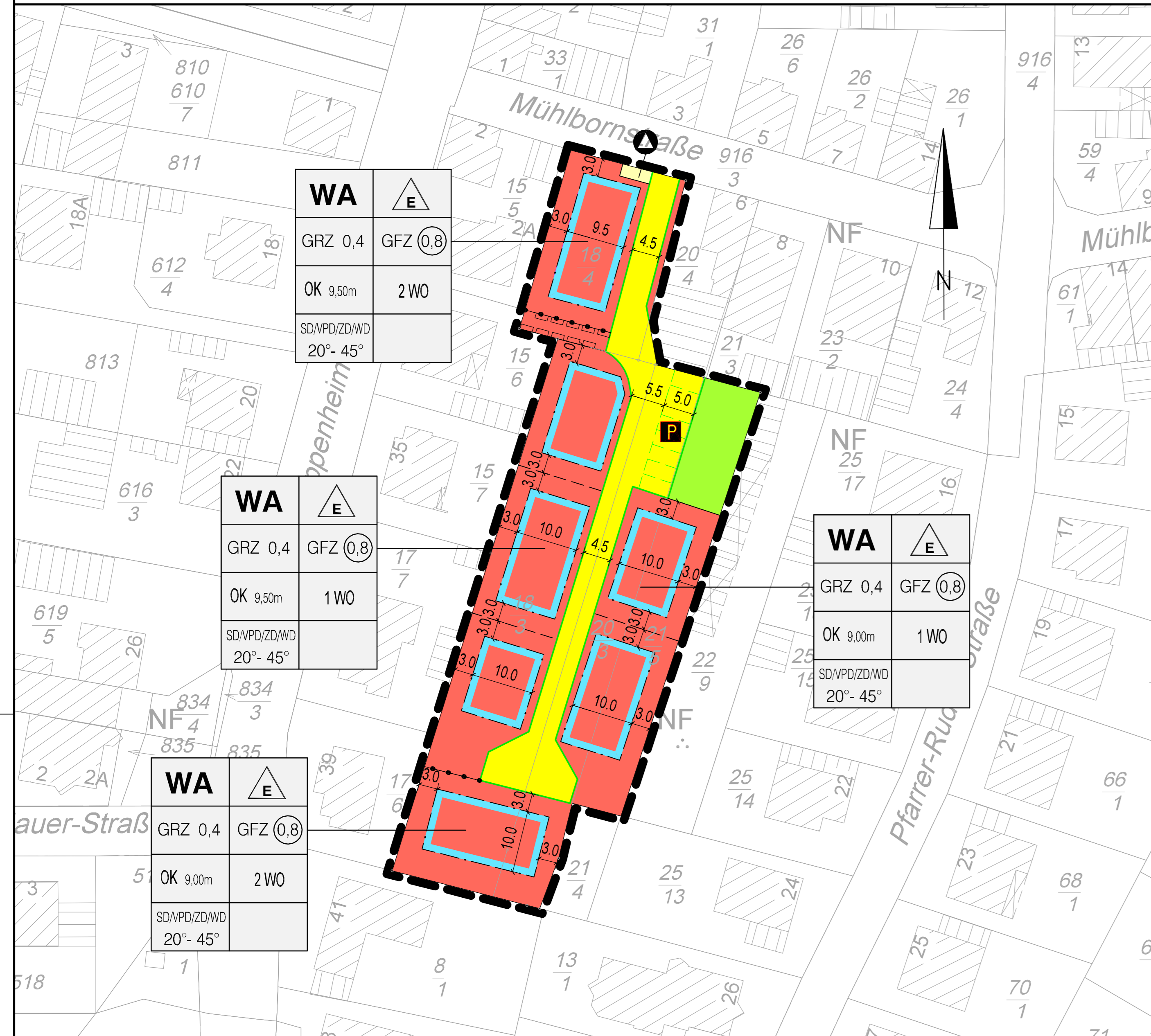


BEBAUUNGSPLAN " AN DER MÜHLBORNSTRASSE" in der Stadt Gau - Algesheim



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	
1.) Art der baulichen Nutzung	5.) Höhe baulicher Anlagen
2.) Bauweise	6.) Zahl der Wohnungen
3.) Grundflächenzahl	7.) Dachform / Dachneigung
4.) Geschossflächenzahl	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)
 OK 9,00m Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 WO Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen
 Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen-Abfallentsorgung-Abwasserbeseitigung-Ablagerungen
 Zweckbestimmung : Abfall

