

# GEMEINDE FUSSGÖNHEIM

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „SÜDLICH DER ELLERSTADTER STRASSE“

#### Textliche Festsetzungen

Bearbeitungsstand: 18.03.2009



**BEBAUUNGSPLAN nach BauGB**

„Südlich der Ellerstadter Straße“

Stand: 18.03.2009

---

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- 

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

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

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

A 1.1 **Reines Wohngebiet (WR)**

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A 1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

#### A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- a) Der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- b) Der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- c) Der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den nachfolgenden Festsetzungen und den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung, in denen sie gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt sind.

#### A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

#### A 4. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

A 4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zurückzustellen.

A 4.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

#### A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB)

A 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

#### **A 5.2 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen**

**Auf den privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstämme in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) in nachfolgend festgesetztem Umfang zu pflanzen:**

- **Auf mind. 40 % der Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum.**

**B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 Abs. 1 u. 6  
LBauO**

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

**B 1.1 Dachform und Dachneigung**

Hauptgebäude	:	Satteldach	30°-35°
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

**B 1.2** Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. 3,0 m, betragen.

**B 1.3** Dächer mit einer Neigung 0-15° sind dauerhaft zu begrünen.

**B 2. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**B 2.1** Straßenseitige Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze in den Abschnitten mit Vorgartenzonen gem. Planzeichnung:  
Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze in den Abschnitten mit Vorgartenzonen gem. Planzeichnung darf das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Die Sockelhöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze in den Abschnitten mit Vorgartenzonen gem. Planzeichnung darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

**B 2.2** Entlang der öffentlichen Straßen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z.B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.

Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

**B 3. Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 1.** Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie - Archäologie Speyer anzuzeigen.
- C 2.** Wandflächen von mehr als 10 m<sup>2</sup> ohne Fenster- und Türöffnungen sollen mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen sind z.B. Efeu oder Wilder Wein, als Pflanzen mit Kletterhilfe sind z.B. Klematis, Glycinien und Kletterrosen geeignet.
- C 3.** Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sollen Natriumdampflampen verwendet werden.
- C 4.** Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.
- C 5.** Die auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer sollen vorheftlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis auf den Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung genutzt und/oder als Brauchwasser verwendet werden.
- C 6.** Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist zu beachten.
- C 7.** An der Einmündung der Donnersbergstraße in die L 525 sind die Sichtdreiecke gem. Planzeichnung dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.