



WA	0,70
o	
FD/PD ; SD	0-10°; 30-45°
II	GH 10,0 m
FH 11,0 m	TH 8,5 m
115,18 m ü. NN	

**Gemeinde Rheinzabern
VbB "Wollherrareal u. Teilfläche Sengel"
ENTWURF**

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 Maximal zulässige Trauf- (TH) und First- (FH) oder Gebäudehöhe (GH)
 Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Nur Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) zulässig
 Offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Private Verkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Carports (Cp) und Fahrradstellplätze (FSt) oder Sammelanlagen für Abfall (As) oder Terrassen (Tr) und Balkone (Bi) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 Zulässige Dachform (FD: Flachdach / PD: Pultdach / SD: Satteldach)
 Zulässige Dachneigung (0-10° für FD/PD; 30-45° für SD)
 Verbot von Einfriedungen, gemäß Textteil
- Nachrichtliche Übernahme**
 Bemaßung in Metern
 Bezugshöhe
 Geplante Grundstücksgrenzen
 Geplante Erschließung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Bebauungsart
Dachform	Dachneigung
Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe (GH)
max. Firsthöhe (FH)	max. Traufhöhe (TH)
Bezugshöhe (BZH)	



Obere Pfeifferstraße

Teil II: VEP (Vorh.- und Erschl.-Plan)
 BEZEICHNUNG: Übersichtsplan
 M 1:200
 PROJEKT: Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen
 Obere Pfeifferstraße, Rheinzabern
 GENERAL-
 UNTERNEHMEN
 / INITIATOR:
 2023-05-16

1748/57

1748/58

1748/59

1748/60

1748/61

1748/79

1748/104

144

1748/115

1748/106

Obere Pfeifferstraße

3

RH_12
RH_11
RH_10
RH_09
RH_08

Mülleimerstandfläche für RH 08-12
Fahrräder
SW Carport
12
11
10
13
Stpl.
2.75x7.00m
2.75x7.00m
2.75x7.00m
2.75x7.00m

RH_13
RH_14
RH_15
RH_16
RH_17
Pultdach DN 5°
OKR EG = 115.25 ü.NN
Dachterrasse

Pultdach DN 5°
DHH_18
DHH_19
OKR EG = 115.10 ü.NN
Dachterrasse

SW Carport
19
Stpl.
2.75x7.00m
15
14
03

Wohnweg
KS 1000
SS 400

RH_07
RH_06
RH_05
Pultdach DN 5°
OKR EG = 115.05 ü.NN
Dachterrasse

RH_04
RH_03
RH_02
RH_01
Pultdach DN 5°
OKR EG = 114.90 ü.NN
Dachterrasse

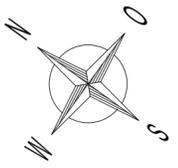
Stpl.
2.75x7.00m
02
03
14
15
01

114.80 ü.NN

Gar

Whs

4



- Mischwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Telekom
- Trinkwasser
- Medien
- Strom

Baulast

Teil II: VEP (Vorh.- und Erschl.-Plan)
 BEZEICHNUNG: Erschliessung
 M 1:200
 PROJEKT: Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen
 Obere Pfeifferstrasse, Rheinzabern

GENERAL-
UNTERNEHMEN
/ INITIATOR:

2023-05-17

GeRo Grundstücksgesellschaft Rheinzabern mbH

GeRo Grundstücksgesellschaft Rheinzabern mbH, Mittlere Ortsstr. 79 • 76761 Rülzheim

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Bearbeitung	Telefon/Fax/E-Mail	Datum
	RS	07272 9338-0	19.06.2023

VbB-Verfahren Rheinzabern „Wollherr-Areal & Teilfläche Sengel“, Obere Pfeifferstraße 2

Erschließungskonzept

für den Neubau von 17 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften

Die öffentliche Erschließung des Neubauquartiers „Wollherr-Areal & Teilfläche Sengel“ ist sowohl verkehrsseitig als auch ver- und entsorgungstechnisch über die Obere Pfeifferstraße vorgesehen.

Entlang der Oberen Pfeifferstraße sind einerseits Stellplätze/Carports für den ruhenden Verkehr geplant, zudem bestehen Anschlussmöglichkeiten an sämtliche benötigten Medien (Wasser/Abwasser, Strom, Telekommunikation).

Die Herstellung der weiteren Stellplätze/Carports (je Haus sind 2 PKW-Stellplätze vorgesehen) sowie die Weiterverteilung der Medienversorgung erfolgen über die geplante Privatstraße senkrecht zur Oberen Pfeifferstraße in Richtung Nordwesten führend. Von dieser zentralen Leitungstrasse aus verlaufen auch die jeweiligen Abzweige zu den einzelnen Häusern bzw. deren Hauseinführungen. Jedes Haus wird separat erschlossen.

Die Wärmeversorgung der Einfamilienhäuser wird zukunftsicher über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem jeweiligen Hausdach sichergestellt, so dass kein Gasanschluss o.ä. benötigt wird.

Die Dachflächen der Staffelgeschosse bieten zudem die Möglichkeit für eine optionale PV-Anlage, um Teilmengen des benötigten Stroms ebenfalls vor Ort zu erzeugen.

Rülzheim, 19.06.2023 / R. Schwartz

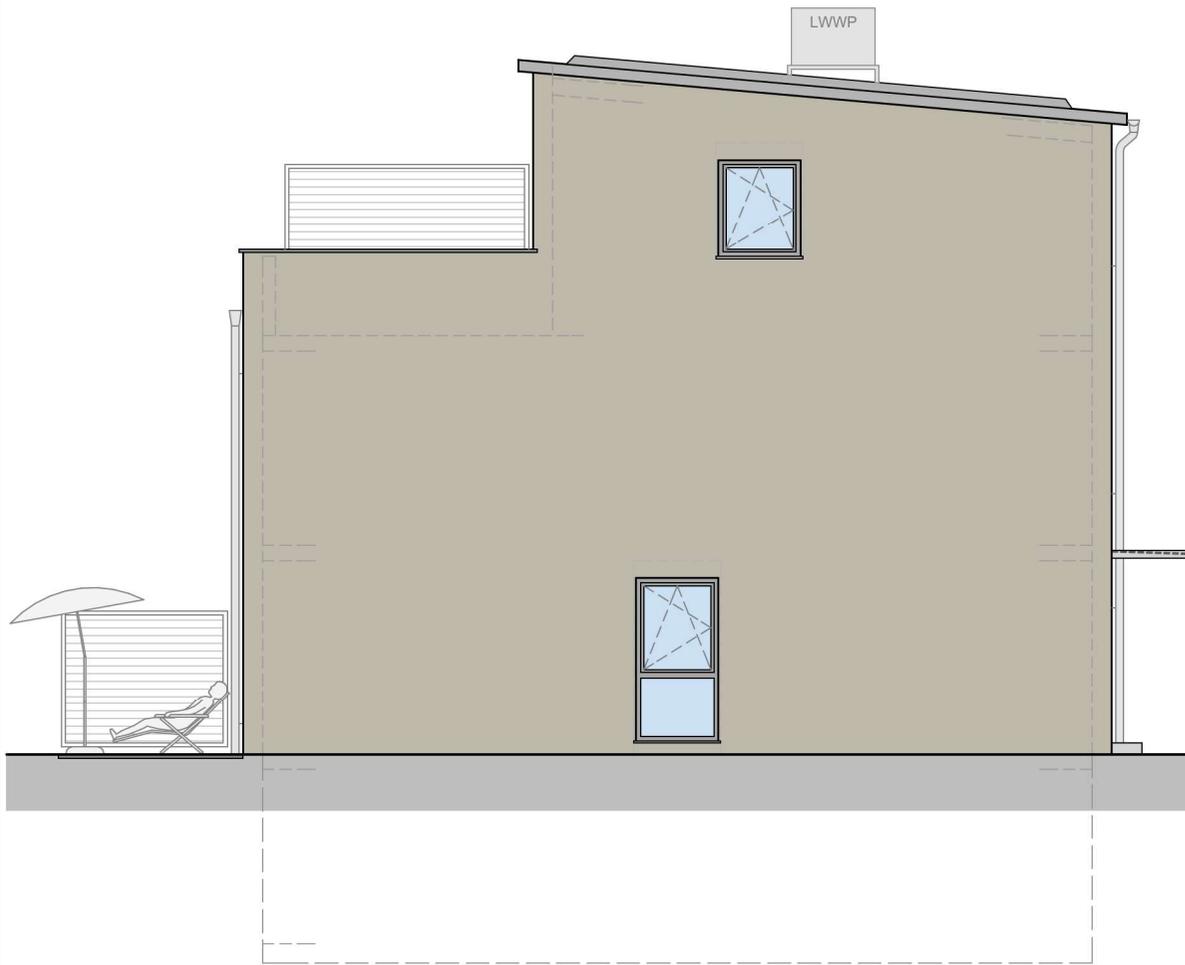
GeRo Grundstücksgesellschaft Rheinzabern mbH

