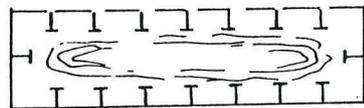
Bach mit Böschung



20 KV-Erdkabelleitung mit 3 m Schutzzone
(s. Satzung § 4 Ziff. 2)



Schutzgebiet für Oberflächengewässer



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und Entwicklung der Landschaft
mit der Zweckbestimmung: „Fläche zur
Einleitung und Ableitung des Oberflächenwassers“.

WA

Allgemeines Wohngebiet

II(D)

max Zahl der Vollgeschoße einschl. Dachgeschoß

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung
der überbaubaren Grundstücks-

GFZ z.B. 0,7

Geschoßflächenzahl fläche

GEMEINDE ZELLERTAL ORTSTEIL HARBHEIM
ABRUNDUNGSSATZUNG „KURPFALZMÜHLE“
MIT GESTALTUNGSSATZUNG

Zeichnerischer Teil

M = 1:1000

Textliche Festsetzungen der Abrundungssatzung „Kurpfalzmühle“ der Ortsgemeinde Zellertal - Harxheim

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 – 7 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) 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 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 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) und Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen (Wandhöhe) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.1 Bei dem von der Abrundungssatzung erfassten Grundstück handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die zulässige Nutzung wird jedoch eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II (D) festgelegt. Wobei jedoch das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

1.3 Die Grundflächenzahl beträgt als Höchstgrenze 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7.

1.4 Die Traufhöhe wird auf max. 4,20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände mit dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.

A 2. Garagen, nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stelle zu errichten. Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

A 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + 25 b i.V.m. § 17 LPflG – Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 14.06.1994 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie die Zweckbestimmung „Fläche zur Einleitung und Ableitung des Oberflächenwassers“ ist als extensives Grünland mit Streuobst (7 Stück Hochstammobstbäume) anzulegen.

- 3.2 Im festgesetzten Uferstreifen entlang des Entwässerungsgrabens und des Ammelbaches darf keine Bebauung, Auffüllung oder feste Einzäunung erstellt werden.
- 3.3 Im Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht statthaft. Weiterhin dürfen dort keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

A 4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den zur Eisenbahn hin orientierten Aufenthaltsräumen sind Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

B. Gestaltungssatzung / Örtliche Bauvorschriften nach LBauO

B 5. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebäude : Sattel- oder Walmdach, auch Krüppelwalm
38° - 48°

Garagen und
Nebengebäude : Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 18° oder
Dachform und Dachneigung wie beim
Hauptgebäude

5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite $\frac{1}{2}$, die Breite jeder Einzelgaube $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

5.3 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in der Farbe naturrot zu verwenden.

B 6. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

6.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK gewachsenem Boden, die Höhe der vorderen Einfriedungen an der Kurpfalzstraße vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,0 m, gemessen gewachsenem Boden, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen mit Ausnahmen von Pfeilern.

6.2 Bei der Einfriedung an der Straßenseite ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder beton (außer für Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

6.3 Private Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

C. Schriftliche Hinweise

- C 7. Die Befestigung der Freifläche 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 8. Die unverschmutzten Oberflächenwässer sind als Brauchwasser zu verwenden oder in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht zu werden. Die Ableitung von Drainagewässern in das öffentliche Kanalnetz ist nicht gestattet.
- C 9. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen, im Falle einer Unterkellerung des Wohnhauses, diesen wasserdicht auszubilden.
- C10. 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.
- C 11. „Humoser Oberboden“ (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung (wie z.B. eine Sukzessive Freiflächengestaltung) zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- C 12. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.