

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Süd VI – Änderung I“

Ortsgemeinde Göllheim

Bebauungsplan „Süd VI – Änderung I“

Stand: 11.11.2015

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

A Geltungsbereich

Bei dem vorliegenden Bauungsplan „Süd VI – Änderung I“ handelt es sich um einen Textbauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes „Süd VI – Änderung I“ umfasst den gesamten Bereich des Bauungsplanes „Süd VI“ der Ortsgemeinde Göllheim, der am 09.02.1995 in Kraft getreten ist.

Es wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden**
durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Plannummern 1300/3, 1300/4, 1300/14 (Straße „Schillerstraße“), 1300/15, 1300/30, 1300/60 (Straße „Am Scharfhügel“), 1300/82, 1300/81, 1300/80, 1300/79, 1300/78, 1300/77 und 1300/76,
- **Im Osten**
durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Plannummern 1300/76, 1300/93, 1300/94, 1300/74, 1300/73, 1300/72, 1300/71, 1300/70, 1300/69, 1300/60 (Straße „Am Scharfhügel“) und 1299/3 (Straße „Zum Königspfad“),
- **Im Süden**
durch die südliche Grundstücksgrenze der Plannummer 1299/3 (Straße „Zum Königspfad“), 1300/98 (Straße „Gutenbergstraße“), 2260/3 (Straße „Gutenbergstraße“) und 2260/1,
- **Im Westen**
durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Plannummern 2260/1, 2257, Querung der Plan-Nrn.: 2256/2 und 2246/37 auf Höhe dem Flurstück 2246/28, die westliche Grenze von 2246/37, erneute Querung der Plan-Nrn.: 2256/2 und 2257 am nord-östlichen Ende der Plan-Nr.: 2246/37 und die westlichen Grenzen der Plan-Nrn.: 2260/3 (Straße „Gutenbergstraße“) und 1300/3.

B Festsetzungsinhalt

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Süd VI“ werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Süd VI – Änderung I“ in Teilen geändert. Nachfolgend werden ausschließlich die textlichen Festsetzungen bezüglich der Größe und Stellung der Nebenanlagen sowie der Höhe der Einfriedungen geändert. Die Planzeichnung und weitere Festsetzungen, soweit diese nachfolgend nicht aufgeführt sind, welche am 09.02.1995 in Rechtskraft gesetzt wurden, behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Folgende Festsetzungen wurden gestrichen:

A 3. Garagen, Nebengebäude

Der Punkt A 3.3 wird aus den textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

A 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig. Es gilt die gleiche Höhenbeschränkung wie bei Garagen.

B 8. Einfriedungen

Der Punkt B 8.1 wird ersatzlos aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Die bisherigen Punkte B 8.2 bis B 8.4 rücken von der Zahl her eins nach oben.

B 8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK gewachsenem Boden, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m – gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Süd VI“, welcher am 09.02.1995 in Kraft getreten ist, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

C textliche Festsetzungen mit Änderungen

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind nachfolgend rot markiert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd VI“ sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Süd VI“ gelten unverändert.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe / sonstige nicht störende Gewerbebetriebe / Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe / Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Die Festsetzung „I/II“ Hangtyp als Höchstgrenze erfordert, die Gebäude 1-geschossig auszuführen oder als Hangtyp (bergseitig 1-geschossig, talseitig max. 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen.

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 3. Garagen, Nebengebäude

3.1 Garagen sind in den Erdgeschoßbereich der Wohngebäude einzubeziehen oder an den im Plan vermerkten Stellen zu errichten.

3.2 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Erforderlichenfalls ist eine Höhendifferenz durch Böschungen oder terrassierte Anschüttungen auszugleichen.

~~3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in Verbindung mit den Garagen zulässig. Es gilt die gleiche Höhenbeschränkung wie bei Garagen.~~

A 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.1.1 Im Zuge der Erschließungsstraßen werden einseitig Bäume in Reihe gepflanzt. Der Abstand der Bäume beträgt 10 m; je nach örtlicher Gegebenheit sind Verschiebungen in der Längsachse möglich (Vegetationsauswahl vgl. Textziff. A 4.1.3).

4.1.2 Die öffentliche Grünfläche im Zuge des Königsgrabens wird als wiesenreiche Grünfläche mit einzelnen Baumgruppen ausgebildet. Der Königsgraben wird naturnah ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt. (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

Intensiv genutzte Grünflächen (Sport-, Spielflächen, Kleingärten etc.) sind nicht zugelassen.

4.1.3 Vegetationsauswahl

Für die Baumpflanzungen im Straßenraum kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Eiche
Bergahorn	Linde

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)

Stammumfang mind. 16/18 cm.

