

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen
BauGB § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
BauGB § 9, Abs.1, Nr.1 und BauNVO, §1 und 4

Allgemeines Wohngebiet

Nicht zugelassen sind Nutzungen nach BauNVO §4, Abs.3, Nr.4 : Gartenbaubetriebe
Nr.5 : Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
nach BauGB, §9, Abs.1, Nr.1 und BauNVO §5 16 bis 20

Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird begrenzt durch

- die Grundflächenzahl GRZ bzw. durch die höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche,
- die Geschoßflächenzahl GFZ bzw. durch die höchstzulässige Geschoßfläche in allen Vollgeschossen,
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen:

kein Flächenteil des Erdgeschossbodens darf höher als 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen, die senkrechte Fassadenhöhe bis zur Traufe darf nicht höher als 3,25 m über die höchste Erdgeschossfußbodenhöhe reichen; bis zu 40% der Trauffassadenlänge einer Gebäudeecke dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 6,00 m über der höchsten Erdgeschossfußbodenfläche bis zur Traufe haben; der Dachfirst des Satteldaches darf nicht höher als 9,00 m über der höchsten Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

3. Bauweise
BauGB §9, Abs.1, Nr.2 und BauNVO §§ 22 und 23

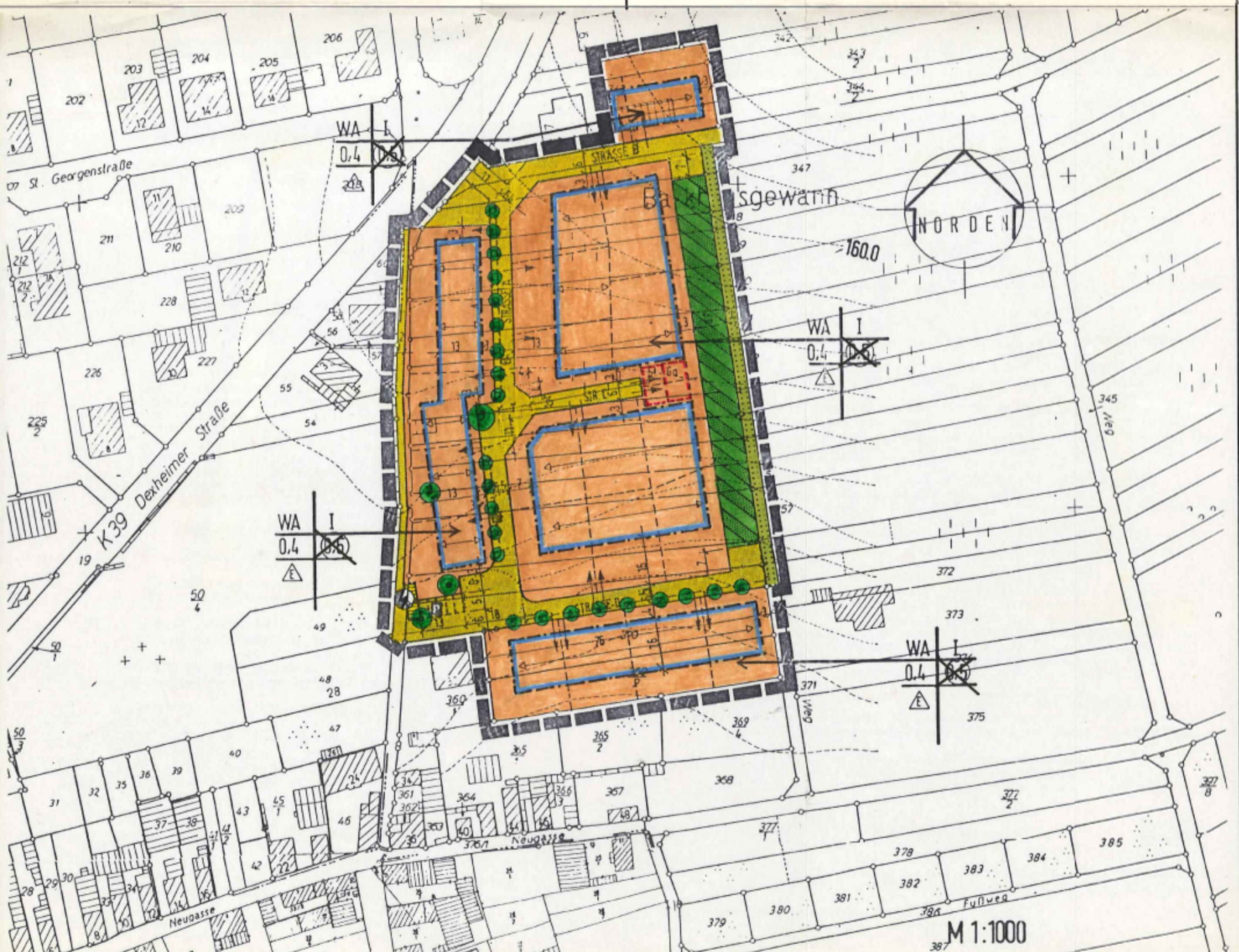
In den Baugebieten wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

- nur Einzelhäuser zulässig
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen
- Festgelegte Hauptfirst- und Traufrichtung

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
BauGB §9, Abs.1, Nr.4

Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sind diese nur auf diesen Flächen zulässig. Sind keine Flächen für Stellplätze vorgesehen, so sind Garagen nur in den Abstandsfächern an den Grundstücksseiten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen ist nur an den durch Zeichen festgelegten Stellen an Grundstücksseiten zulässig.



5. Versorgungsflächen
BauGB § 9, Abs.1, Nr.12

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist durch die ausgewiesene Fläche für eine Umspannstation ermöglicht.