HRB 33346 Landau/Pfalz

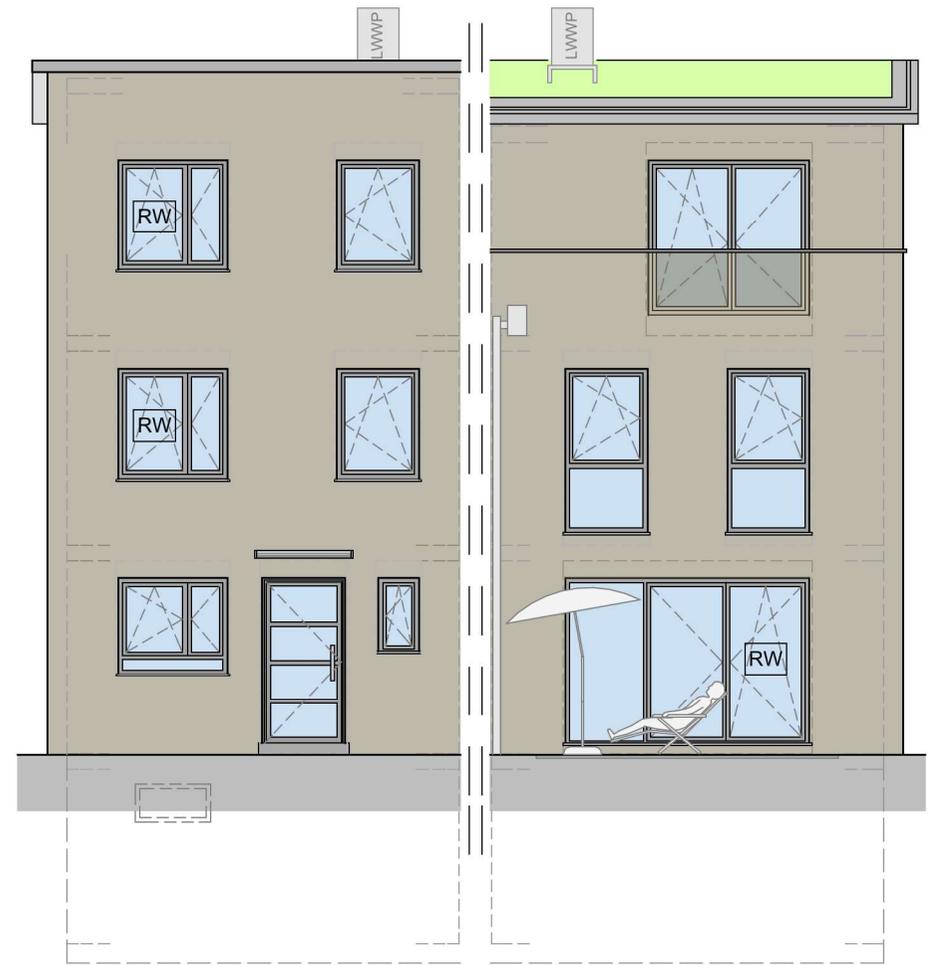
Sitz der Gesellschaft
Mittlere Ortsstraße 79
76761 Rülzheim
info@ge-ro.de

Geschäftsführer
Sebastian Reuter
Roger Schwartz

Bankverbindung:
VR-Bank Südpfalz eG
DE37548625000001150170
GENODE61SUW



Ansicht Giebel



Ansicht Eingangseite

Ansicht Gartenseite

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Ansichten Endhaus

M 1:100

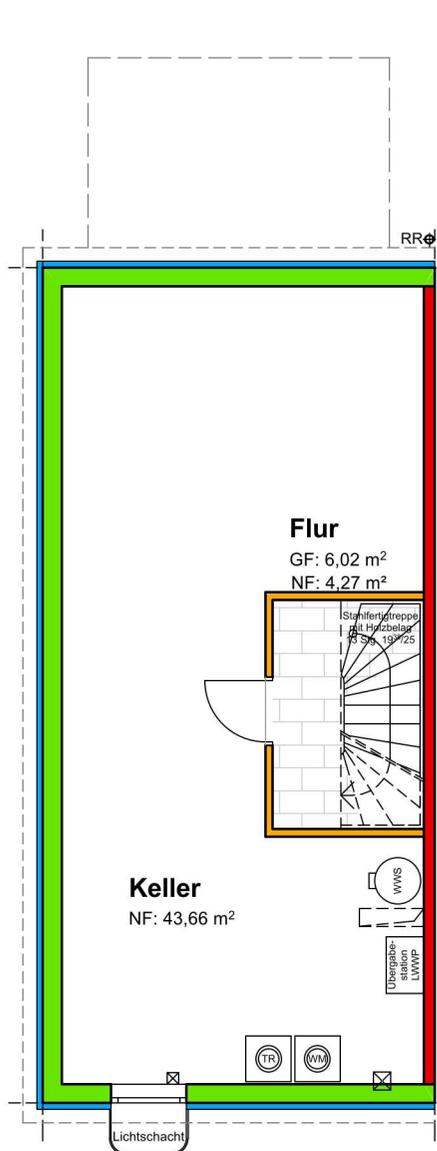
Nova 520

2023-04-28

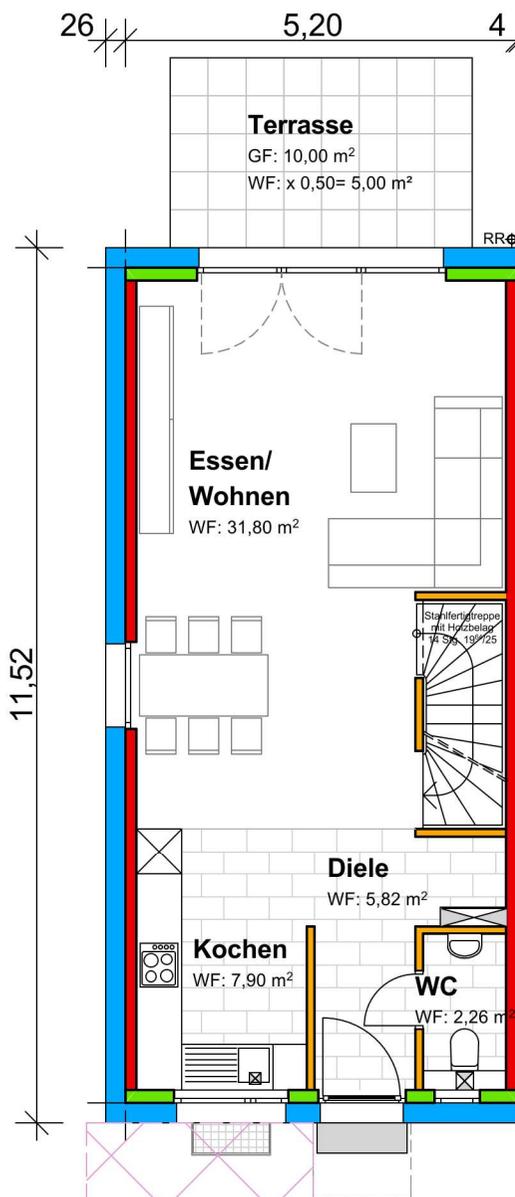
PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

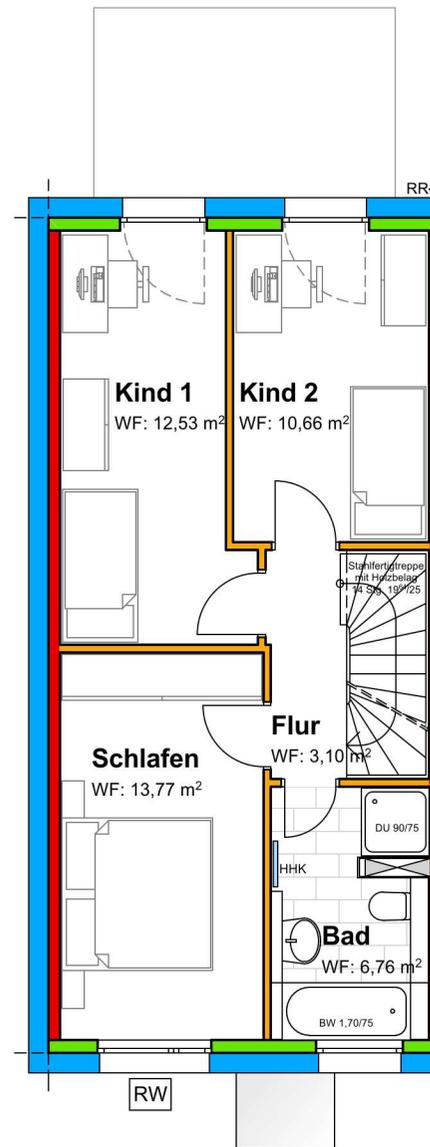
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



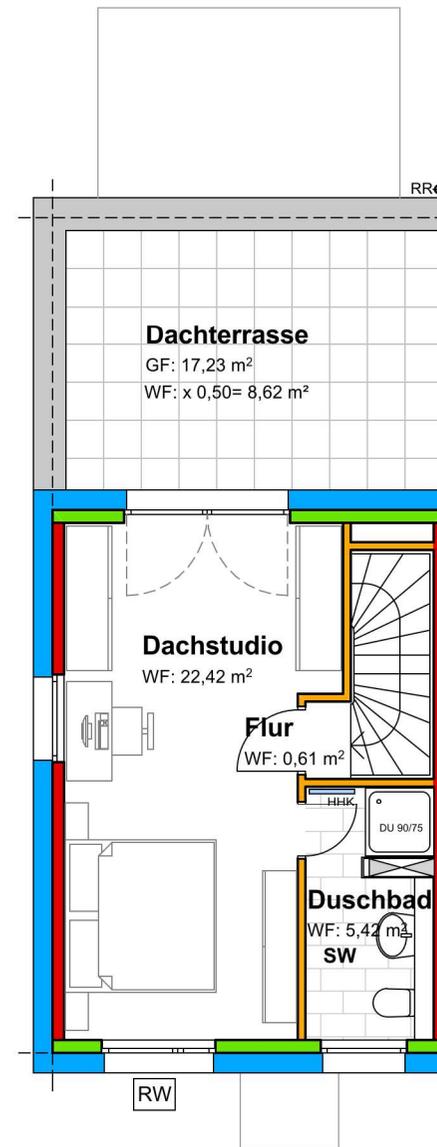
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



