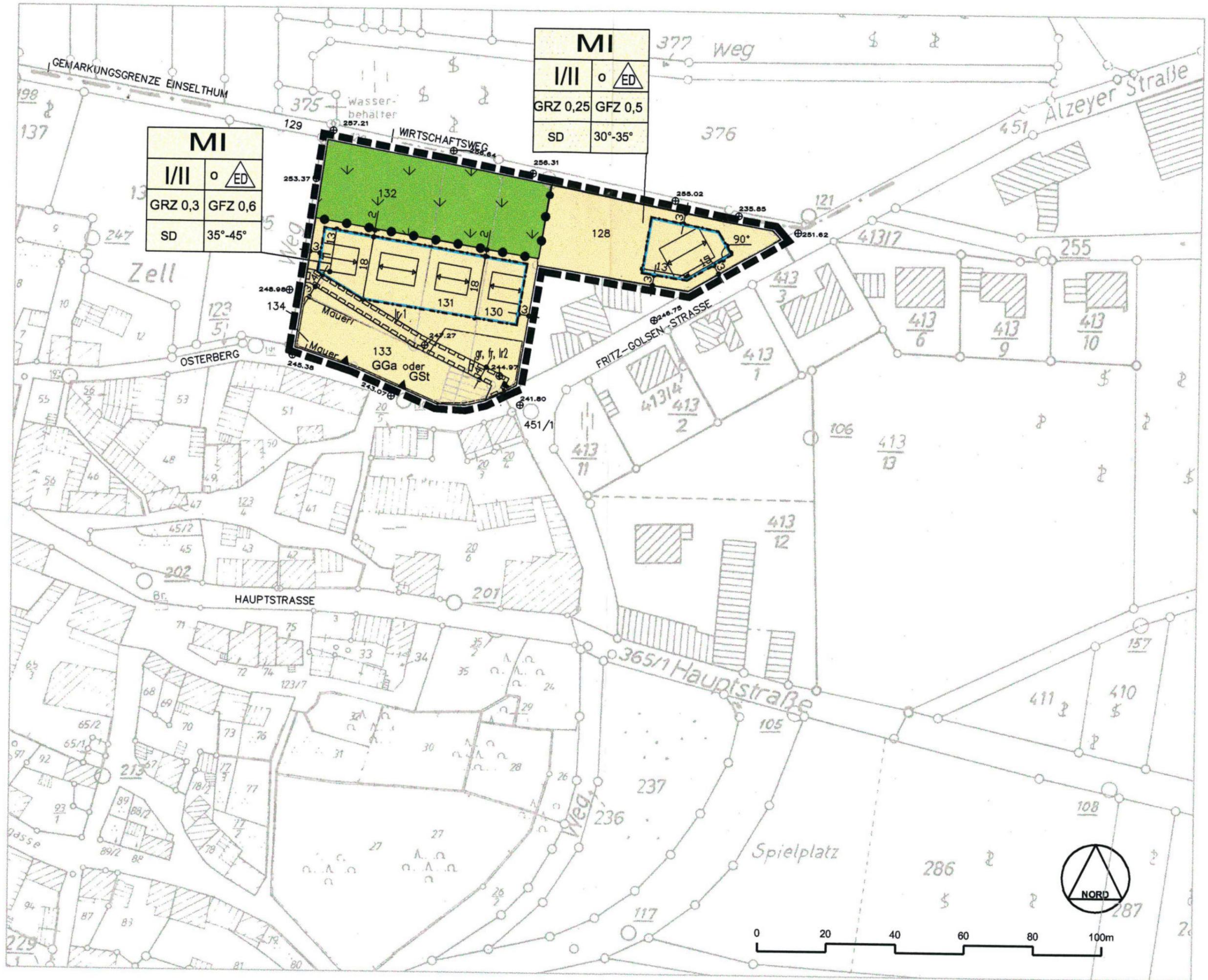


**Ortsgemeinde  
Zellertal  
OT Zell**

**Bebauungsplan  
„Osterberg“**



MI	
I/II	o ED
GRZ 0,3	GFZ 0,6
SD	35°-45°

MI	
I/II	o ED
GRZ 0,25	GFZ 0,5
SD	30°-35°

hlossen.

