

Ortsgemeinde Gönnheim  
Bebauungsplan "BANNZÄUNE-WEST"  
Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBL. S. 307, ber. GVBl 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBL. S. 70).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBL. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 17. 11. 1995

AZ.: 610-131631  
Gö-M1/E1-De

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - siehe hierzu "Rechtsgrundlagen"

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)**

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstwert wie folgt festgesetzt:

Nutzungsbereich A: Grundflächenzahl 0.4 / Geschoßflächenzahl 0.4

Nutzungsbereich B: Grundflächenzahl 0.4 / Geschoßflächenzahl 0.8

Nutzungsbereich C: Grundflächenzahl 0.4 / Geschoßflächenzahl 0.4

Bei Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzuberechnen, gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 22 - 23 BauNVO):**

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise für die Nutzungsbereiche A und B, und für die Nutzungsbereiche C, D und E die abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Nutzungsbereich C muß die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze und an den Baulinien errichtet werden.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind die Abstände der LBauO einzuhalten.

Im Nutzungsbereich D dürfen giebelständige Grenzgaragen mit gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper und einer Höhe von über 4,00 m errichtet werden.

Im Nutzungsbereich E gelten dieselben Festsetzungen wie im Nutzungsbereich D.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen, sowie durch die §§ 6 - 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geregelt.

**4. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung gesonderten Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig. Die Stellung der Garagen wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Mindestabstand von 5,00 m des Garagengebäudes zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Wohngebäude festgesetzt.

**6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 0,5 m über Oberkante Gehweg, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.

Die maximale Höhe der Traufe wird bei zweigeschossiger Bebauung auf 7,00 m Höhe begrenzt. Bei eingeschossiger Bebauung beträgt die max. Traufhöhe 5,00 m.

Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der lotrechten Außenkante der Fassade festgelegt.

**7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 23 (1 - 5) BauNVO)**

Die Stellung der Gebäude wird in der Planzeichnung mit den Baulinien und der Firstrichtung festgesetzt.

## **8. Nebengebäude und Nebenanlagen (§§ 14 BauNVO)**

Siehe hierzu die Eintragungen in der Planzeichnung im Nutzungsbereich B.

In diesem Geltungsbereich sind untergeordnete Nebenanlagen in Zusammenhang mit der Einfriedungsmauer mit der max. zulässigen Höhe von 2,00 m in der Größe bis zu 12 cbm umbauten Raumes zulässig. Die maximale Höhe dieser Nebenanlagen darf in allen Teilen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

In den übrigen Nutzungsbereichen gelten die Vorschriften des § 14 BauNVO.

## **9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

## **10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **10.1 Kinderspiel**

Die beiden inmitten des Planungsgebietes liegenden Kinderspielbereiche sind als Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre auszubilden und mit Spielgeräten, welche dieser Altersgruppe entsprechen, auszustatten. Für die Bepflanzung dieser Spielbereiche sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden.

### **10.2 Grünanlage**

Die Fläche ist mit folgenden Funktionen zu belegen:

- Kinderspielbereich für die Altersgruppe der 6 - 12 jährigen
- Sickermulde zur Versickerung von Regenwasser
- Erhalt der fußläufigen Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem alten Ortskern
- Erhalt des rückwärtigen Zugangs (Feuerwehrezufahrt) zu den Gärten und Gehöften entlang der L 525.

Zu verwenden sind überwiegend Gehölzarten der Artenliste 2 bzw. 3 sowie einheimische und standortgerechte Bäume 1. Ordnung.

#### 10.3 Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nicht einheimischen, pflegeleichten, bodenbedeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster dammeri, Rosa nitida u. a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräutern) ist in Maßen zu dulden.

### 11. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sind entsprechend Rückhalte- oder Versickerungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Ein Überlauf in das Trennsystem ist vorzusehen.

In dem Bereich der verdichteten Bebauung (Reihenhäuser, Haus-Hof-Bebauung) kann nicht verwendbares Niederschlagswasser in die Sickermulde eingeleitet werden. Der Überlauf der Mulde entwässert in die Kanalisation.

### 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da ein vollständiger Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche des Planungsgebietes nicht möglich ist, werden weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf drei außerhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes gelegenen Flächen festgesetzt.

- Umwandlung eines Teiles der Parzelle 2055 (heute junge Brache) in eine Streuobstwiese. Die Fläche befindet sich östlich des neuen Sportplatzes an der Nordgrenze der Ortslage Gönnheim.
- Anlegen einer zwei- bis dreireihigen, mehrstufigen Hecke an der West-, Nord- und Ostgrenze des alten Sportplatzes auf einem 4 - 6 m breiten Streifen der Parzellen 2057, 2056 und 2055.
- Umwandlung der Acker-Parzellen 2302/2 und 2269 im Bereich des Schwabenbaches westlich der Ortslage Gönnheim in eine Streuobstwiese.
- Umwandlung der Ackerparzelle 1372, ca. 1,8 km östlich der Ortslage Gönnheim und nördlich des Schwabenbaches gelegen, in eine Streuobstwiese.

