

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Baugebieten 0,4.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Baugebiet WA1 0,8.
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Baugebiet WA2 1,2.

2.3 Anzahl der Geschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Baugebiet WA1 höchstens 2.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Baugebiet WA2 höchstens 3.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in der Mitte der Straßenfassade gemessen und beziehen sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Die zulässige Traufhöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens 7,50 m.
Die zulässige Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens 10,00 m.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Die zulässige Traufhöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA2 höchstens 13,00 m.
Die zulässige Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA2 höchstens 15,00 m.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet WA1

Es wird eine abweichende Bauweise - Gartenhofbauweise - festgesetzt. Hier darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 1, Satz 2 LBO RhPF auf maximal drei Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand gebaut werden.

An der südlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze ist pro Wohnhaus die Grenzbebauung bis zu einer Fassadenlänge von max. 5,00 m zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiete WA1

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA2

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

siehe Einzeichnung im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2

Für die Wohngebiete WA1 und WA2 wird festgesetzt:

- 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch in Form von Zierpflanzungen und Rasenflächen zu gestalten. Je 30 m² ist mindestens ein Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, anzupflanzen. Arten nach Vorschlagslisten C 1,2 bis 1.3.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Für die Wohngebiete WA1 und WA2 wird festgesetzt:

Je 40 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Arten nach Vorschlagsliste C 1.1.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (6) LBO RhPF)

1 Dachform und Dachneigung

Allgemeine Wohngebiete WA1

Für die straßenständigen Gebäudeteile sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt. Zulässig bei geneigten Dachflächen ist eine Dachneigung von 30° - 45°.

Allgemeine Wohngebiete WA2

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dachflächen zulässig. Zulässig bei geneigten Dachflächen ist eine Dachneigung bis 15°.

2 Gestaltung von Stellplätzen und von zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke und ihren Zuwegungen

PKW-Stellplätze, soweit diese nicht überdacht sind und nicht dem Schwerlastverkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.

Weiterhin sind die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke und ihre Zuwegungen mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

C Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 44 LNRG, RP)

Die gem. Festsetzung herzustellende Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubsträucherarten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind. Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher gem. § 44 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG, RP) sind einzuhalten.

1.1 Baumarten

- kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahndorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Cataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Apfel
Morus alba	Weiß Maulbeere
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

1.2 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wollschneeball

1.3 Artenliste für Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unter Hinweis auf § 17 DSchPIG Rheinland-Pfalz unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Es gilt die allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim in ihrer jeweils gültigen Fassung. Nach § 2 Abs. 2 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.

- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden.

4 Versorgungsflächen / Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	25.08.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.07. - 31.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	30.07. - 31.08.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	24.11.2010
Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	02.12.2010

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Übereinstimmungsvermerk



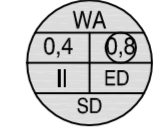

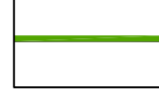


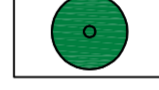

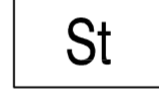

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Kreuznach, den

Vermessungs- und Katasteramt Bad Kreuznach



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 3.5. Baugrenze
 Füllschema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
 Dachform
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 6.1. Straßenverkehrsflächen
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
 Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
 Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)


ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Gau-Algesheim Bebauungsplan "Alte Raiffeisenhalle"

Bearbeiter: Rüttinger Datum: 15.11.2010
 Plannr.: 0913_01S-BPL Maßstab: 1:500

Satzung gem. Satzungsbeschluss