jung

ungs-  
al)

im"

ig. 2002

# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant



Baugrenze



Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)



Gebäude geplant



Stellung der baulichen Anlagen  
-zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung



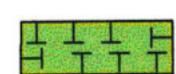
Überbaubare Grundstücksfläche



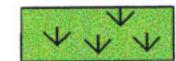
Ein- und Ausfahrt



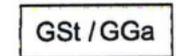
Leitungsrecht gem. Textziff. A 7



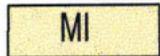
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Textziff. A 5.3



Private Grünfläche gem. Textziff. A 5.1



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen



Mischgebiet



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.1



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ z.B. 0,3

Grundflächenzahl

GFZ z.B. 0,6

Geschossflächenzahl

als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. bis 50% für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

⊕ z.B. 251.62

Vorhandene Geländehöhen nach Angabe der Verbandsgemeinde Göllheim

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform Satteldach	Dachneigung

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

### A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### A 2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2. 1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt, d.h. die natürliche Geländehöhe, und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

auf der Bergseite: max. 4,0 m ab OK natürlichem Gelände (s. Schema Textziff. C 19)  
auf der Talseite: max. 5,8 m ab OK natürlichem Gelände

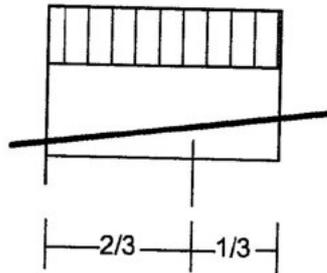
Nebengebäude (Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäude): max. 4,50 m

Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern.

- 2.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 6,0 m über der Wandhöhe der Gebäude liegen.

- 2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig.

- 2.4 Bei Gefälle des nat. Geländes wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe auf der straßenzu- und abgewandten Hausseite bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze).



- 2.5 In jedem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

- 2.6 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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 untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

### A 4. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

- 4.1 Die Garagen bzw. Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen zulässig.

- 4.2 Die Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen oder in Parallelaufstellung zur südlichen Straße zu errichten.

**A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + 25b i.V. mit § 17 LPflG - Landespflegegesetzes Rh.-Pf i.d.F. vom 14.06.1994 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz)**

**5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete "private Grünfläche" ist gärtnerisch zu nutzen. Die Errichtung von Nebengebäuden, baulichen Anlagen und die Befestigung von Wegen ist nicht zulässig. Eine Einzäunung ist nur mit Maschendraht ohne Sockelausbildung zulässig.**

**5.2 Auf jedem privaten Grundstück sind mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Obstbäume sind zulässig.**

**5.3 Den auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgleichbaren Eingriffen wird für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Fläche zugeordnet:  
"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Umfang von rd. 2000 m<sup>2</sup> auf Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 204/1, in der Gewanne " Jüngstmühle" Gemarkung Zellertal-Harxheim (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen).**

**Auf dieser Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:**

- Renaturierung der Fläche
- Erhaltung der vorhandenen Gehölze
- Pflanzung von Gehölzgruppen

**Bei den Pflanzungen sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.**

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

**6.1 Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen bzw. der Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.**

**6.2 Bei den Wohngebäuden muss talseitig das untere Geschoss frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.**

**A 7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**7.1 Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht (lr 1) gilt zugunsten des Versorgungsträgers der Hangentwässerungsanlage.**

**7.2 Die in der Planzeichnung vermerkten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (lr 2) gelten jeweils zugunsten des Hinterlegers.**

## **B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO**

### **B 8. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **8.1 Dachform und Dachneigung**

<b>Wohngebäude:</b>	<b>Satteldach 30° - 45°</b>
<b>Garagen und Nebengebäude:</b>	<b>Flachdach erdüberdeckt und begrünt oder Satteldach mit Neigung wie beim Hauptgebäude.</b>

