

Ortsgemeinde Gönheim

**Änderungsplan I
zum**

B E B A U U N G S P L A N

" Bannzäune - West "

Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Gönheim durch:

Büro für Bautechnik
W. Seykora - L. Krause Dipl. Ing (FH)
Rieslingweg 2
67146 Deidesheim

**Bebauungsplan
"Änderungsplan I - Bannzäune - West"**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
8. Landespflegerische Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück

**III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten
landespflegerischen Festsetzungen**

1. Änderungsbeschluß und Anlaß der Planungsänderung
2. Änderung der textlichen u. zeichnerischen Festsetzungen
3. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
4. Verkehrsanbindung des Baugebietes
5. Anlagen
 - 5.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Änderungsplan I - Bannzäune - West“
 - 5.2 Begründung B-Plan „Bannzäune West“

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite 2

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Rechtgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 481).

4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Landespflegegesetz - LPfIG)

In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL. I S. 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 4. Juni 1994 (GVBL. I S. 280).

5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)

In der Fassung vom 8 März 1995 (GVBL. S 19)

**Bebauungsplan
„Änderungsplan I Bannzäune - West“**

Rechtgrundlagen

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL. S. 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1994 (GVBL. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991.

7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzVO 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl 1991 S. 58)

8. Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz

(Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBL. 1991 S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBL. S. 69), Bs 75 - 50.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung
7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Bestimmungsgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte:

- die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten,
- die Geschosflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten,
- die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Im Gebietsteil A und C muß das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäudes liegen.

Im Gebietsteil B muß das zweite Vollgeschoß nicht im Dachraum angeordnet werden.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gesondert ausgewiesenen Bauflächen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

3.2 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

3.3 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe.

Der Bodenauftrag für alle baulichen Anlagen ist auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen. Er ist auf Höhe des angrenzenden natürlichen Boden- bzw. Straßenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes anzugleichen. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte, nicht übersteigen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Bereiche" (Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung) sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 9 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Textliche Festsetzungen

Die Erschließungsstraßen sind im Bereich der Fahrbahn als Pflasterflächen herzustellen. Die seitlichen Randbereiche und die Verbindungswege sind ausschließlich mit wassergebundener Decke zu befestigen. Alle PKW - Stellplätze in öffentlichen Straßenraum sind mit Rasengittersteinen oder gleichwertigen Waben-, Steinsystemen auszubauen.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes werden innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen verlegt.

8. Landespflegerische Festsetzungen

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle durch Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen) und gärtnerisch zu gestalten.

Dabei sind je 150 m² angefangener Gartenfläche wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv.) oder 1 St. Obsthochstamm 160-180 cm bzw. Halbstamm 120-160 cm (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste)

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen ist überwiegend (mindestens 2/3 der Pflanzenarten) gemäß der Pflanzliste vorzunehmen

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 10 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Textliche Festsetzungen

Die zur freien Flur liegenden Baugrundstücke an der Nordseite des Gebietes sind im gekennzeichneten Bereich mit gemischtartigen Hecken (mind. 3-reihige

Anlage aus mind. 3 Gehölzarten, darunter 5-10 % Bäume oder mind. 10 % Großsträucher, Breite der Anpflanzung: 5 m) anzulegen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 1,50 m in versetzter Reihe anzupflanzen.

Die dargestellten Baumstandorte an den Stellplätzen sind mit Laubhochstämmen (Spitzahorn (Acer platanoides) StU 14-16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Beetflächen unter diesen Baumstandorten sind zusätzlich durch Unterpflanzung mit Polycantha-Rosen "The Fairy" (rosa Blüten, 3 St/m²) oder vergleichbare Sorten zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Bei der Auswahl von Gehölzpflanzen sind mindestens 2/3 der Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzarten mit giftigen Früchten wie Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Blauregen und Eibe nicht zu verwenden.

**Bebauungsplan
„Änderungsplan I Bannzäune - West“**

Textliche Festsetzungen

**Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten
und traditionelle Kultursorten**

I. Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamme 120 - 160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (Sorbus domestica)

II. Bäume 1. und 2. Ordnung

Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

Art	Dtsch. Name	Höhe	Breite
Acer campestre	Feldahorn	3-15 m	5-8 m
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15 m
Quercus petraea	Traubeneiche	20-35 m	10-15 m
Quercus robur	Stieleiche	30-35 m	15-25 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m
Ulmus minor	Feldulme	8-10 m	3-4 m

**Bebauungsplan
"Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

III. Sträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Art	Dtsch. Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus syvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

Pflanzqualität: Topfballen

Art	Dtsch. Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen (mit Kletterhilfe)
Vitis vinifera	Wein (mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie (mit Kletterhilfe)

**Bebauungsplan
"Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

8.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Kartenausschnitt des Bebauungsplanes (Fensterplan) dargestellten und beschriebenen Flurstücke sind als landespflegerische Ersatzflächen für das Bebauungsplangebiet zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die einzelnen Kompensationsflächen gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- I.a, Umwandlung eines Teiles der Parzelle 2055 in eine Streuobstwiese. Mahd der Fläche einmal im Jahr nicht vor Juli, entfernen des Mähgutes nach dem Trocknen.
- I.b, Anlegen einer zwei- bis dreireihigen, mehrstufigen Hecke an der West- Nord- und Ostgrenze des alten Sportplatzes auf einem 5 m breiten Streifen der Parzellen 2057, 2056 und 2055.
- II. Umwandlung der Acker-Parzellen 2302/2 und 2269 im Bereich des Schwabenbaches westlich der Ortslage Gönningheim in eine Streuobstwiese. Pflege wie I.a,.
- III. Umwandlung der Ackerparzelle 1372, ca. 1,8 km östlich der Ortslage Gönningheim und nördlich des Schwabenbaches gelegen, in eine Streuobstwiese. Pflege wie I.a,.

**Bebauungsplan
" Änderungsplan I Bannzäune - West"**

Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 3. Private Grünflächen |
| 2. Einfriedungen | 4. Oberflächenbefestigung |

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

(§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Wohngebäuden, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig. Außer den Satteldächern sind auch Abwalmungen in Form eines Krüppelwalmes zulässig. Auf Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude wird im Gebietsteil A auf einen Bereich zwischen mindestens 25 ° und höchstens 45 ° (alte Teilung). im Gebietsteil B auf einen Bereich zwischen mindestens 25 ° und höchstens 35 ° sowie im Gebietsteil C auf einen Bereich zwischen mindestens 25 ° und höchstens 40 ° (alte Teilung) festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich wird die zulässige Dachneigung auf Garagen Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen auf einen Bereich zwischen mindestens 20 ° und höchstens 45 °(alte Teilung) festgelegt.

Die Firsthöhe der Wohngebäude in den Gebietsteilen A und B wird auf max. 11,00 m und im Gebietsteil C auf max. 9,50 m gemessen ab Oberkante

Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte festgesetzt.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 15 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Textliche Festsetzungen

1.1.3 Solaranlagen

Der Einbau von Solaranlagen ist nur parallel zur Dachneigung zulässig.

1.1.4 Satellitenempfangsanlagen

Die Installation von Satellitenempfangsanlagen ist grundsätzlich zulässig.

1.1.5 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen.

Als Farbgebung ist ziegelrot bis rotbraun und anthrazit vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlep- und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) die halbe Trauflänge der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgauben darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur bei durchgehender Traufe (mit mindestens zwei Ziegelreihen) zulässig; zulässige Breiten analog der Dachaufbauten.

1.2 Kniestöcke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition:

Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,10 m im Gebietsteil A und 0,75 m im Gebietsteil C nicht übersteigen.

Darüberhinaus sind bei allen Gebäuden durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke zulässig, sofern ihre Länge ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 16 -

Bebauungsplan

" Änderungsplan I Bannzäune - West"

Textliche Festsetzungen

1.3 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen oder mit natürlichen Materialien zu verkleiden.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoffplatten, Teerpappen, Metallaussenwand- und Marmorverkleidungen sowie Glasbausteine.

1.3.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasse warme Farbtöne (Pastell- und Erdtöne) zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer für die bereits vorhandenen Anlagen.

Zur Grundstückseinfriedung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper sind Sandsteinmauern bzw. Mauern verputzt und gemischtartige Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Für die rückwärtigen Wohngärten sind gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune oder Sandsteinmauern bzw. Mauern verputzt bis 1,5 m Höhe zulässig.

Rückwärtige Gärten zur freien Landschaft sind ausschließlich mit gemischtartigen Heckenanpflanzungen und darin eingebundenen grüne Maschendrahtzäunen (ohne Sockel) mit einer Höhe bis 1,5 m zulässig.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 17 -

Bebauungsplan " Änderungsplan I Bannzäune - West"

Textliche Festsetzungen

Zwischen benachbarten Grundstücken können zusätzlich Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoß sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller Frei-, Garten-, und Verkehrsflächen ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen untersagt.

4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle privaten Zufahrtswege und sonstige Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien wie z.B. Pflaster mit Erdfugen > 1 cm, Schotterrassen, Rasengitterstein, Öko-Drain-Steinpflaster o.ä. zu gestalten. Für wasserundurchlässige Bodenbefestigungen (Ashalt, Beton, Betonbett) im

Bereich privater Grundstücke ist gemäß § 10 Abs. 3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmungen nachzuweisen.

Ein Sammeln und Ableiten des auf solchen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gestattet. Das Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 18 -

Bebauungsplan "Änderungsplan I Bannzäune - West"

Textliche Festsetzungen

Bestätigung:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit

vom

bis

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim vom öffentlich bekannt gemacht.

Gönnheim, den

(Blaul)
Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan "Bannzäune - West" der Ortsgemeinde Gönnheim als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Gönnheim, den

(Blaul)

Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 19 -

Bebauungsplan

"Änderungsplan I Bannzäune - West"

Begründung

III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Änderungsbeschluß und Anlaß der Planungsänderung
2. Änderung der textlichen u. zeichnerischen Festsetzungen
3. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
4. Verkehrsanbindung des Baugebietes
5. Anlagen

- 5.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Änderungsplan I - Bannzäune - West
- 5.2 Begründung B - Plan „Bannzäune - West“
- 5.3 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Bannzäune-West“

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

1. Änderungsbeschuß und Anlaß der Planänderung

Der Rat der Gemeinde Gönnheim hat am 05.06.1997 die Änderung des Bebauungsplanes Bannzäune - West beschlossen.

Anlaß zum Beschluß über die Planänderung war zum Einen, daß durch Bauwillige in dem Gebiet die Stellung von Befreiungsanträgen bezüglich der Überschreitung der überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude und Reduzierung der überbaubaren Flächen für die Garagen signalisiert wurde.

Zum Anderen war Anlaß, die durch die zeichnerischen Festsetzungen der Straßenraumgestaltung sich ergebenden geringen Fahrbahnbreiten, die nur einen Einbahnverkehr zuließen, zu ändern.

2. Die Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen umfaßt im wesentlichen:

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bessere Ausnutzung der Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten wurde im gesamten Geltungsbereich die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

Weiterhin wurde die im südlichen Bereich vorgesehene Haus-Hof-Bauweise aufgegeben und in eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser umgewandelt.

Auch die besondere Bauweise im Gebiet E wurde zugunsten einer Einzel- und Doppelhausbebauung aufgegeben.

Im Gebietsteil A des Änderungsplanes I wird die Bebauung statt mit I (0,4/0,4) in eine Bebauung mit I + ID (0,4/0,8) geändert.

2.2 Flächen für Garagen

Auf die zwingende generelle Festlegung der überbaubaren Flächen für Garagen wurde verzichtet.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 21 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Festlegung maximaler Traufhöhen wurden durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m ersetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan wurden im Änderungsplan I die überbaubaren Flächen als Bänder angeordnet, sodaß eine bessere Planungsfreiheit der Bauherrn gegeben ist.

Die Bautiefen würden in den Änderungsplan I übernommen.

Die Firstrichtungen wurden ebenfalls übernommen bis auf das nordöstliche Grundstück, bei dem eine Änderung erfolgt ist.

2.5 Nebenanlagen

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen erfolgt eine Änderung dahingehend, daß diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

2.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind 3 Spielplätze ausgewiesen.

Als Bedarf für das Baugebiet ist ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 400 m² erforderlich.

Dieser Spielplatz wird in die am Südrand ausgewiesene Grünflächen integriert.

Die beiden in der Mitte des Gebietes vorgesehenen Spielplätze werden in öffentliche Grünflächen umgewandelt.

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

3. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen

3.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude im Gebietsteil A des Änderungsplan I wird bis max. 45 ° zugelassen, statt ursprünglich 40°.

Für den Gebietsteil B wurden die Festsetzungen übernommen.

Im neu aufgenommenen Gebietsteil C wird die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 25° und 40° festgesetzt und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt im Gegensatz zu der Firsthöhenbegrenzung von 11,00 m in den Gebietsteilen A und B. Diese Abstufung der Firsthöhe im Gebietsteil C wird deshalb vorgenommen um die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung des Gartenweges anzupassen.