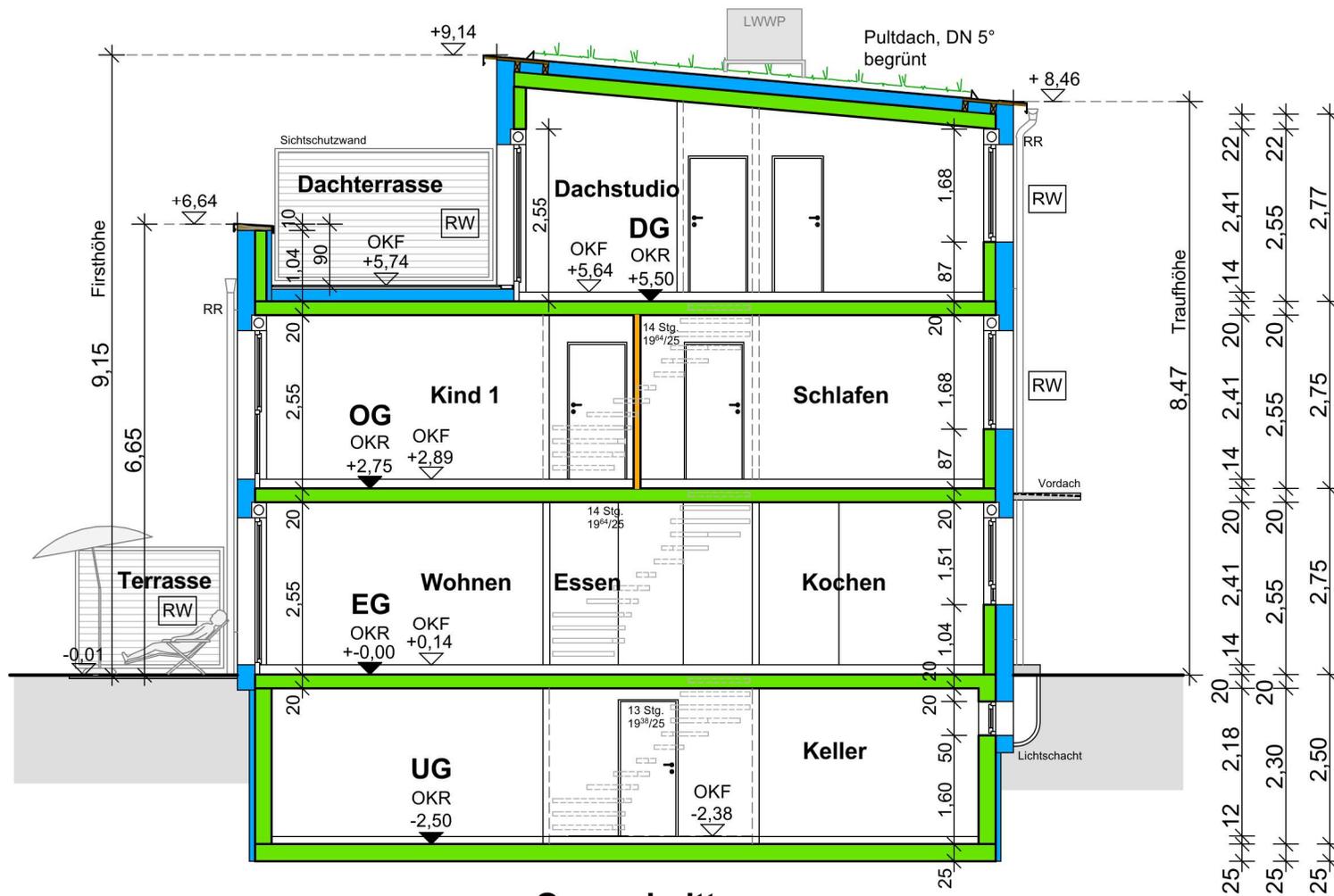
Dachgeschoss

PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG: Grundrisse Endhaus
M 1:100
2023-04-28 **Nova 520**

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



Querschnitt

PLANUNGSPHASE:

Teil II: VEP (Vorhaben- u. Erschließungs-Plan)

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Querschnitt Endhaus

M 1:100

Nova 520

2023-04-28

PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



Ansicht Giebel

Ansicht Eingangseite

Ansicht Gartenseite

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.50m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Ansichten Endhaus

M 1:100

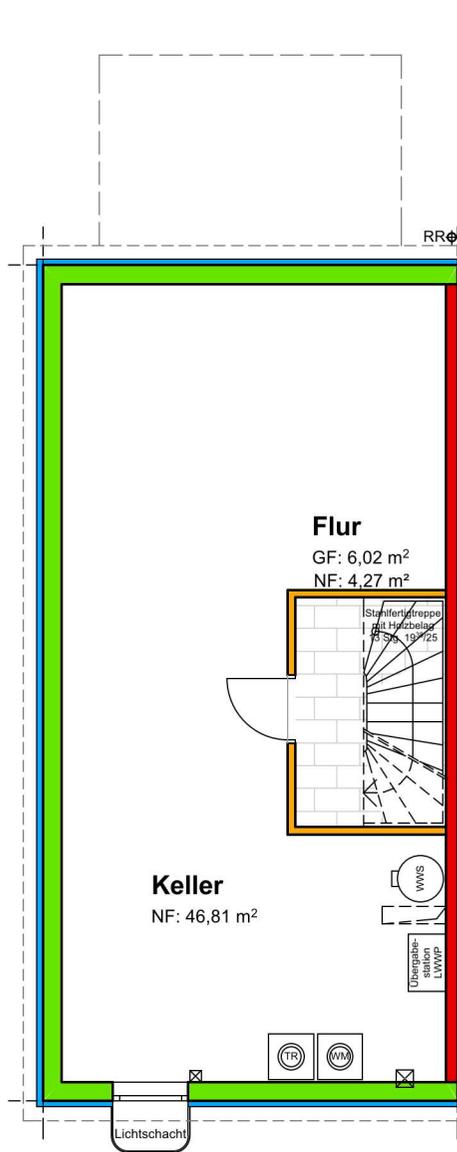
Nova 550

2023-04-28

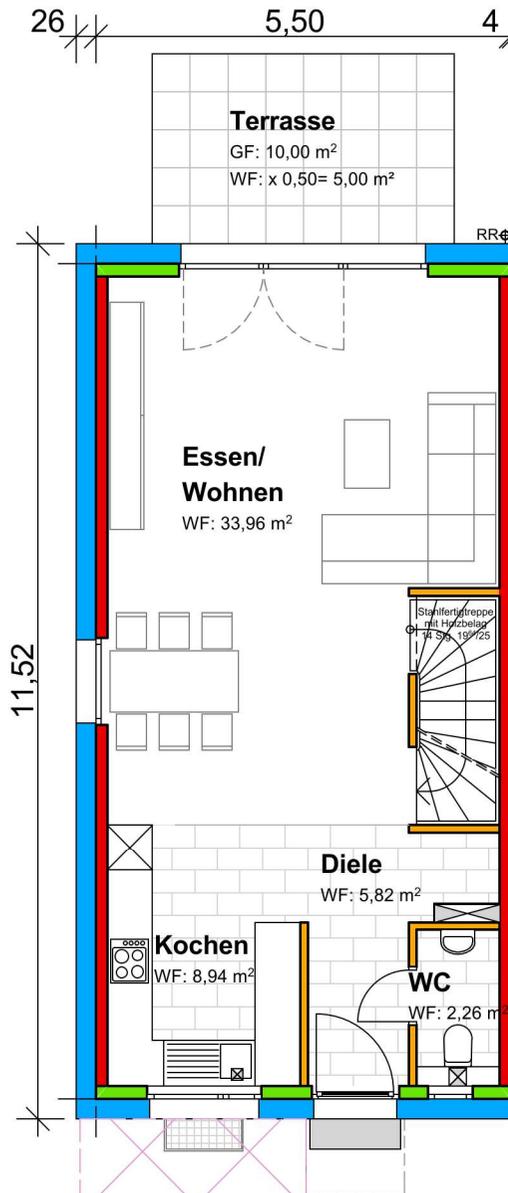
PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

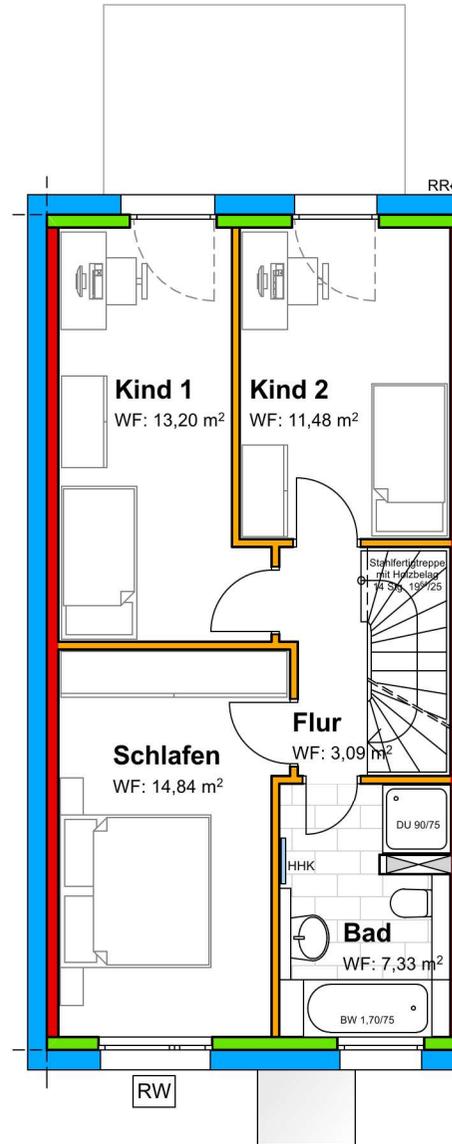
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