**8.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite jeder Einzelgaube wird auf 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m, beschränkt.**

**8.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.2.**

**8.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in der Farbe naturrot zu wählen. Ausgenommen sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.**

### **B 9. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**9.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.**

**9.2 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.**

**9.3 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können auf der Bergseite der Erschließungsstraße 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 Stützmauer ist nicht zulässig.**

**9.4 Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für Einfriedungen nach Ziff. 9.3) vorgesehen werden.**

### **B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**10.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.**

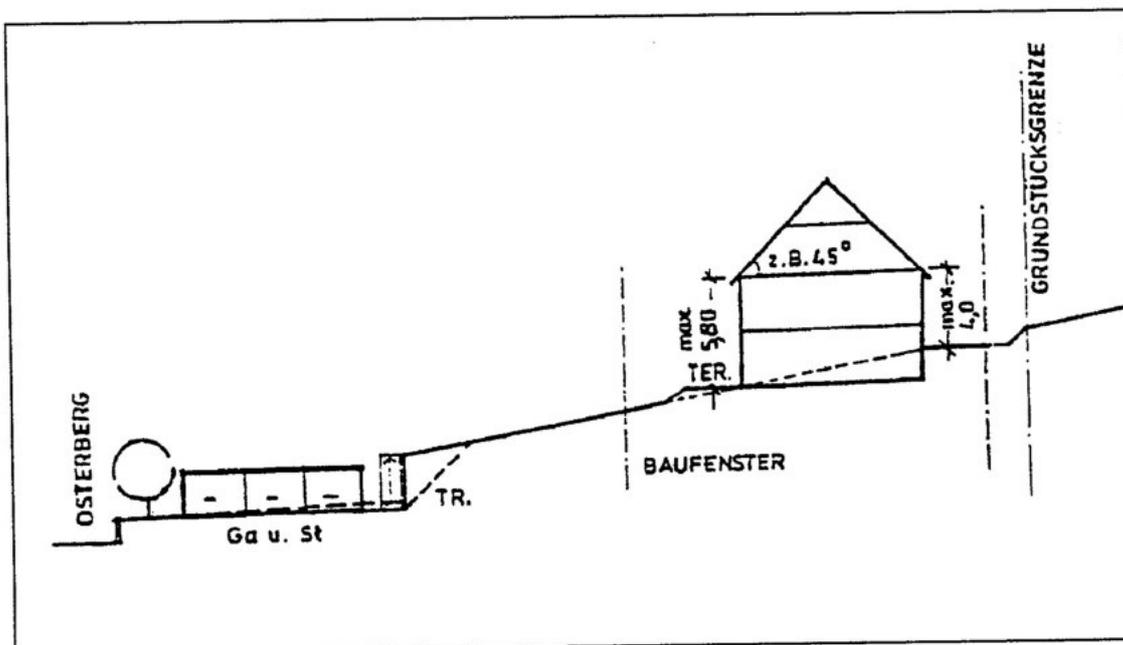
**10.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.**

### **B 11. Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)**

**Gemäß § 47 Abs. 1 LBauO sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachweisen:  
2 Stellplätze je Wohnung**

## C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 12. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- C 13. 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 14. Unverschmutzte Oberflächenwässer sollen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- C 15. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit einem Leitungsrecht (lr 1) festgesetzten Fläche in 30 - 40 m Tiefe unter Gelände eine unterirdische, in Ost-Westrichtung verlaufende Hangentwässerungsanlage (Drainageleitung) vorhanden ist.
- C 16. Das Plangebiet befindet sich im rutschgefährdeten Bereich. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- C 17. 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. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- C 18. Die im Gelände vorhandenen Trockenmauern sind zu erhalten und sollen langfristig gesichert werden.
- C 19. Systemschnitt mit Angabe der Dachausbildung der Wohngebäude und Geländeschnitt mit Angaben der max. Wandhöhen.



## D. ORTSSATZUNG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG gem. § 19 Abs. 1 BauGB

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.