6. Flächen für die Landwirtschaft
BauGB §9, Abs.1, Nr.18

Für die Bewirtschaftung der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze anschließenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist ein Wendeweg vorgesehen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
BauGB §9, Abs.1, Nr.20 i.V.m. Nr.25a und LPfLG, §17, Abs.4, Nr.2

7.1 Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche hat die Funktion der Ortsrandeingrünung und dient dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen durch öffentliche Erschließungsflächen und ist für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1+3 in B.2.6 sowie Streuobsthochstämme gemäß Pflanzschema (Punkt 8. der Begründung des Bebauungsplanes) vorgesehen.

7.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksflächen sind vorrangig für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen durch private bauliche Anlagen vorgesehen.

7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
BauGB, Abs.1, Nr.25a, i.V.m. LPfLG §17, Abs.4, Nr.2

Auf den Planstraßen A und D ist eine einseitige Allee-Baumplanzung der Pflanzenliste 4 in B.2.6 vorgesehen und zu dulden. Die weitere innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

9. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
BauGB §9, Abs.1, Nr.25b, i.V.m. LPfLG §17, Abs.4, Nr.2

Die vorhandenen Nußbäume im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sind gem. DIN 18920 zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
BauGB §9, Abs.4, und LBauO § 86, Abs.1

1. Vorschriften über die Gestaltung der Dächer

1.1 Alle Dächer über Wohngebäude sind als beidseitig gleichwinklig geneigte Satteldächer zu errichten. Die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung muß von untergeordneten Satteldachteilen (Zwerchgiebel) nicht eingehalten werden.

1.2 Die Neigung von Dächern über Wohngebäude wird mit 30° bis 45° festgesetzt.

1.3 Dachaufbauten für Fenster werden als Satteldachgauben festgesetzt mit einer Einzelgröße von höchstens
- Breite über alles : 1,50 m
- Senkrechte Seitenhöhe : 1,50 m

1.4 Die Summe aller Satteldachgauben-Vorderflächen in horizontaler Sicht darf nicht größer sein als 40% der horizontal sichtbaren Satteldachflächen.

1.5 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von höchstens
- Breite über alles : 1,50 m
- Höhe in Dachneigung : 1,75 m

1.6 Die Summe aller Dachflächenfenster-Fläche darf nicht größer sein als 40% der horizontal sichtbaren Satteldachteilefläche.

1.7 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind als Gesamtfläche höchstens mit 40% der horizontal sichtbaren Satteldachteilefläche zulässig.

1.8 Die Bedachung ist mit kleinformatigen Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot bis braun vorzunehmen.

2. Vorschriften über die Gestaltung, Bepflanzung und Einfriedung der privaten Grundstücksflächen

2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen nach den Pflanzlisten in B.2.6 zu bepflanzen.

2.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 3 in B.2.6 zu pflanzen.

2.3 Die privaten Grundstücksflächen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Hecken der Pflanzliste 1 in Teil C einzufrieden. Geschlossene oder durchbrochene Wände sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2.4 Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser muß auf dem Grundstück flächig versickert bzw. einer Brauchwassernutzung zugeführt werden.

2.5 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten (z.B. Pflaster mit Rasanfugen). Der Restabfluß ist seitlich über Pflanzflächen oberflächenhaft zu versickern.

2.6 Pflanzenliste

Liste 1

Hohe Sträucher

Cornus mas	Acer campestre	Acer campestre
Crataegus laevigata	Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus monogyna	zweigriffliger Weißdorn	Bergahorn
Salix caprea	eingriffeliger Weißdorn	Vogelkirsche
Sambucus nigra	Salweide	Pfelskirsche

Mittlere Sträucher

Cornus sanguinea	Bartriegel	Corylus cornuta	Baumhasel
Lonicera xylosteum	Beckenkirsche	Sorbus intermedia	schwedische
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose		
Salix purpurea	Purpurreide		

Liste 2

Acer campestre	Feldahorn	Corylus cornuta	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuchen	Sorbus intermedia	schwedische
Ligustrum vulgare	Immergrüner Liguster	(als Hochstamm)	Mehlbeere
Atroriens			
Taxus baccata	Eibe		

Liste 3

Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Pfelskirsche	Prunus mahaleb	Pfelskirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

C 2 140 17 0701

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versorgung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.

Mainz, 17.09.1993

C Hinweise

1. Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Denkmalschutz- und -pflegegesetz §21, Abs.2 rechtzeitig anzulegen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

2. Die dargestellten Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte, M 1:5000 nachrichtlich übernommen.

1. FERTIGUNG

Aufstellungsbeschluß gem. BauGB §2, Abs.1	am 28.5.90
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 30.8.90
Bekanntmachung des Termins der Bürgerbeteiligung gem. BauGB §3, Abs.1	am 30.8.90
Bürgerbeteiligung gem. BauGB §3, Abs.1	am 3.9.90
Beschlußfassung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung	am 8.7.91
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. BauGB §2, Abs.2	am 1.10.11.90
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB §4	am 20.11.90
Beschlußfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	am 8.7.91
Offenlegungsbeschluß zu BauGB §3, Abs.2	am 8.7.91
Bekanntmachung der Offenlegung	am 27.2.92
Offenlage	vom 23.9.92 bis 13.4.92
Beschlußfassung über die bei der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Bedenken	am 21.9.92
Satzungsbeschluß gem. BauGB §10 i.V.m. GemO §24	+ 9.11.92
Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt:	
Dalheim, den 3.8.93	



Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeindeverwaltung	
Dalheim, den 30.9.93	
Bekanntmachung gem. BauGB §12	am 7.10.93
Inkrafttreten des Bebauungsplans	am 7.10.93

Gemeindeverwaltung

Gemeindeverwaltung	
Dalheim, den 8.10.93	

Bürgermeister

