

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hölgewann" beinhaltet folgendes:

1. Im Bereich der Alt-Flurstücke, Flur 2, Nr. 37 - 41/2 wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
2. Auf der Nord und teilweise der Westseite des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft gemäß § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesen.

Durch diese Änderung werden die überbaubaren Flächen und die Baugrenzen geringfügig verschoben.

Anmerkung:
Alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hölgewann" vom 17.04.1985 bleiben unverändert rechtskräftig.

Rechtsgrundlagen zu dieser Bebauungsplanänderung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. 1, Seite 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. 1, Seite 1763)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. 1, Seite 833)
4. Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl., Seite 307) berichtigt durch (GVBl. 1987, Seite 48)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Bei der Erschließung des Baugebietes sind auf den im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB standortgerechte Bäume und Sträucher gem. der jeweils gültigen Pflanzliste der Kreisverwaltung Mainz-Bingen anzupflanzen.



- zum Bebauungsplan "Hölgewann"
1. MI = Mischgebiet in offener Bauweise gem. § 9 (1,1) BBauG und § 6 BauNVO
 2. Zwischen Garage und öffentlicher Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m gem. § 9 (1,4) BBauG in Verbindung mit § 2 (1-2) GarVO (Landesverordnung) einzuhalten.
 3. Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen darf in den erforderlichen Sichtwinkeln die Höhe für Mauerwerk 30cm, für offene durchschaubare Zäun bis 70cm und die Bepflanzungshöhe ebenfalls bis 70cm über Straßenoberkante nicht überschreiten gem. § 9 (1) 10 BBauG in Verbindung mit § 124 der Landesbauordnung.
 4. Die Firsthöhe der Gebäude darf im Bereich der max. 2-geschossigen zulässigen Bebauung 9,50m - gemessen von der Bordsteinkante in Höhe der Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite - nicht übersteigen. gem. § 9 (4) BBauG u. § 124 LBO sowie die Rechtsvorschrift über die B.LVO zur Durchführung vom 4.2.1969.
 5. Nebenanlagen, bzw. Einrichtungen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht gestattet.

Hinweis:
Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen gem. Anregung des Kulturamtes Worms:

Gem. § 42 des Nachbarschaftsgesetzes ist gegenüber landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Grundstücken für die Einfriedigung ein Grenzabstand von 50 m einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen:
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9, Abs. 7 BBauG
 - Baugrenze gem. § 23, Satz 1 und 3 BauNVO
 - öffentl. Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1 Satz 1) BBauG
 - öffentliches Grün gem. § 9, Abs. 1, S. 15 BBauG - Ortsrandeingrünung - neu auszuweisender landwirtschaftl. Weg gem. § 9 (1, 11) BBauG
 - überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1, S. 2) BBauG
 - nichtüberbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1, 2) BBauG
 - Sichtdreiecke
 - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen gem. § 9,1, S. 10 BBauG (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 - Baum- und Strauchbepflanzung gem. § 9 (1, 24 und 25)
 - Art der baul. Nutzung:
 - a) MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - b) Zahl der Vollgeschosse - max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 und 17 BauNVO
 - c) Grundflächenzahl = GRZ 0,4 als Höchstgrenze gem. § 16 und 17 BauNVO
 - d) Geschöflächenzahl = GFZ 0,8 als Höchstgrenze gem. § 16 und 17 BauNVO
 - e) Bauweise = offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO
 - Flurgrenze
 - bestehende Gebäude
 - Umformerstation

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-0702

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

Mainz, 11. Jan. 1989

- Hinweise zum Bebauungsplan:
1. Die innere Aufgliederung der Strassen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 2. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet die Errichtung und den Betrieb sowie die Unterhaltung der notwendigen Verteilungs- und Versorgungsleitungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Elektrizitätsverteilungsanlagen können ohne Einhaltung von Grenzabständen erstellt werden.
 3. Die Verwendung von Drucksplern in Toilettenanlagen ist untersagt.
 4. Textl. Festsetzungen:
 5. Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 500qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. gem. § 9 (1) 25 BBauG

BEBAUUNGSPLAN:
"HÖLGEWANN"
1.ÄNDERUNG
Ortsgemeinde DEXHEIM

1. FERTIGUNG

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2(4) BauGB am 17.12.87 und 04.02.88 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.3.88...

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.87 und 04.02.88
Bekanntmachung des Termins der Offenlegung am 10.03.88
Durchführung der Offenlegung vom 29.03.88 bis einschl. 29.04.88
Beschluss über Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.7.88...

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 14.7.88...

Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen gem. § 11 BauGB am 11.1.89

Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 2.3.89
Rechtskräftigerlangung des Bebauungsplanes am 2.3.89

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hölgewann" wurde durch die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim erstellt.

Oppenheim, den 26.02.1988

(von Braunschweig)

2. Beigeordneter

Ortsgemeinde Dexheim
(Nothelfer)
Ortsbürgermeister