

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB § 9 und BauNVO

- 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

- 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 Geschößflächenzahl GFZ bzw. durch die höchstzulässige Geschößfläche in allen Vollgeschossen,
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen:

kein Flächenanteil 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 Erdgeschößfußbodenhöhe reichen; bis zu 40% der Trauffassadenlänge einer Gebäudeseite dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 6,00 m über der höchsten Erdgeschößfußbodenfläche bis zur Traufe haben; der Dachfirst des Satteldaches darf nicht höher als 9,00 m über der höchsten Erdgeschößfußbodenhöhe liegen.

- Bauweise  
BauGB § 9, Abs.1, Nr.2 und BauNVO §5 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

- 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 vorgeschrieben, so sind Garagen nur in den Abstandsflächen 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.

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

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

- 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.

- 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

- Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche hat die Funktion der Ortsrandeingerünung 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 Streuobsthochstämmen gemäß Pflanzschema (Punkt 8. der Begründung des Bebauungsplanes) vorgesehen.

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

- 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-Baumpflanzung der Pflanzenliste 4 in B.2.6 vorgesehen und zu dulden. Die weitere innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- 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

- Vorschriften über die Gestaltung der Dächer

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

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

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

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

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

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

- Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind als Gesamtfläche höchstens mit 40% der horizontal sichtbaren Satteldachteilfläche zulässig.

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

- Vorschriften über die Gestaltung, Bepflanzung und Einfriedung der privaten Grundstücksflächen

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

- Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 3 in B.2.6 zu pflanzen.

- Die privaten Grundstücksflächen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Hecken der Pflanzenliste 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.

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

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

- Pflanzliste

### Liste 1

#### Hohe Sträucher

Acer caespitosa  
Cornus mas  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Salix caprea  
Sambucus nigra

#### Mittlere Sträucher

Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Viburnum lantana  
Rosa pimpinellifolia  
Salix purpurea

### Liste 2

Acer caespitosa  
Carpinus betulus  
Ligustrum vulgare  
"Atrovirens"  
Taxus baccata

### Liste 3

Acer caespitosa  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Prunus avium  
Prunus mahaleb  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia

### Liste 4

Corylus cornuta  
Sorbus intermedia  
(als Hochstämme)  
Weißbuche  
Mehlbeere

## Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Verletzung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.  
Mainz, 17.09.1993

## Erläuterung und Zuordnung der Planzeichen PlanVO § 2

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

#### Bauflächen

### Nutzungsangaben für Bauflächen

Angabe der Art der baulichen Nutzung  
Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse  
Angabe der höchstzul. Grundflächenzahl GRZ  
Angabe der höchstzul. Geschößflächenzahl GFZ  
Angabe der zulässigen Bauweise

### Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoß

nur Einzelhäuser zulässig

### Baugrenze

vorgeschriebene Firstrichtung

vorgeschriebene Grundstückszufahrt

### Maßangaben

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

### Flächen für den Verkehr

Vorbehaltsfläche für den Verkehr (Erläuterung 1: öffentliche Parkfläche)

Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizitätsversorgung)

~~Landesplanerische Ausgleichs- und Ersatzflächen als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.1 Nr.20 BauGB für unverschiebbare Eingriffe in Natur und Landschaft für die Nutzungen in Plangebiet "Backhausgewann" Teil 14 gemäß § 17 LPflG Rheinland-Pfalz~~

Flächen für die Landwirtschaft (Erläuterung: Wendeweg)  
Anpflanzen von Einzelbäumen  
Bindung und Erhaltung von Einzelbäumen  
Flächen für Stellplätze und Garagen  
St = Stellplätze, GA = Garagen

## C Hinweise

- Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Denkmalschutz- und -pflegegesetz §21, Abs.2 rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
- Die dargestellten Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte, M 1:5000 nachrichtlich übernommen.

## 1. FERTIGUNG

Aufstellungsbeschuß 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 §5, 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	1.20.11.90
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB §4	am	20.11.90
Beschlußfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	am	8.7.91
Offenlegungsbeschuß zu BauGB §3, Abs.2	am	8.7.91
Bekanntmachung der Offenlegung	am	27.2.92
Offenlage	vom	23.3.92 bis 13.4.92
Beschlußfassung über die bei der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Bedenken	am	21.9.92
Satzungsbeschuß gem BauGB §10 i.V.m. GemO §24	am	+ 9.11.92
Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt:		

Dalheim, den 3.8.93



Gemeindeverwaltung

Bürgermeister

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde gem. BauGB §11

Ausgefertigt



Gemeindeverwaltung

Bürgermeister

Dalheim, den 30.9.93

Bekanntmachung gem. BauGB §12

am: 7.10.93

Inkrafttreten des Bebauungsplans

am 7.10.93

Gemeindeverwaltung



Gemeindeverwaltung

Bürgermeister

Dalheim, den 8.10.93

## BEBAUUNGSPLAN "BACKHAUSGEWANN" DALHEIM

