

Ortsgemeinde Eckelsheim

Abrundungssatzung "Hauptstraße" gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3
Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2a
BauGB-MaßnG der Ortsgemeinde Eckelsheim

In dem Abrundungsgebiet werden folgende Festsetzungen gem. §
34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude
- 1.2 Wohngebäude dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
Durch den Beschluß, die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen, soll die vorhandene örtliche Baustruktur, die aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, gewahrt bleiben. Durch die Erstellung von großvolumigen Mehrfamilienhäusern am Ortseingang würden die ländlichen Strukturen stark beeinträchtigt und sich nicht harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Geschoßflächenzahl gem. § 20 der BauNVO beträgt
0,5
- 2.2 Errichtet werden dürfen Gebäude mit einer max. Traufhöhe von 5,00 m und einer max. Firsthöhe von 10,00 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bezugspunkt hierbei ist die Straßenoberkante.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 3.2 Zulässig sind Einzelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.3 Die vordere Baugrenze beträgt 3,00 m (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO).

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Außenbereich hin (Nordwesten und Nordosten ist ein 6,00 m bzw. 5,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Er ist zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten mit standortgerechten Gehölzen der Gehölzartenliste Standort 4 des Landkreises Alzey-Worms.

4.1 Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen:

Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen entlang des Wirtschaftsweges am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches sind alle 2,25 m² ein Strauch oder ein Baum II. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 3-reihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Dabei sind je 11 m Grundstückslänge mindestens 10 Bäume II. Ordnung vorzusehen. Zum Wirtschaftsweg hin ist ein 1,50 m breiter Kraut-Grasstreifen anzulegen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen entlang des Wirtschaftsweges am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind alle 2,25 m² ein Strauch oder ein Baum II. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 3-reihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Dabei sind je 11 m Grundstückslänge mindestens 10 Bäume II. Ordnung vorzusehen. Zum Wirtschaftsweg hin ist ein 0,50 m breiter Kraut-Grasstreifen anzulegen. Folgende Gehölzstärken sind zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung, mind. 10/12 cm Stammumfang,
Sträucher mind. 90 - 100 cm hoch.

4.2 Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (oder Obstbaum-Hochstamm) mit mindestens 16 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.3 Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sollen Pflanzen aus der beigefügten Liste genommen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.4 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mindestens 30% mit bodendeckenden Stauden oder Rasen zu begrünen, z.B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.5 Entlang der K 5 sind je Grundstück 3 Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 14/16 cm, zu pflanzen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 1 Ziffer 1 Landesbauordnung (LBauO)

- 5.1 Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm einschließlich Sockel zulässig. Die seitlichen Grundstücksgrenzen können mit einer Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1,25 m errichtet werden. Die Zufahrt zu den Garagen und Abstellplätzen ist gem. § 12 der LBauO zu gewährleisten.
- 5.2 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.
- 5.3 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mehr als 28° bis 45°.
- 5.4 Als Bedachungsmaterial sind zulässig gebrannte, naturfarbene Ziegel jeder Art und ziegelfarbige Zementdachpfannen in naturrot bis dunkelbraun.
- 5.5 Flachdächer sind für Garagen nicht zulässig.

6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.
- 6.2 Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz einzuhalten:

Bei Einfriedigungen ist § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Bei Anpflanzungen gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Abstände nach §§ 44 bzw. 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.
- 6.3 Bodenfunde müssen dem Amt für Denkmalpflege, Mainz, gemeldet werden.

Hinweise:

Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim:

Baumpflanzungen dürfen nicht auf Leitungstrassen vorgenommen werden (vgl. Arbeitsblatt DVGW GW 125 das unter Beteiligung der Grünflächenämter ausgearbeitet wurde).

Elektrizitätswerk Rheinhessen AG, Worms:

Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Für die Verlegung von unterirdischen Elektrizitätsversorgungsleitungen ist ab Grundstücksgrenze im öffentlichen Verkehrsraum ein Streifen von 0,80 m vorzusehen.

Wir weisen darauf hin, daß die Stromversorgung des Baugebietes mit Erdkabel nur dann erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Kabelnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muß vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muß festliegen und im Baugebiet eindeutig erkennbar sein.

Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Ver- und Entsorgungsleitungen, die mehr als 0,90 m unter dem fertigen Straßenniveau liegen, müssen eingebracht sein.

Liste 1 (gem. Standortliste 4 Kreis Alzey-Worms)

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Ulmus minor Feldulme	Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ulmus laevis Flatterulme	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus spinosa Schlehe
Acer platanoides Spitzahorn	Prunus avium Wildkirsche	Berberis vulgaris Berberitze
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Malus silvestris Wildapfel	Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
Fagus silvatica Rotbuche	Pyrus pyraster Wildbirne	Corylus avellana Hasel
Quercus robur Stieleiche	mind.: Heister, 2 x v, 100 - 125 cm h	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 3 x v.		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
		mind.: Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm h