



ausgefertigt:
Zeiskam, den 24.05.1994

-Ortsbürgermeister-

Diese Satzung ist mit der Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 21 vom 26.05.1994 rechts-
verbindlich geworden.



Zeiskam, den 27.05.1994

-Ortsbürgermeister-



Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
Es werden keine Bedenken wegen
Rechtsverletzung erhoben.

Az.: 610-13/ZEI

Germersheim, den 11.03.1994

Kreisverwaltung

-Untere Bauaufsichtsbehörde-

Nisslmüller
Landrat

ABRUNDUNGSSATZUNG "EHEMALIGE BAHNRAMPE"

ORTSGEMEINDE ZEISKAM
LANDKREIS GERMERSHEIM



Satzung über die Festlegung der Grenzen des unbeplanten Innenbereiches in der Ortsgemeinde Zeiskam, Landkreis Germersheim
Abrundungssatzung "Ehemalige Bahnrampe"

§ 1

Die in § 2 dieser Satzung aufgeführten Grundstücke werden entsprechend Planzeichnung ganz oder teilweise in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich der Ortsgemeinde Zeiskam einbezogen.

§ 2

Die in § 1 dieser Satzung getroffene Regelung betrifft Teile des Grundstücks Flurstücks-Nr.: 1214/9 und 1214/3.
Die Abgrenzung der betroffenen Grundstücke ist in der dieser Satzung als Anlage beigefügten Planzeichnung eingetragen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 2 - 4 werden folgende textliche Festsetzungen Bestandteil dieser Abrundungssatzung:

(1) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Abrundungssatzung auf max. 0,4 festgesetzt.

- 2.2 Geschoßflächenzahl Gemäß den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bereich der Abrundungssatzung auf 0,8 festgesetzt. Flächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, sind dabei nicht anzurechnen.
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind maximal Gebäude mit zwei Vollgeschossen gem § 2 Abs. 4 LBauO zulässig.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Offene Bauweise Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gilt gem § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise.
- 3.2 Baugrenze gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO
 Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen Die in der Planzeichnung eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
4. Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 4.1 Private Grünflächen Die nicht bebauten Grundstücksteile sind weitestgehend gärtnerisch anzulegen. Eine Versiegelung und/oder Überbauung über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als Lager und Abstellfläche ist unzulässig.
 Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt 5.3 dieser textlichen Festsetzungen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
- 5.1 Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser Im Bereich der Abrundungssatzung ist unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Drainagewasser soweit wie möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zuzuführen (Versickerung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung). Darüber hinaus anfallende Wassermengen können in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 5.2 Ausgleichsmaßnahmen Alle aufwertenden Maßnahmen im privaten Bereich werden als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.
- 5.3 Pflanzfestsetzungen Im gesamten Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind Pflanzen der beiliegenden Empfehlungsliste oder andere ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 5.4 Zeitvorgabe Alle als Ausgleich für private Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.
6. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 5.1 Lärmschutzwall Im östlichen Bereich im Anschluß an das geplante Allgemeine Wohngebiet wird eine Fläche für einen Lärmschutzwall zum Schutz der Wohnbebauung vor Parkplatzlärm ausgewiesen

7. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Für die folgende Pflanzfestsetzung gilt die Pflanzenauswahl gem. Ziffer 5.3 dieser Satzung.
- 7.1.1 private Freiflächen (Gärten) Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (private Freiflächen) ist je 100 m² mindestens 1 großkroniger Baum und/oder 5 Sträucher zu pflanzen.
- 7.1.2 2m breiter Streifen nordwestlich des Plangebietes Der in der Abrundungssatzung festgesetzte 2 m breite Streifen an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes dient der Abschirmung des an das Plangebiet angrenzenden Trockenrasenbiotopes. Er ist außerdem zur Entwicklung einer Ortsrandvegetation erforderlich. Er ist mit Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten als freiwachsende Hecke zu bepflanzen.
- 7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 7.2.1 Pflegemaßnahmen Auf den privaten Freiflächen und dem 2 m breiten Pflanzstreifen nordwestlich des Plangebietes ist der Einsatz synthetisch hergestellter Biozide nicht erlaubt. Eine Düngung soll auf dem 2 m breiten Pflanzstreifen nordwestlich des Plangebietes nicht erfolgen.

(2)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

1

Außere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1

Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Abrundungsbe-
reiches sind nur Sattel- und
Krüppelwalmdächer zulässig.
Die mögliche Dachneigung
beträgt zwischen 40° und 50°.
Dachflächen von untergeord-
neten Nebengebäuden wie z. B.
von Garagen sind in Form und
Neigung dem Hauptgebäude
anzupassen.

1.2

Materialien im Dachbereich

Als Dachmaterial sind rote
Ton- oder Betonziegeln zu
verwenden; ausgeschlossen
sind glasierte, schwarze und
graue Dacheindeckungen,
Schiefer und Metaldächer
sowie Eindeckungen mit
Wellmaterial.
Unabhängig von diesen Festset-
zungen sind Solaranlagen zu-
lässig.

1.3

Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes
sind nur Gaupen mit Sattel-
oder Krüppelwalmdach als
Einzelgaupen zulässig.
Dachflächenfenster und Dach-
einschnitte (z. B. Loggien)
sind unzulässig.
Die Einzelgaupen müssen eine
Vertikalausrichtung aufweisen
und der Fassadengliederung
der unteren Geschosse ange-
paßt sein. Bei mehreren Ein-
zelgaupen pro Geschoß im Dach
sind diese in gleicher Höhe
anzuordnen und dürfen in
ihrer Gesamtheit die Breite
von max. der Hälfte der zuge-
hörigen Trauflänge nicht
überschreiten.

1.4

Kniestock

Bei eingeschossigen Gebäuden
ist zur besseren Ausnutzung
des Dachraumes ein Kniestock
von max. 1 m und zulässig.
Unabhängig von diesen Fest-
setzungen ist bei Gebäuden
ohne Dachüberstand kein Knie-
stock erlaubt.

§ 3

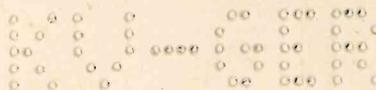
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(3)

HINWEISE

Es gelten die Bestimmungen der Deutschen Bundesbahn über die erforderlichen Abstände von Hochgrün zu Gleisanlagen.

Zeiskam, den



A N L A G E

Beigabe Pflanzliste

Sträucher für den Ortsrandbereich (Pflanzung entlang der Gleiskörper)

ab 5,00 m Abstand von Gleismitte

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Rosa rubiginosa (Schott. Zaunrose)
- Rosa rugosa (Jap. Apfelrose)

ab 6,00 m Abstand von Gleismitte

- Rosa canina (Hundsrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Rainweide)
- Lycium halimifolium (Bocksdorn)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)

ab 7,00 m Abstand von Gleismitte

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Elaeagnus angustifolia (Ölweide)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

ab 8,00 m Abstand von Gleismitte

- Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Bäume mit Wuchshöhen von ca. 10 - 25 m (Straßenbegleitgrün, ehem. Bahnrampe)

ab 9,00 m Abstand von Gleismitte

- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Salix caprea (Salweide)

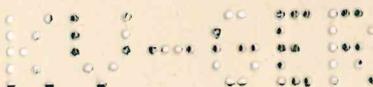
ab 10,00 m Abstand von Gleismitte

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana (Weißerle)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)

Bäume mit Wuchshöhen über 25 m (Parkplatz Gemeindehalle und Kinderspielplatz)

ab 12,00 m Abstand von Gleismitte

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Fraxinus excelsior (Esche)



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 21 A BAUNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

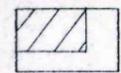
- - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach
- Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

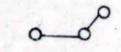


Lärmschutzwall

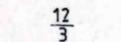
PLANZEICHEN ZUR DARSTELLUNG DES BESTANDES



Gebäude



Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer

SONSTIGE PLANZEICHEN

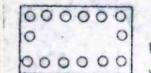


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5,00

Maßangaben in Meter

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

WA	II
0,4	0,8
SD/KWD 40°-50°	ED 0

