

zum Bebauungsplan "Höhgewann"

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 Zaun bis 70cm und die Bepflanzungshöhe ebenfalls bis 70cm über Straßenerkante 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 Bodistenkante in Höhe der Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite - nicht übersteigen gem. § 9 (4) BBAuG u. § 124 LBO sowie die Rechtsvorschrift über die B L VO 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 Wirtschaftszweigen 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
- Bauzone gem. § 23, Satz 1 und 3 BauNVO
- öffentl. Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1 Satz 1) BBAuG
- öffentliches Grün gem. § 9, Abs. 1, S. 15 BBAuG
- 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 freizuhaltenen 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) Geschosflächenzahl = GFZ 0,8 als Höchstgrenze gem. § 16 und 17 BauNVO
- e) Bauweise = offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO

Flurgrenze  
bestehende Gebäude  
Umformerstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Höhgewann"

1. Die innere Aufgliederung der Straassen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Die Grundstückeigentümer 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 Druckspülern in Toilettenanlagen ist untersagt.
4. **Textl. Festsetzungen:**  
Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 500qm Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. gem § 9 (1) 25 BBAuG

**BEBAUUNGSPLAN:**

# "HÖHGEWANN"

**1. FERTIGUNG**

Bemarkung Dexheim, Flur 2 u. 12  
Maßstab 1 : 1000

Ortsgemeinde DEXHEIM

Für Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung Mainz-Bingen in Mainz, den 22. JAN. 1985

**GENEHMIGT**  
Kreisverwaltung Mainz-Bingen  
In Vertretung des Gemeinderates von 30.6.78

(Gerrit) Dezember

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates Dexheim vom 30.6.78 eingeleitet.

Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2, Abs. 1 BBAuG erfolgte am 22.9.78 in der Allgemeinen Zeitung Mainz, Ausgabe Oppenheim.

Die Bürgerbeteiligung über den Bebauungsplanentwurf fand am 28.8.78 in der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 2 a, Abs. 6 BBAuG bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nierstein-Oppenheim auf die Dauer eines Monats und zwar vom 17.11.80 bis 17.12.80 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 5.11.80 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde vom Gemeinderat am 28.4.81 gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen gemäß § 11 BBAuG erfolgte am 22.1.85

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 12, Abs. 1 BBAuG öffentlich ausliegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.4.85 gemäß § 12, Abs. 2 BBAuG bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.4.85 gemäß § 12, Abs. 3 BBAuG rechtsverbindlich geworden. Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde durch das Bauamt der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim aufgestellt.

Oppenheim, den 23. September 1981  
Bu/St

Übersichtskarte M. 1:10000

Lager- u. Bürogeb.  
Weingut Fa. Gerhard

50,4

Baugebiet "IN DEN WIESEN"

Jh den Wiesen

Flur 1, Flur 2, Flur 12, Flur 13

Weg 137, Weg 139, Weg 140, Weg 141, Weg 142, Weg 143, Weg 144, Weg 145, Weg 146, Weg 147, Weg 148, Weg 149, Weg 150, Weg 151, Weg 152, Weg 153, Weg 154, Weg 155, Weg 156, Weg 157, Weg 158, Weg 159, Weg 160, Weg 161, Weg 162, Weg 163, Weg 164, Weg 165, Weg 166, Weg 167, Weg 168, Weg 169, Weg 170, Weg 171, Weg 172, Weg 173, Weg 174, Weg 175, Weg 176, Weg 177, Weg 178, Weg 179, Weg 180, Weg 181, Weg 182, Weg 183, Weg 184, Weg 185, Weg 186, Weg 187, Weg 188, Weg 189, Weg 190, Weg 191, Weg 192, Weg 193, Weg 194, Weg 195, Weg 196, Weg 197, Weg 198, Weg 199, Weg 200

Dalheimer Straße

gepl. Umgehungsstr.

GRZ GFZ 0,4 0,8  
MI II  
0

GRZ GFZ 0,4 0,8  
MI II  
0

Höhgewann

Plonstr. B

Flur 12

Flur 1

Flur 2

Flur 13

Weg

Graben

Weg