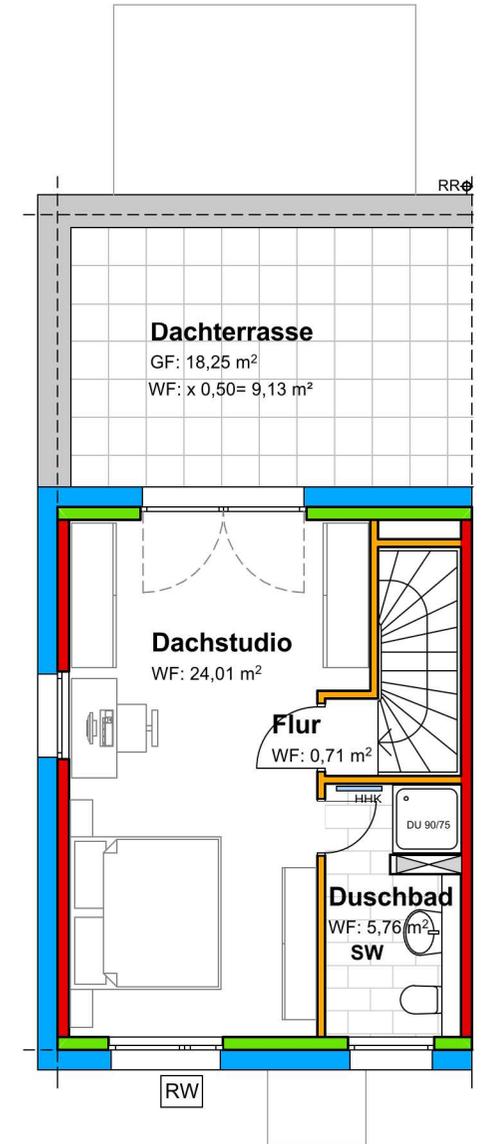
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



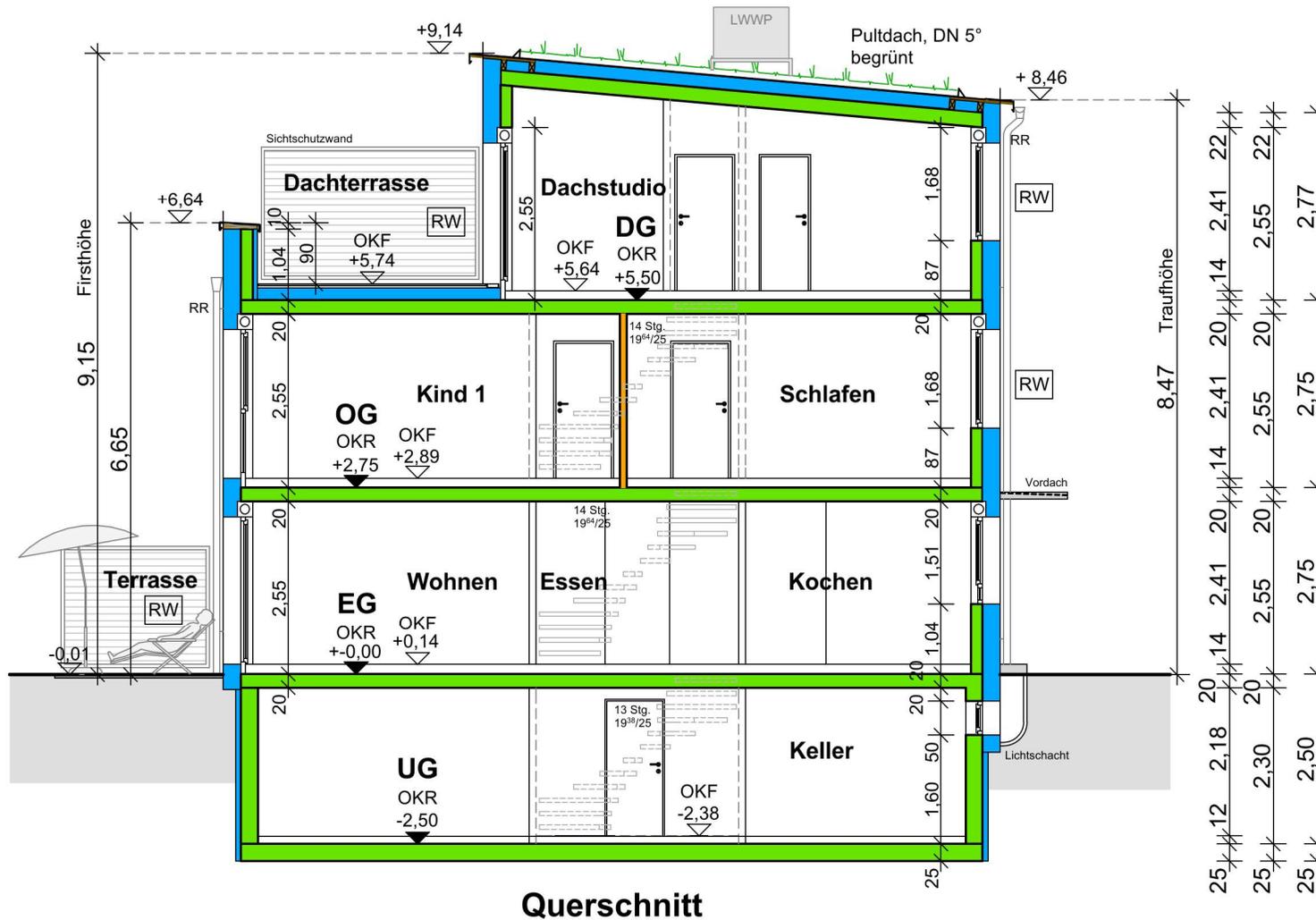
Dachgeschoss

PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
Achismaß 5.50m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG: Grundrisse Endhaus
M 1:100
2023-04-28 **Nova 550**