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstücks 15/6
 Satteldach / Versetztes Pultdach
 Zelt-/ Walmdach
 Dachneigung
 z.B. 20°- 45°

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 bestehende Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)
1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung
 Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten hier:
 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1+2 Abs. 4 BauNVO
 Zulässig sind die unter § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgeschriebenen Nutzungen.
 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenschaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
 In 2 Einzelhäusern sind 2 Wohnungen zulässig, in 5 Einzelhäusern ist 1 Wohnung zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

2.2 Geschossflächenzahl
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgelegt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.
 Die zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00m bzw. 9,50m.
 Für die Begrenzung der Höhenentwicklung wird als Bemessungsgrundlage die Oberkante Straßendecke - Endausbau in der jeweiligen Mitte der gesamten Länge des Grundstückes, entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin, als Bezugshöhe festgesetzt.

3.0 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
 Im Plangebiet sind Einzelhäuser zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
1.1 Dachgestaltung
 Zulässig sind Satteldächer, Zelttücher, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20°-45°. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
 Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Kalksandstein- oder Natursteinfassaden auszuführen.

2.0 Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen
 (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Befestigte Flächen
 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Pflaster mit hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen. Ausgenommen davon sind Zufahrten und überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen und Terrassen.

III. Hinweise

1.0 Bodendenkmale
 Archaische Funde müssen unverzüglich an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau und Kunstdenkmalpflege Mainz gemeldet werden.

2.0 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

3.0 Regenwasserzisternen
 Der Bau von Regenwasserzisternen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser ist erwünscht.

4.0 Versorgungsleitungen
 Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

5.0 Brandschutz
 Der Bauherr ist verpflichtet für einen ausreichenden Brandschutz zu sorgen.

6.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr
 Bei der Ausführung des Bebauungsplanes gelten aktualisierte technische Regeln: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2008 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerkes, Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRWW- Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerkes sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerkes.

7.0 Fassadengestaltung
 Die Fassaden sollten nur in Pastelltönen angelegt werden.

8.0 Farbgestaltung der Dächer
 Die Dacheindeckung sollte mit roten, rot-braunen, ocker oder anthrazit farbigen Ziegeln erfolgen.

9.0 Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren
 Das Einleiten von Niederschlagswasser in Rigolen und Sickerschächte ist erlaubnispflichtig.

10.0 Versickerung von Niederschlagswasser
 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

11.0 Niederschlagswassernutzung
 Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Regeln zu beachten:
 a.) Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
 b.) Der Träger der Wasserversorgung ist über solche Planungen zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Gau - Algesheim hat am 25.08.2008 gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss wurde am 14.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis 24.06.2009 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 24.06.2009 gem. Schreiben vom 12.05.2009 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Stadtrat Gau - Algesheim hat die vorgebrachten Anregungen am 07.10.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 21.10.2009 mitgeteilt.

Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2009 bis 09.11.2009 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung erfolgte bis 09.11.2009 gem. Schreiben vom 22.10.2009 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Stadtrat Gau - Algesheim hat die vorgebrachten Anregungen am 16.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 21.12.2009 mitgeteilt.

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung vom Stadtrat am 16.12.2009 als Satzung beschlossen.

IV. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Gau - Algesheim, den

.....
 Stadtbürgermeister

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 07.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.
 Gau - Algesheim, den

.....
 Stadtbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. S.3018).
 i.V.m. § 2 (1) BauGB dem Aufstellungsbeschluss gefasst.
 Gemeindeförderungsgesetz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2008 (GVBl. S. 294).
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2956).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 317).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 21757,2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 191).

Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.21757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) in der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (BGBl. I S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (BGBl. I S. 209).

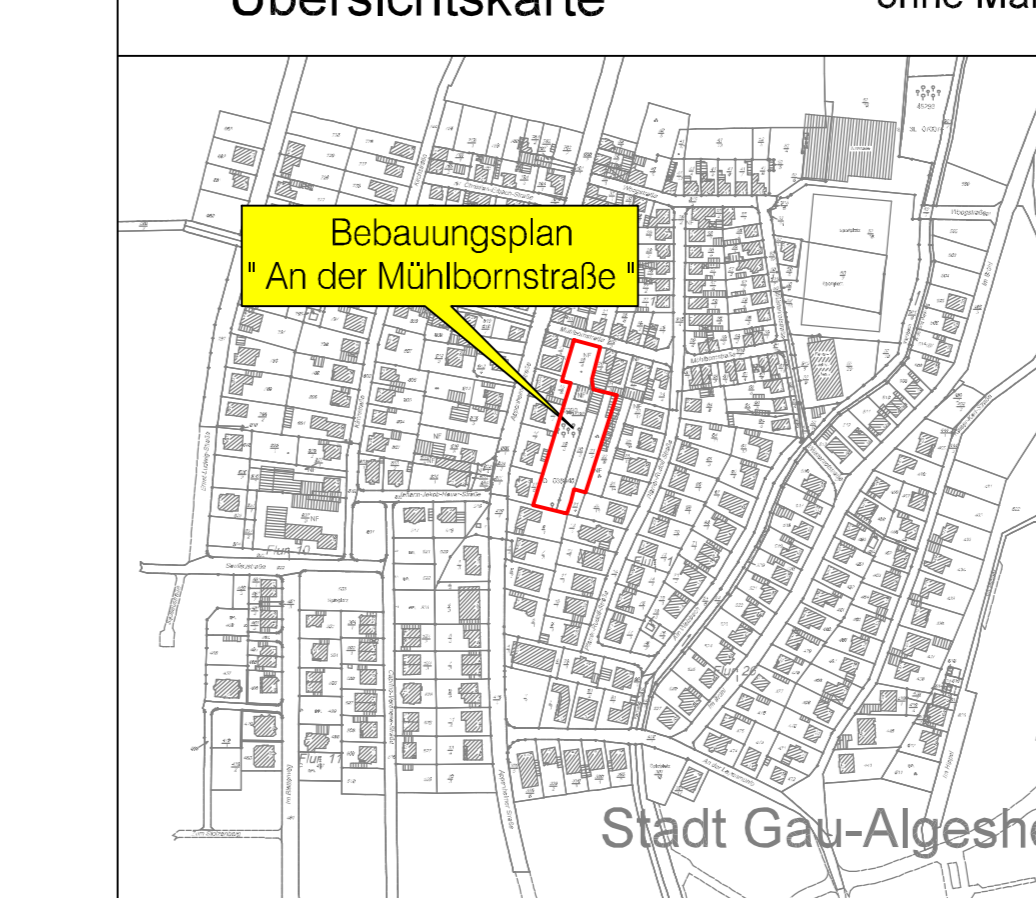
Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Art.17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz - DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2008 (GVBl. S. 301).

Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (BGBl. I S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 317).

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S.2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

Übersichtskarte - ohne Maßstab -



3.	
2.	
1. Oberarbeitet:	Datum:

Ingenieurgesellschaft Welland AG
 Beratende Ingenieure
 Mareuilke-Port-Platz 1 65270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28
 Zugspitzstraße 7 65199 Wiesbaden Telefon (06 11) 46 03 44

Stadt Gau - Algesheim
 Blatt: 1.0
 Ausfertigung
BEBAUUNGSPLAN
 " An der Mühlbornstraße "

Projekt-Nr.	65 004 06
Zeichnungs-Nr.	20 732
Blatt-Nr.	1 : 500
Datum:	22.12.2009
Entworfen:	Mis./M.G.
Gezeichnet:	65004 ebl.100
Geprüft:	

Der Entwurfsverfasser: