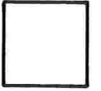


GEMEINDE GÖNNHEIM



BEBAUUNGSPLAN SONNENBERGSTRASSE SÜD

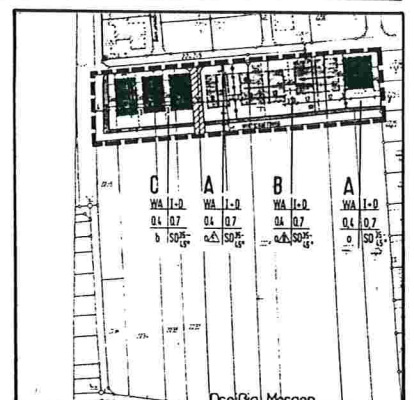
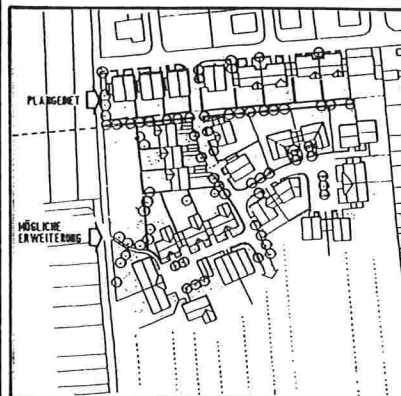
Diese Begründung ist Bestandteil
des am 06.04.1992 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 23.06.1992

Im Auftrag

Eichner
(Eichner)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG



BEBAUUNGSPLAN GÖNNHEIM

SONNENBERGSTRASSE SÜD

Erarbeitet im Auftrag der
GEMEINDE GÖNNHEIM

Kaiserslautern, November 1990 / MAI 1991 / MÄRZ 1992



MECKLER + PARTNER
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR
UMWELTPLANUNG

RICHARD-WAGNER STR. 52 · 6750 KAISERSLAUTERN

BEBAUUNGSPLAN GÖNNHEIM

SONNENBERGSTRASSE SÜD

1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONNENBERGSTRASSE SÜD" DER GEMEINDE GÖNNHEIM

Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Arztpraxen.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Für die Geschosse, die mit D gekennzeichnet sind (I+ D) gelten besondere gestalterische Festsetzungen (siehe hierzu bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1.6).

3.0 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die Bereiche A des des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise als Offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

3.2 Für den Bereich B des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser.

3.3 Für den Bereich C des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als besondere Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Die Gebäude sind jeweils mit ihrer östlichen, parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufenden Gebäudeaußenwand auf der Grenze zum Nachbargrundstück zu errichten (Einseitige Grenzbebauung).

- 3.4 Wichtige, aus stadtgestalterischen Gründen notwendige Baufluchten und Gebäudeversätze sind im Planeintrag mit Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt und festgesetzt. Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.
- 3.5 Die in der Plandarstellung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse. Die Gebäude sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen zu errichten. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
- 4.0 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Garagen sind zunächst auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen zu errichten. Weitere Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder in den Gebäudegrundriß zu integrieren.
- Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedungen freizuhalten.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Größe von 12 m² zulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege gemäß Planeintrag
 - Die in der Plandarstellung gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird bei Erschließung der südlich an das Baugebiet angrenzenden möglichen weiteren Bauabschnitte als verkehrsberuhigte und fußgängerfreundliche Verkehrsfläche (Wohnstraße) gestaltet.
- 6.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (Gemeinde Gönnheim) laut Planeintrag.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind mit bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Ortsrandbegrünung dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes durch Absterben der Bäume und Sträucher o.ä. sind die entsprechenden Pflanzen gleichartig zu ersetzen.
- 7.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- Flächen für Garagen laut Eintrag in die Planzeichnung.
-

- 8.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- 8.1 Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0, das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte) entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.
- 8.2 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf eine Höhe von +0,6 m nicht übersteigen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 8.3 "Traufhöhen" erfüllt sind.
- 8.3 Festsetzungen der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Außenkante Fassade. Traufhöhen dürfen eine Höhe von maximal TH=3.75m nicht übersteigen. Die Traufhöhe von Garagen darf an keine Stelle das Maß von 2,30m überschreiten.
-

BEBAUUNGSPLAN GÖNNHEIM

SONNENBERGSTRASSE SÜD

4

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 08.04.1991

1.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.0 Dächer

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Sattel- oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

An das Wohnhaus angebaute Garagen dürfen nur entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers errichtet werden und in dessen Dachdeckungsmaterial gedeckt werden. Gemeinsam auf der Grundstücksgrenze errichtete Garagen sind nur mit gleicher Dachform oder mit einem gemeinsamen Dach und mit einheitlicher Dachdeckung zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Dachneigung zwischen 35° und 45° festgesetzt.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Dächern müssen Dachneigung und Dachform gleich sein.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel und Betondachsteine. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte Ziegel sind unzulässig.

1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Dachgauben sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

1.1.5 Vollgeschosse, für die besondere gestalterische Anforderungen gelten:

Für die in der Nutzungsschablone mit D gekennzeichneten Geschosse gilt:

Diese Geschosse sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie vollständig im Dachraum (Dachschräge) liegen. Die Zulässigkeit von Kniestöcken bleibt hiervon unberührt. I+D bedeutet also: Es sind maximal 2 Geschosse möglich, wobei das zweite zulässige Vollgeschoß voll im Dachraum liegen muß.

1.2.0 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Die Sockelzone ist ebenfalls zu verputzen. Für die Farbe der Außenwände sind helle Farben zu verwenden. Reines Weiß ist ausgeschlossen.

Haupt- und Nebengebäude sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind insbesondere:

Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z. B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine. Ausnahmsweise sind für Gebäudesockel oder als Gliederungselement matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, die Plattengröße darf jedoch nicht kleiner sein, als das DIN-Format des NF-Ziegelsteines.

Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden durch Rank- und Kletterpflanzen (gegebenenfalls mit entsprechenden Rankspalieren) ist ausdrücklich erwünscht.

1.3.0 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen. Die Flächen sind mit Rasen einzusäen oder mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege, sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig. Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

BEBAUUNGSPLAN GÖNNHEIM

SONNENBERGSTRASSE SÜD

6

1.4.0 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig. Sonstige Gartenflächen können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken können darüberhinaus Holzpalisaden, -lamellen oder Mauern aus Naturstein als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz als Ausnahme zugelassen werden, sofern ihre Höhe 1,90 m nicht überschreitet.

1.5.0 Antennen und Werbeanlagen

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Werbeanlagen und Warenautomaten werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Die im Plan eingetragenen Nutzungsschablonen gliedern sich wie folgt:

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

**Begründung zum Bebauungsplan
"Sonnenbergstraße Süd" der
Gemeinde Gönheim
gemäß
(§ 9 (8) BauGB)**

1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Sonnenbergstraße Süd" liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Gönheim und schließt die bauliche Entwicklung der Gemeinde nach Süd-Westen hin vorläufig ab. Die Begrenzungen sind im Norden und Osten die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung, im Westen ein Wirtschaftsweg und im Süden die angrenzenden Rebflächen.

Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

2. Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenbergstraße" schließt sich im Süden der derzeit bestehenden Ortsrandstraße "Am Sonnenberg" an und umfaßt neben dieser Straße ein bereits bebautes Grundstück im Osten des Plangebietes sowie darüberhinaus ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinberge).

3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über die Straße "Am Sonnenberg" und einen Wirtschaftsweg entlang der Westgrenze des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Altbebauung an. Der Ortskern der Gemeinde Gönheim ist fußläufig gut erreichbar.

4. Erfordernis der Planaufstellung/Entwicklung aus dem Flächen nutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung des Flächennutzungsplanes auf und ist somit aus dessen Festsetzungen heraus entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach neuen Bauplätzen in der Gemeinde Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Ziele werden im Bebauungsplangebiet "Sonnenbergstraße Süd" durch eine ökonomische Baulandausnutzung und eine günstige Orientierung der Baugrundstücke erreicht. Durch die vorgesehene Bebauung und die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandbegrünung wird überdies der Ortsrand gegenüber der derzeit bestehenden Ortsrandsituation verbessert (niedrige Bebauung und entsprechende Eingrünung). Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei und kommt somit dem Gesamtort zugute.

5. Erläuterung der Planung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Im Süden des Plangebietes ist ein 2,0 m breiter Streifen für die Eingrünung des vorläufigen Ortsrandes ausgewiesen, so daß hier ein harmonischer Ortsrand entstehen kann.

Für die Neubebauung gelten die Prinzipien einer ökonomischen Erschließung mit hohem gestalterischen Wert sowie einer an die örtlichen Gegebenheiten angepaßten Bauweise. Das Bauprogramm sieht eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses im Dachraum in offener Bauweise vor. Dies entspricht den vorliegenden Bauwünschen und den allgemeinen Zielvorstellungen der Gemeinde über eine flächensparende Bebauung.

Zur Wahrung der Ortscharakteristik ist daher z.B. im Teilbereich B eine Bauweise festgeschrieben, die durch zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnete Garagen die räumliche Dichte des Ortskernes in Variation übernimmt und in das Neubaugebiet überträgt.

Im gesamten Baugebiet wurde in besonderem Maße auf eine städtebauliche Integration der Neubebauung in die gewachsenen Strukturen des Ortes sowie auf eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes bei guter Orientierung und allgemein hohem Wohnwert geachtet.

Im Plangebiet ist für die weitere Erschließung des geplanten nächsten Bauabschnittes bereits eine Erschließungsstraße eingeplant, die bei einer späteren Bebauung bis zur "Waltershöhe" fortgeführt werden soll, um somit einen zweiten Anschluß des Baugebietes an den Ortskern zu schaffen.

BEBAUUNGSPLAN GÖNNHEIM

SONNENBERGSTRASSE SÜD

9

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Neuordnung der Grundstücke ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung sollte hierfür als Anhalt dienen.

An dieser Stelle wird nochmals auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Gönnheim, im Oktober 1991



Hagen, Ortsbürgermeister



ausgefertigt:

Gönnheim, den 30.06.92



Hagen, Ortsbürgermeister