**13. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An der Nordgrenze des Baugebietes ist ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen im Bereich der privaten Hausgärten anzulegen. Er dient sowohl der Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft, als auch als Spritzschutz der Privatgärten gegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er ist als mehrstufige Hecke auszubilden. Zu verwenden sind Sträucher und Bäume 2. Ordnung der unten angegebenen Artenliste 3, Pflanzabstand ca. 1 x 1 m.

Die Pflanzung der Hecke ist spätestens in der Pflanzperiode Nov. - März), die auf die Bauabnahme folgt, von den jeweiligen Grundstücksbesitzern durchzuführen; Pflege und Unterhaltung der Hecke obliegt ebenfalls den privaten Grundstücksbesitzern.

Die im Bereich der Erschließungsstraßen im Plan gekennzeichneten Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einer abweichung von + 2 m zu pflanzen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Artenliste 1 zu entnehmen.

Pro Hausgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung der Artenliste 3 oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Reihige Anpflanzungen (Hecken) von Koniferen entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

**14. Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichnete Baum ist zu erhalten. er ist während der Baumaßnahme vor Beschädigung entsprechend DIN 18920 zu schützen.

**Anhang zu den textlichen Festsetzungen**

**Artenliste 1 - Straßenbäume**

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung:

Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)  
Walnuß (*Juglans regia*)  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

**Artenliste 2 - Kinderspielbereich**

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Waldhasel (*Corylus avellana*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Artenliste 3 - Sonstige Flächen**

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Waldhasel (*Corylus avellana*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)  
Wildbirne (*Pyrus communis*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Dachgestaltung (§ 86 LBauO)

Die Dachform wird als Satteldach festgelegt. Die Richtung des Firstes und die Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Reine Walmdächer sind, da nicht ortstypisch, ausgeschlossen. Beide Seiten des Hauptbaukörpers müssen die gleiche Dachneigung haben.

### 2. Dachneigung

Bei eingeschossiger Bebauung sind mind. 25° und maximal 40° zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind mind. 25° und max. 35° zulässig.

### 3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung des Hauptdaches ist nur in Ziegeleindeckung in rotem Farbton zulässig. Betondachsteine sind nur in der Farbe "Ziegelrot" zulässig.

### 4. Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen bis zu 30° Dachneigung als Giebelgaube ausgeführt werden. Über 35° sind auch SchlepPGAuben zugelassen. Die Dachaufbauten müssen von der Ortgangkante mindestens 1,50 m Abstand haben. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten wird pro Dachseite auf 3,00 m, gemessen an der Trauflänge, begrenzt. Sonderformen von Dachgauben, wie Dreiecksgauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

### 5. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig. Bei horizontaler Reihung mehrerer Fenster sind gleiche Formate vorgeschrieben. Die Dachflächenfenster müssen von der Ortgangkante mindestens 1,50 m Abstand haben und dürfen eine Gesamtbreite von 3,00 m je Dachseite nicht überschreiten.

### 6. Dacheinschnitte

Je Haus wird ein Dacheinschnitt bis zu einer Breite von 3,00 m unter Einhaltung einer Abstandsfläche von 1,50 m zum Ortgang zugelassen.

## **7. Erkerförmige Anbauten**

Erkerförmige Anbauten sind nur dann zulässig, wenn sie von Oberkante Erdreich bis oberer Abschluß Flachdach bei Balkonen und Loggien oder bis Abschluß Dachfläche des Hauptgebäudes gehen.

## **8. Garagengestaltung**

Die Dächer der Garagen müssen als begrüntes Flachdach, oder als Satteldach mit gleicher Dachneigung des Hauptbaukörpers errichtet werden. Der First der Satteldachgarage darf die maximale Höhe von 4,00 m gemäß LBauO § 8 Abs. 10 nicht überschreiten.

## **9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. Nr. 1 LBauO)**

### **9.1 Vorgärten**

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

### **9.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Mauern zur raumbildenden Wirkung sind gemäß zeichnerischen Festsetzung des B-Planes zulässig, bzw. sind dort zwingend zu errichten.

### **9.3 Einfriedung im Vorgartenbereich**

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m in Form von beschnittenen Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Grundstückseinfassungen mit baulichen Elementen jeglicher Art sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,10 m über Oberkante Straßenbelag zulässig.

#### 9.4 Einfriedung (Grundstücksgrenzen)

Im Bereich der Grundstücksgrenzen darf eine Einzäunung bis zu 1,50 m Höhe errichtet werden. Mauern, mit Längen bis zu 6,00 m auf jeder angrenzenden Grundstücksgrenze dürfen bis zu einer Höhe bis zu 2,00 m errichtet werden. Maschendrahteinzäunungen dürfen auf der Grundstücksgrenze nur bis auf Höhe der Baulinie ausgeführt werden. Von der Baulinie bis zur Straße gilt 9.3.

#### 10. Mülltonnenstellplätze (§ 86 Abs. Nr. 1 LBauO)

Mülltonnenstandplätze sind straßenseitig in Mauern bzw. Mauerpfeilern baulich einzubinden. Freistehende Müllplätze sind gegen die Straßenseite abzapflanzen.

#### 11. Werbeanlagen (§ 86 Abs. Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig, vergl. hierzu LBO Rh-Pf § 50.

Ausgefertigt:  
Gönheim, den 21.11.1995

  
Hagen, Ortsbürgermeister