Für die Baumpflanzungen auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen kommen zur Auswahl:

Spitzahorn	Linde
Bergahorn	Eberesche
Eiche	Buche
Walnuss	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt (m.B.)
Stammumfang mind. 16-18 cm.

Für die Anpflanzung von Heistern und Sträuchern kommen zur Auswahl:

Feldahorn	Pfaffenhütchen
Hainbuche	Liguster
Hasel	Traubenholunder
Hartriegel	Wolliger Schneeball
Hundsrose	Eberesche
Heckenkirsche	Mehlbeere
Elsbeere	

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzte Sträucher und Heister
mind. 60-100 cm hoch.

Für die Rasenansaat kommt eine wildkräuterreiche Saatgutmischung zur Auswahl.

Erlenpflanzung entlang des Königgrabens. Qualität- und Größenmerkmale:
Heister 2 x verpflanzt (o.B.) mind. 150-200 cm hoch.

4.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.2.1 Auf der Parz. Nr. 2259 u. 2260 werden auf ca. 0,88 ha intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen zu einer extensiven Streuobstwiese umgebaut.

Zur Auswahl kommen standortgerechte Hochstammsorten von Äpfeln, Birnen oder Kirschen. Es werden ca. 100 Stck/ha gepflanzt. Die Wiese wird als Mähwiese oder als Viehweide genutzt.

4.2.2 Der Königgraben entlang der Parz.Nr. 2259 und 2260 wird naturnah ausgebaut und einseitig mit Erlen bepflanzt (Qualitäts- und Größenmerkmale vgl. Textziffer A 4.1.3).

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Bei den Hangtypen beiderseits der Planstraße A muss das talseits liegende Untergeschoß frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

5.2 Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude, Hangtypen	:	Satteldach oder Walmdach	25° - 38°
sonstige Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach	25° - 45°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 10°

6.2 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind zusätzlich gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dachteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.

6.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

6.4 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 6.3.

6.5 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.

B7. Gebäudehöhe

7.1 Die Höhe der Wohngebäude (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- bei I/II –geschoss. Gebäuden (Hangtyp) bergseitig : max. 4,20 m
talseitig : max. 6,20 m über
gewachsenem Boden
- bei II = I + D-geschoss. Gebäuden : max. 5,10 m
- bei II –geschossigen Gebäuden : max. 7,00 m

7.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 1,0 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und –rücksprüngen ergeben.

7.3 Bei längsgeneigten Straßen wird der Messpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.

B 8. Einfriedungen

~~8.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, gemessen ab OK gewachsenem Boden, die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.~~

8.1 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktion sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

8.2 Abweichend von den Festsetzungen der Ziff. 8.2 können bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, anstelle von offenen Einfriedungen auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m – gemessen ab OK Gehweg – errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig. Bei längsgeneigten Straßen sind die Mauern abzustufen.

8.3 Einfriedungen an den Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege sind um 0,5 m zurückzusetzen.

B 9. Gestaltung der Gebäudefassaden

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erdfarbene Tönungen zu wählen.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

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. Dabei muss die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

10.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücken sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Auswahl kommen:

Ahorn	Eberesche
Birke	Mehlbeere
Buche	Elsbeere
Esche	Linde
Walnuß	Bergahorn
Kirsche	
Eiche	

Es sind verwandte Arten und Sorten möglich.

Qualitäts- und Größenmerkmale: Hochstamm 3 x verpflanzt (m.B.)
mind. 16/18 cm Stammumfang.

C Hinweise

- C 11. Das Geologische Landesamt, Mainz, weist auf einen hohen Grundwasserstand im Talgrund (Westseite des Baugebietes) sowie auf einen setzungsempfindlichen und bei Wasserentzug zur Schrumpfung neigenden Baugrund hin. Bei der Bebauung der Grundstücke sind ggf. zusätzliche Gründungsmaßnahmen bzw. eine Absicherung gegen Wasser vorzusehen.
- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Oberflächenwasser können in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- C 14. Der anfallende Erdaushub soll auf den jeweiligen Grundstücken verteilt und der Mutterboden erhalten werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 23.07.2015
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 13.08.2015
(Amtsblatt Nr.: 33/2015)

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht am 13.08.2015
(Amtsblatt Nr.: 33/2015)
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.08.2015
bis einschließlich 23.09.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 07.08.2015

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis einschließlich 15.09.2015

Satzungsbeschluss

(§ 10 Abs. 1 BauGB, § 24 GemO)

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen am 12.11.2015

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Stand: 11.1.2015) sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen.

Göllheim, den _____

(Hartmüller)
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 Abs. 3 BauGB,
§ 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am
____.____.____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllheim
(Ausgabe __/____).

Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche
Bauvorschriften in Kraft getreten.

Göllheim, den _____

(Hartmüller)
Ortsbürgermeister