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**

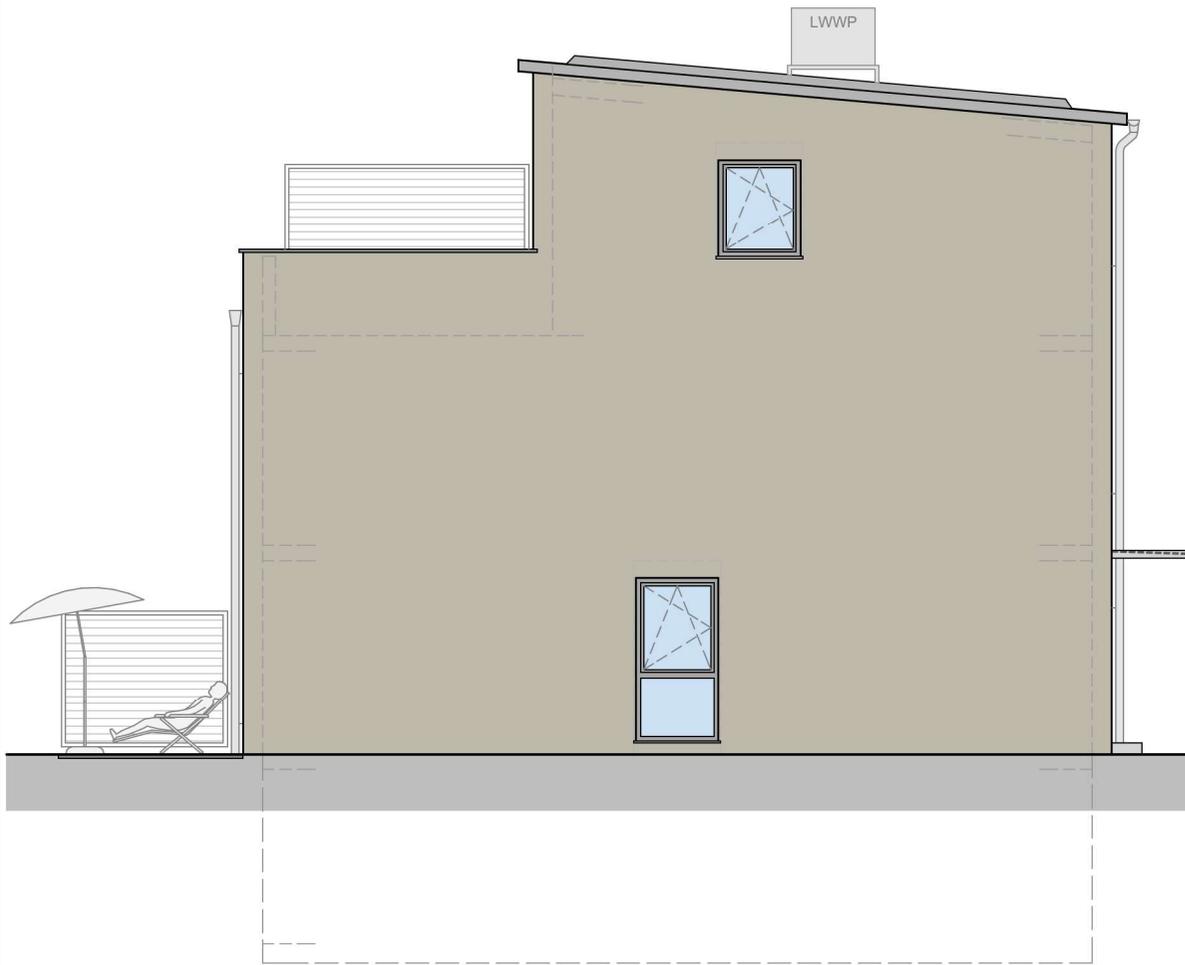


PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
 u. Erschließungs-Plan)**

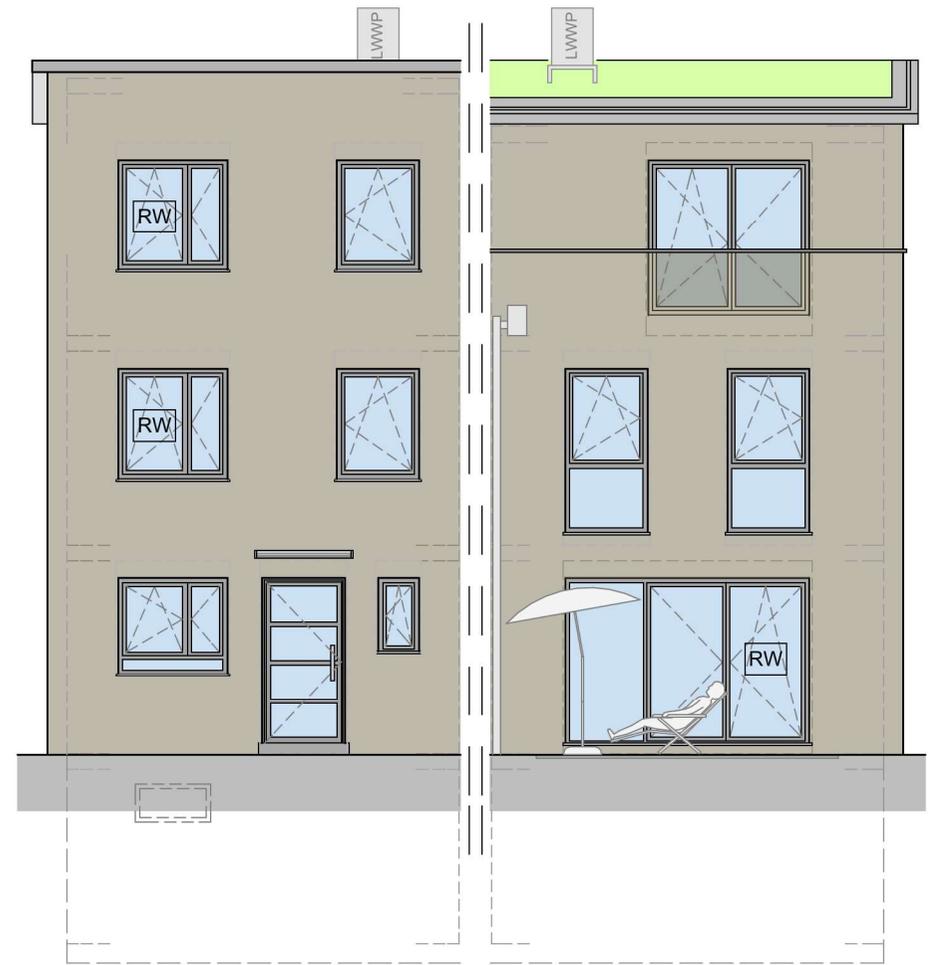
Haustyp:
 Achsmaß 5,50m,
 Hauslänge 11,52m,
 Pultdach DN 5°

PLAN-
 BEZEICHNUNG: **Querschnitt Endhaus**
 M 1:100
Nova 550
 2023-04-28

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen**
 Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



Ansicht Giebel



Ansicht Eingangseite

Ansicht Gartenseite

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Ansichten Endhaus

M 1:100

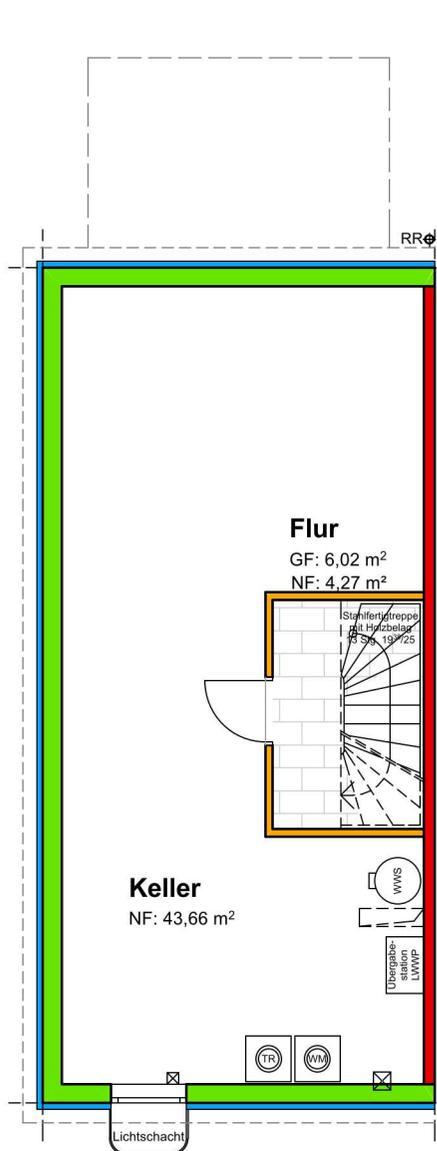
Nova 520

2023-04-28

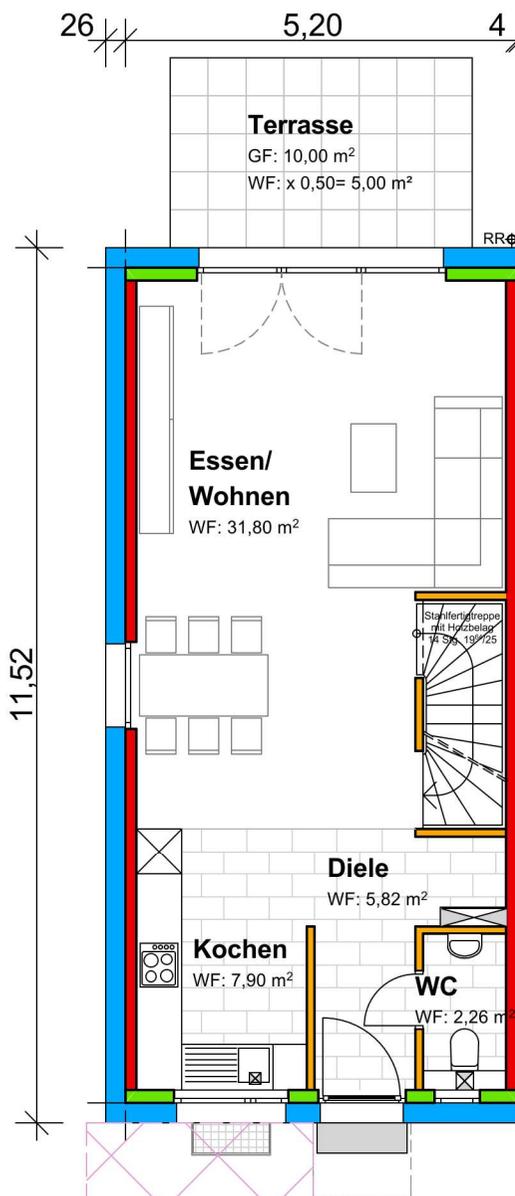
PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

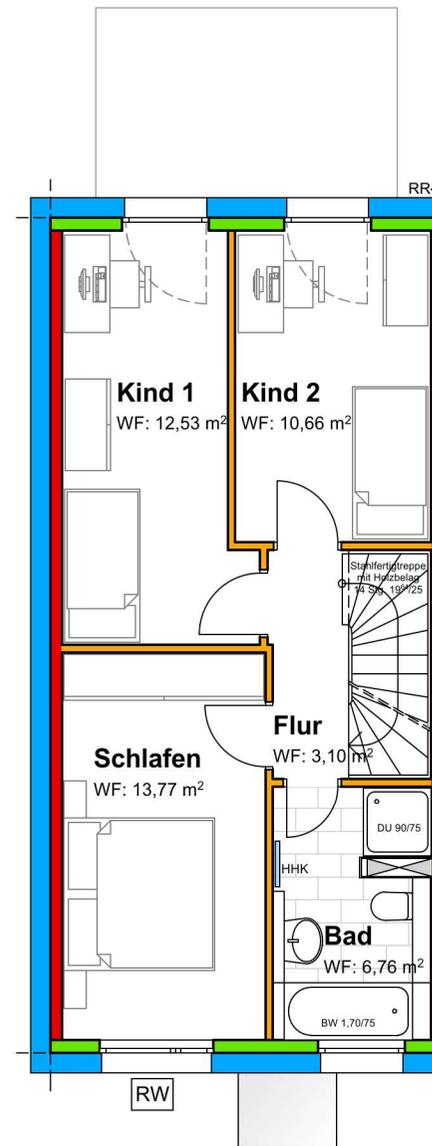
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



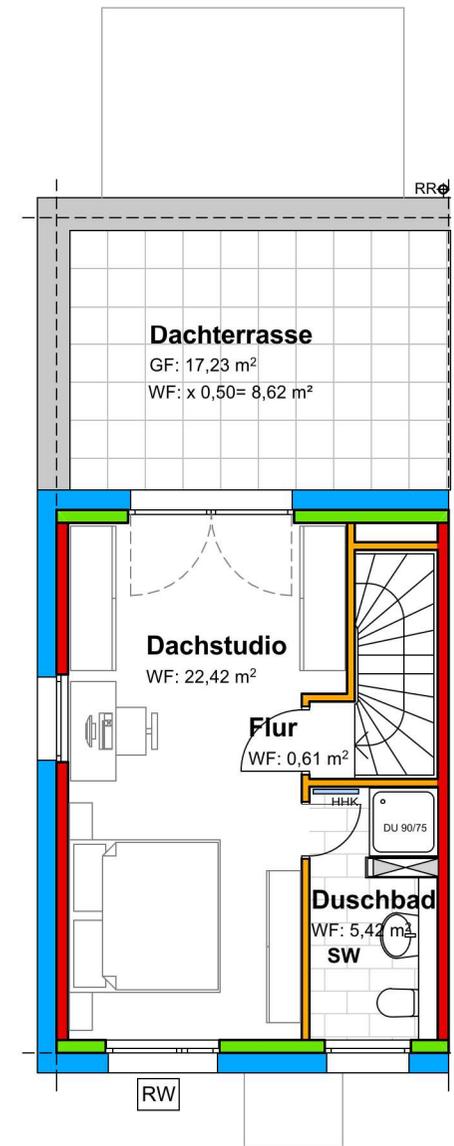
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Grundrisse Endhaus

M 1:100

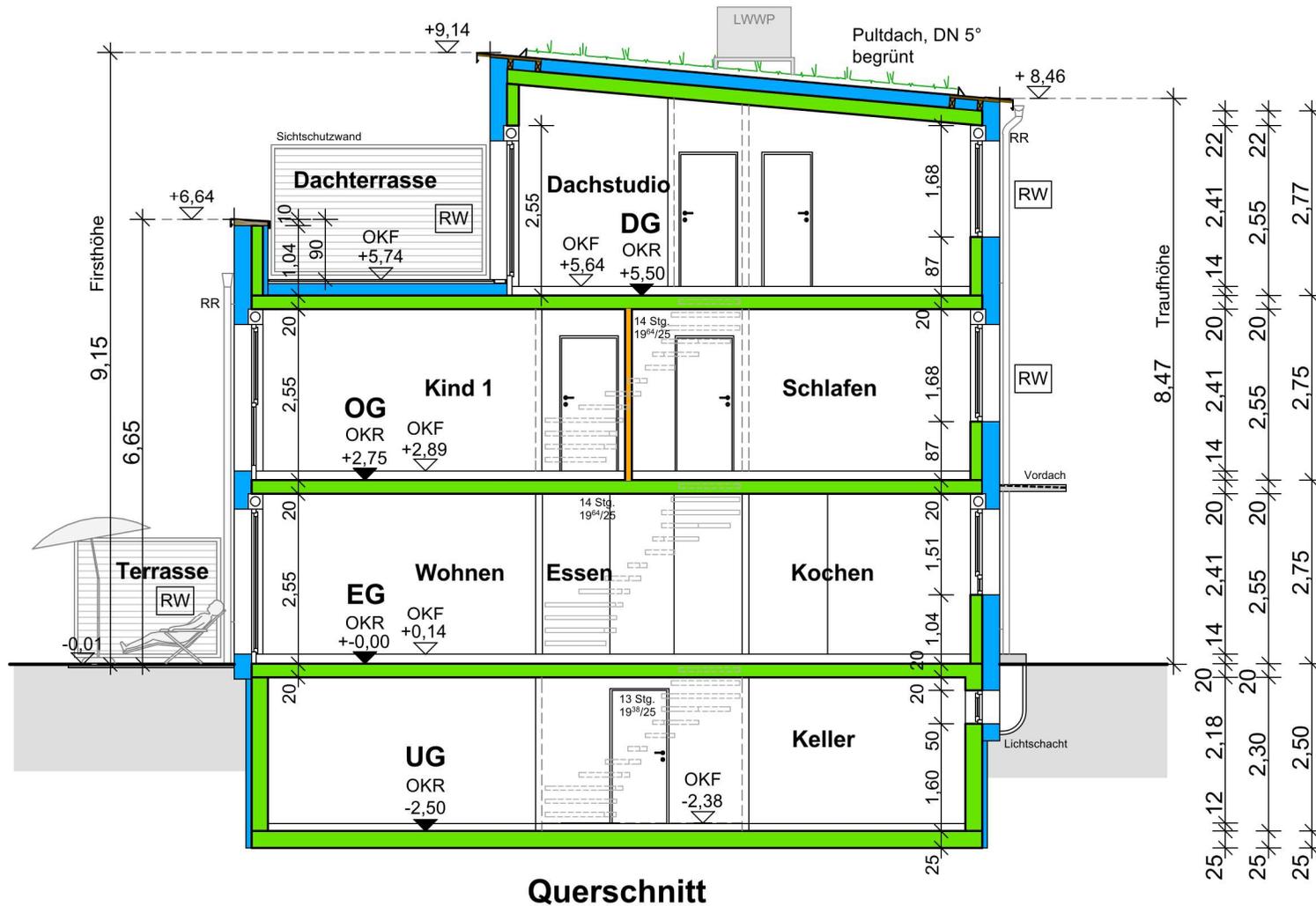
Nova 520

2023-04-28

PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**

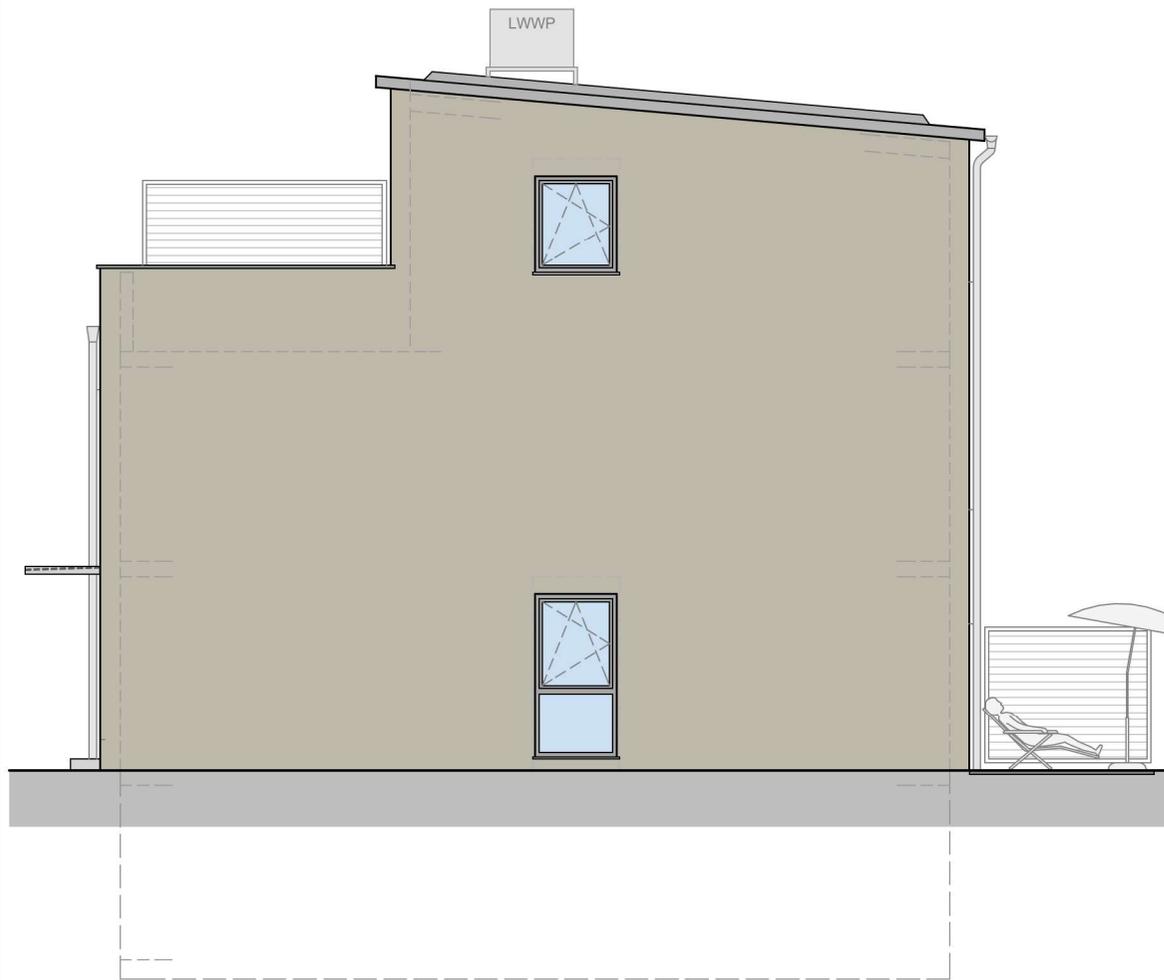


PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
 u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
 Achsmaß 5.20m,
 Hauslänge 11.52m,
 Pultdach DN 5°

PLAN-
 BEZEICHNUNG: **Querschnitt Endhaus**
 M 1:100
Nova 520
 2023-04-28

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen**
 Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



Ansicht Giebel



Ansicht Gartenseite

Ansicht Eingangseite

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Ansichten Endhaus

M 1:100

Blues 520

2023-04-28

PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**

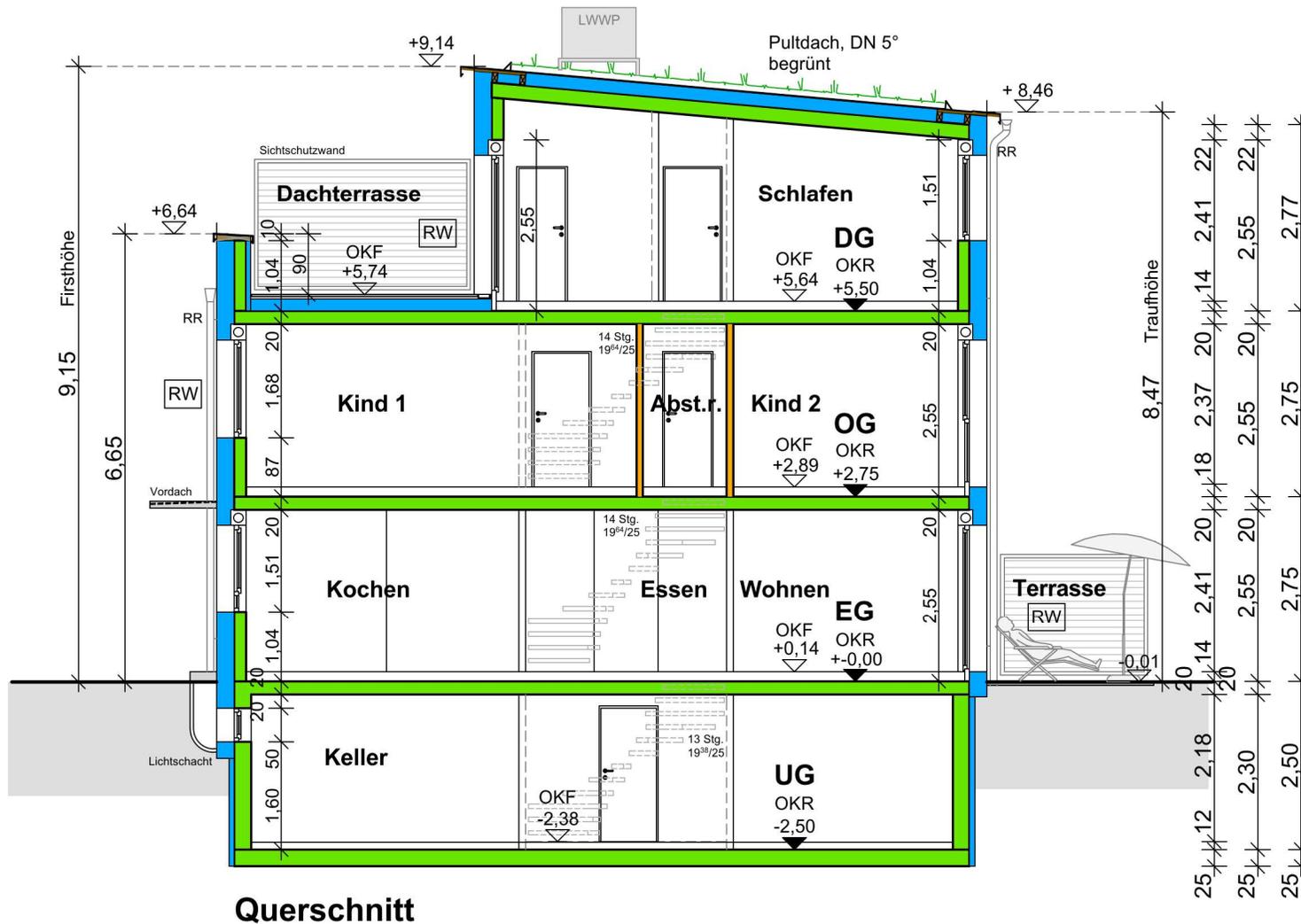


PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
 u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
 Achsmaß 5.20m,
 Hauslänge 11.52m,
 Pultdach DN 5°

PLAN-
 BEZEICHNUNG: Grundrisse Endhaus
 M 1:100
 2023-04-28 **Blues 520**

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen**
 Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**

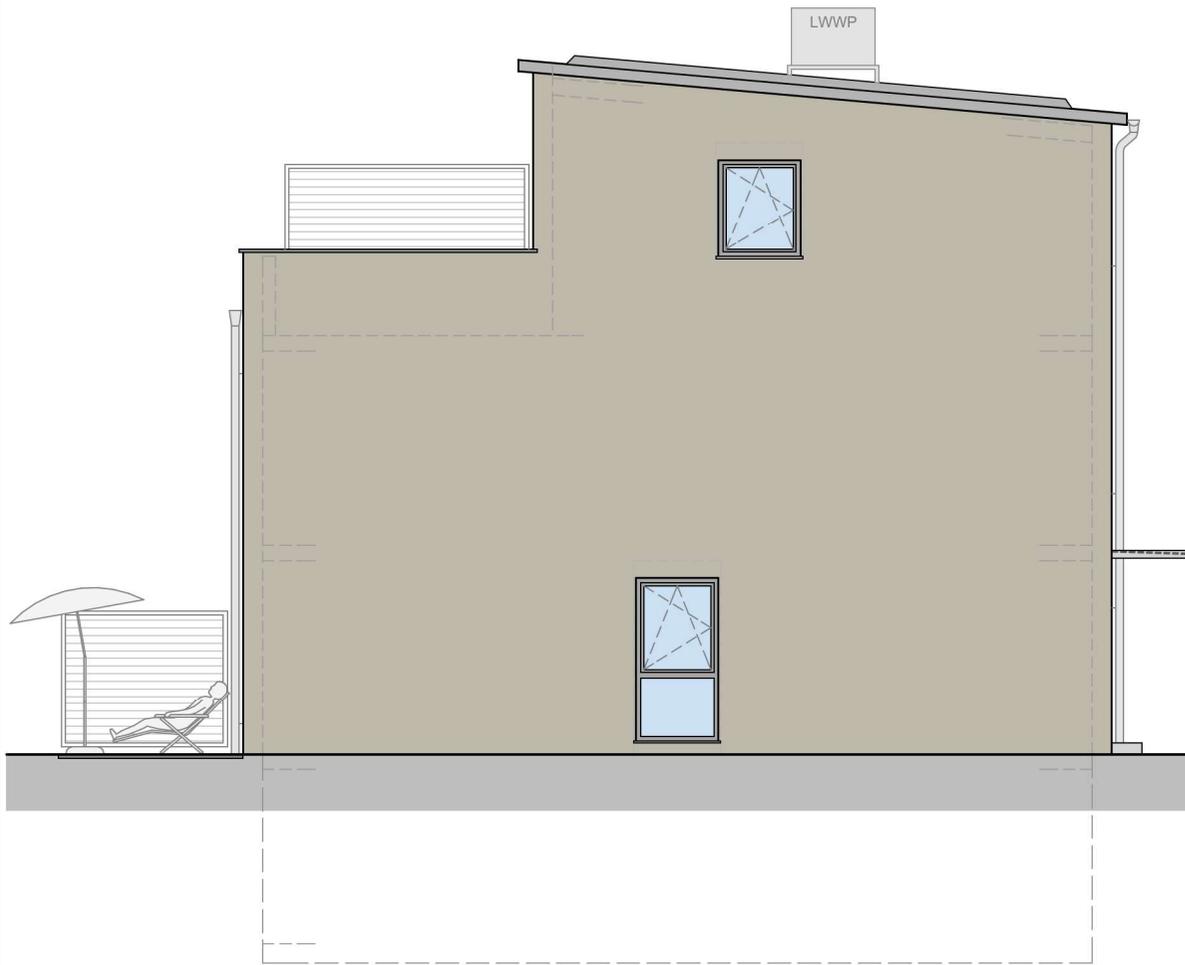


PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
 u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
 Achsmaß 5.20m,
 Hauslänge 11.52m,
 Pultdach DN 5°

PLAN-
 BEZEICHNUNG: **Querschnitt Endhaus**
 M 1:100
Blues 520
 2023-04-28

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen**
 Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



Ansicht Giebel



Ansicht Eingangseite

Ansicht Gartenseite

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Ansichten Endhaus

M 1:100

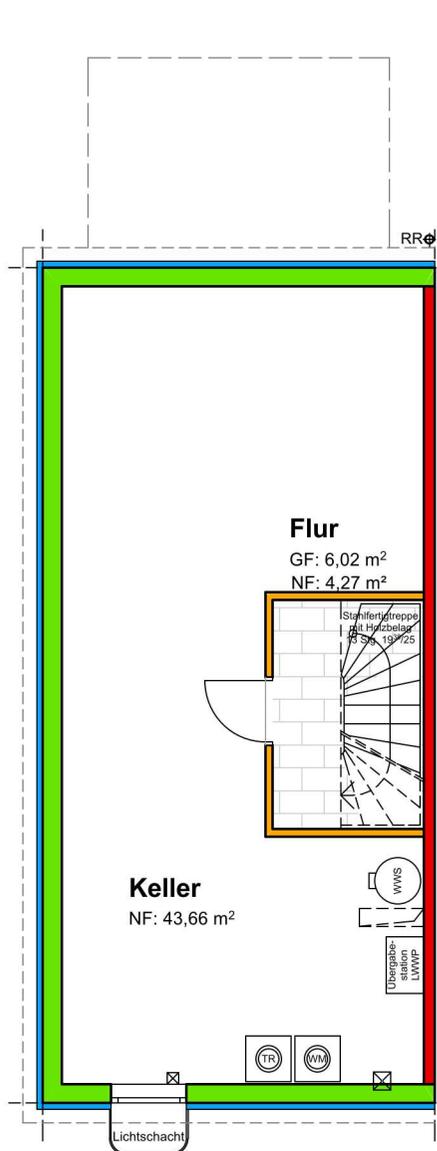
Nova 520

2023-04-28

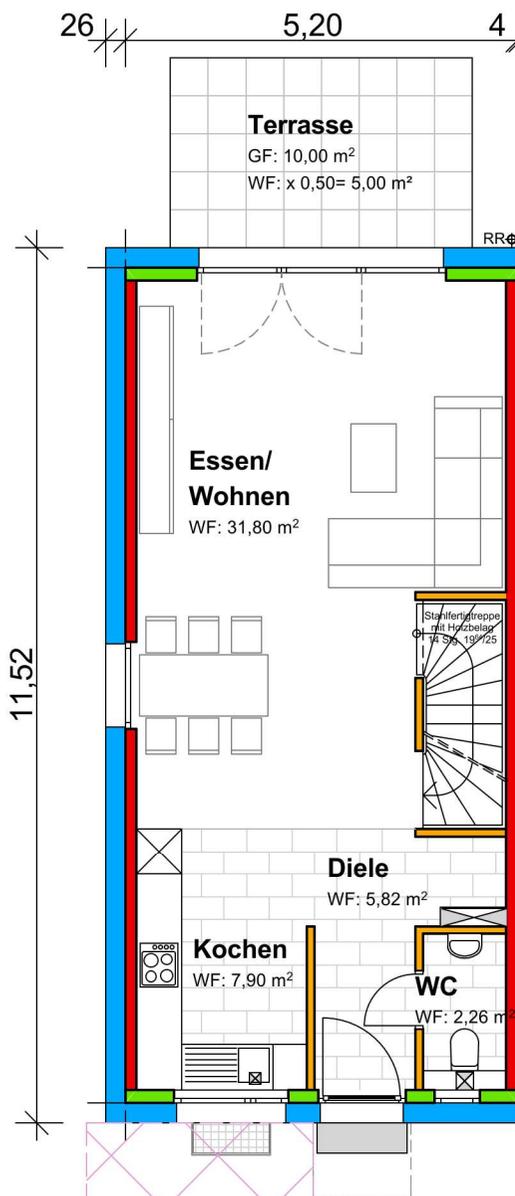
PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

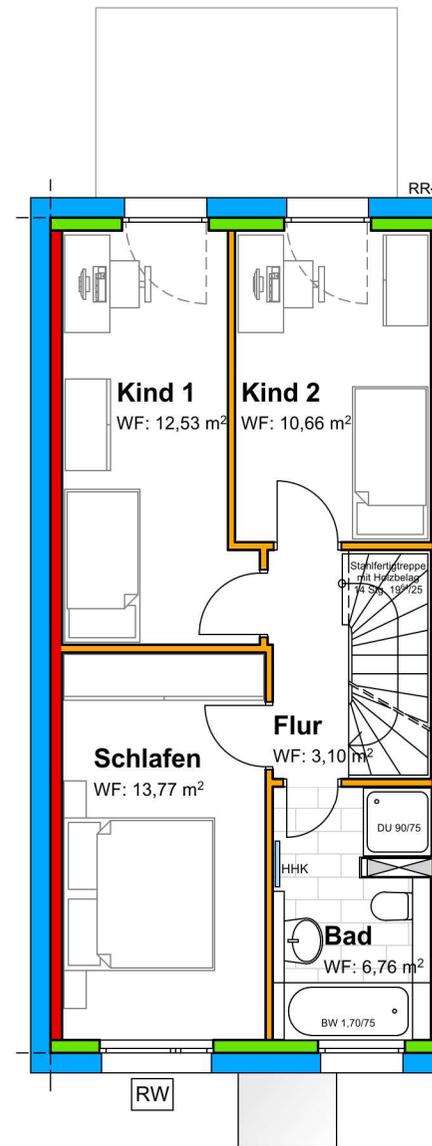
Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



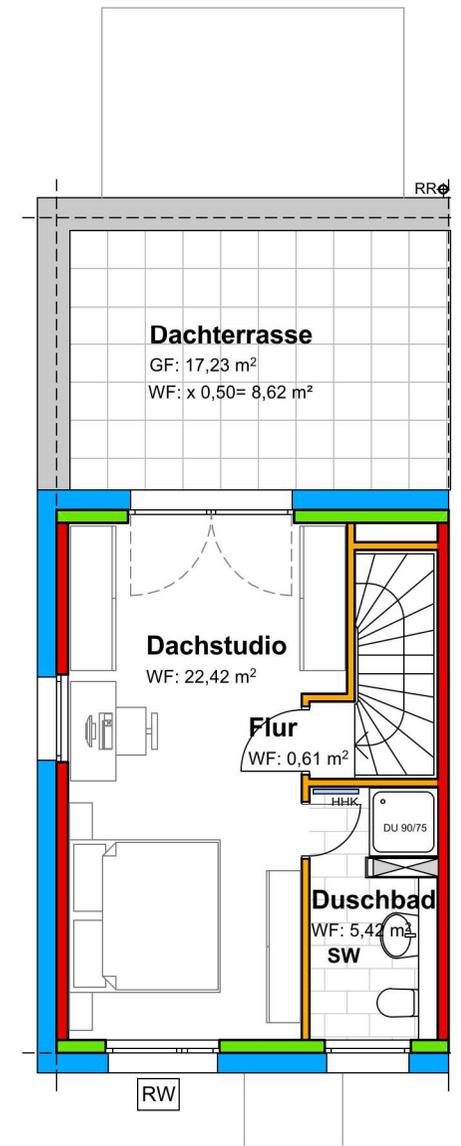
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

PLANUNGSPHASE:

**Teil II: VEP (Vorhaben-
u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:

Achsmaß 5.20m,
Hauslänge 11.52m,
Pultdach DN 5°

PLAN-
BEZEICHNUNG:

Grundrisse Endhaus

M 1:100

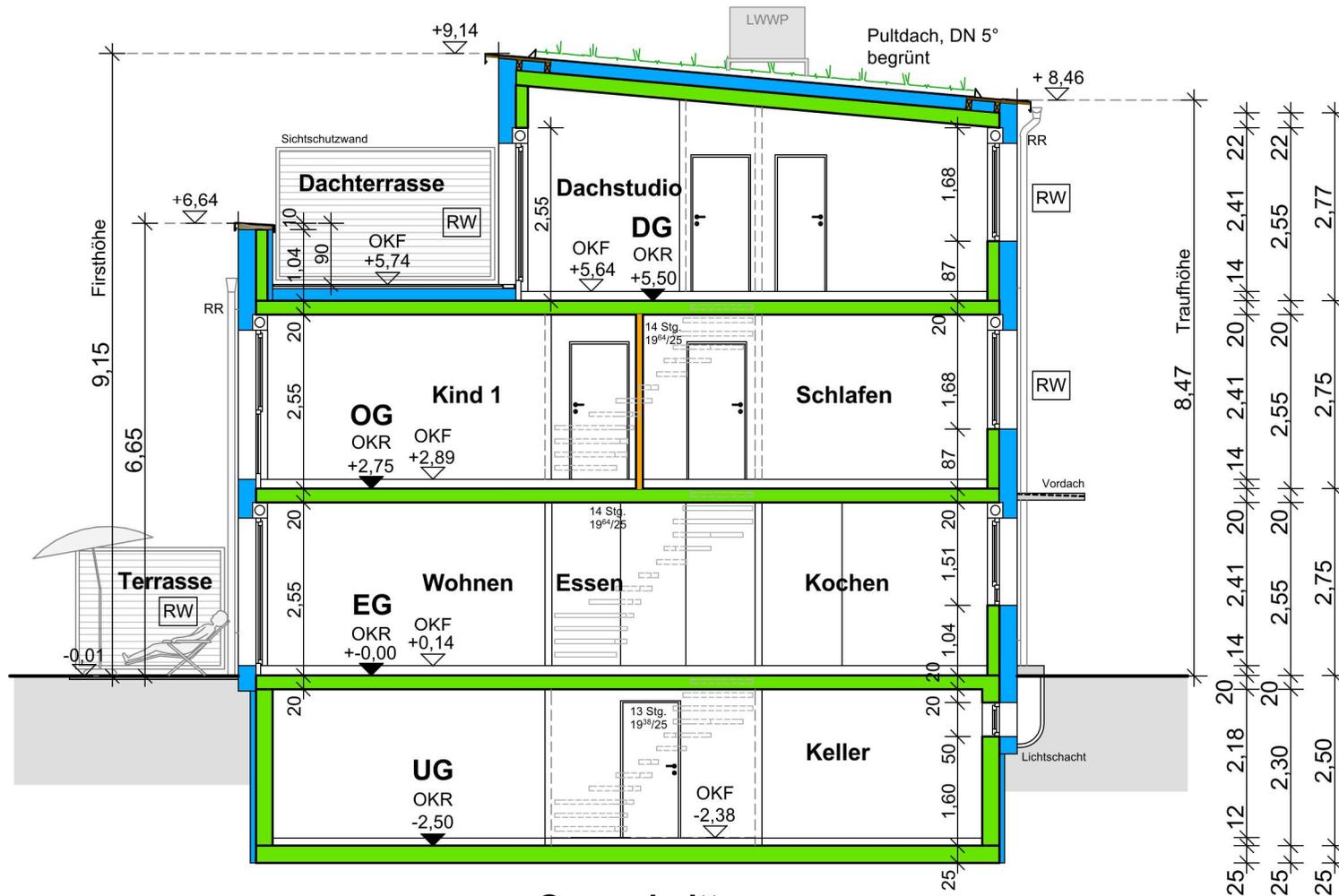
Nova 520

2023-04-28

PROJEKT:

**Neubau von 17 Reihenhäuser,
2 Doppelhaushälften, 20 Carports
und 18 Stellplätzen**

Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**



PLANUNGSPHASE:
**Teil II: VEP (Vorhaben-
 u. Erschließungs-Plan)**

Haustyp:
 Achsmaß 5.20m,
 Hauslänge 11.52m,
 Pultdach DN 5°

PLAN-
 BEZEICHNUNG: **Querschnitt Endhaus**
 M 1:100
Nova 520
 2023-04-28

PROJEKT: **Neubau von 17 Reihenhäuser,
 2 Doppelhaushälften, 20 Carports
 und 18 Stellplätzen**
 Obere Pfeifferstrasse, **Rheinzabern**