3.2 Dacheindeckung

Hier wurde die Festsetzung, daß nur ziegelrote Materialien zulässig sind dahingehend geändert, daß Materialien in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen werden.

3.3 Dachaufbauten

Die Festsetzung, daß bis 30° nur Satteldachgaupen und über 35° auch Schleppgaupen zugelassen sind, wurde dahingehend geändert, daß im gesamten Geltungsbereich unabhängig von der Dachneigung Sattel-, Schlepp- und Dreiecksgaupen zulässig sind.

Die ursprüngliche max. festgesetzte Breite von 3,00 m wurde geändert auf

Einzelgaupen	max. Breite = 1/3 Gebäudelänge
Mehrere Gaupen	max. Breite = 1/2 Trauflänge

Durch diese Änderung ist eine bessere Ausnutzung der im Dachgeschoß liegenden Räume möglich.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 23 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

3.4 Dachflächenfenster

Hierüber werden im Änderungsplan I keine Regelungen getroffen.

3.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zugelassen bei einer durchgehenden Traufe mit min. 2 Ziegelreihen. Die Breiten werden analog der Dachaufbauten geregelt.

3.6 Erkerförmige Anbauten

Im Änderungsplan I wird hierüber keine Regelung getroffen.

3.7 Garagengestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden geändert. Grundsätzlich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig. Auf Einzelgaragen sind außerdem Pultdächer zugelassen.

3.8 Kniestöcke

Durch die Änderung beim Maß der baulichen Nutzung von I auf I + ID im Gebietsteil A und C des Änderungsplanes I wird eine max. Kniestockhöhe von 1,10 m bzw. 0,75 m festgesetzt und definiert.

3.9 Fassadengestaltung

Im Änderungsplan I werden Festsetzungen hinsichtlich des Fassadenmaterials und der Farbgebung der Fassaden getroffen.

3.10 Einfriedungen

Die Festsetzungen über die Einfriedungen werden dahingehend geändert, daß auch bauliche Elemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden.

Auf die Festsetzung, daß an der rückwärtigen Grenze der Reihenhausbebauung eine Mauer von 2,00 m Höhe errichtet werden muß wurde verzichtet.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 24 -

Bebauungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

3.11 Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück

Im Änderungsplan I wird festgesetzt, daß alle privaten Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind und daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt und eingeleitet werden darf.

4. Verkehrsanbindung des Baugebietes

In der Begründung zum Bebauungsplan, „Bannzäune-West“ ist ausgeführt, daß die Anbindung des Gebietes über die Straße am Friedhof, in westl. Richtung an die K 8, und in südöstlicher Richtung über den Gartenweg an die Bismarckstraße (L 525) erfolgt.

Beide Anbindungen sind als problematisch anzusehen, da
1, bei der Anbindung an die Bahnhofstraße (K 8), bedingt durch die Umgrenzungsmauer des Friedhofes ein Sichtwinkel nicht realisiert werden kann. (Siehe hierzu Planzeichnung Änderungsplan I)
2, bei der Anbindung über den Gartenweg an die L 525 ist mit Problemen hinsichtlich der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Teilstück des Gartenweges, an der Einmündung in die L 525 und weiterführend in der Ortslage zu rechnen.

Aufgrund dessen ist es unbedingt erforderlich eine verkehrliche Anbindung des Baugebietes in nördlicher Richtung über die Jahnstraße an die K 8 die eine ausreichende Straßenbreite aufweist, vorzusehen.

Aus diesem Grund ist in der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Gebietsfläche auszuweisen, die den Bau einer solchen Anbindungs- und Erschließungsstraße ermöglicht.

Eine Realisierung dieser Anbindung sollte in den nächsten 2-3 Jahren erfolgen, damit vor eine kompletten Bebauung des Gebietes Bannzäune - West die Verkehrsanbindung gesichert ist.

Ortsgemeinde Gönnheim

Seite - 25 -

Bebaungsplan „Änderungsplan I Bannzäune - West“

Begründung

5. Anlagen

5.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Änderungsplan I - Bannzäune - West“

5.2 Begründung B - Plan „Bannzäune - West“

5.3 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Bannzäune - West“

Gönnheim, den

.....
Ortsbürgermeister (Blaul)