

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).
- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.3 Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet unzulässig.
- 1.4 Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).
- 2.2 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (§ 19 BauNVO)
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Entsprechend der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nicht beanspruchte überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen.

0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Die Verkehrsflächen gliedern sich gemäß Planeintrag in

- Straßenverkehrsflächen und
- Fußwege

0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1 Bei den Grünflächen handelt es sich unabhängig ihrer Zweckbestimmung um öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gau-Bickelheim

0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach und über 20 m<sup>2</sup> Dachfläche sind flächendeckend mit Rasen, Wiese, Rankgewächsen u.ä. zu bepflanzen.

2 Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Punkt 7.3 anzupflanzen und instandzuhalten.

3. BEI AUSKRAUNKEN SIND FUNDMELDUNGEN AM BESTEN TELEFONISCH AN DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, DIE DENKMALFACHBEHÖRDE, ZU RICHTEN ODER AN DIE BETREFFENDEN KREIS-VERBANDS- ODER GEMEINDEVERWALTUNGEN DIE DIE MELDUNGEN UNVERZÜGLICH AN DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE WEITERLEITEN.



Hinweis auf die Gehölzartenliste für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Alzey-Worms

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Flatterulme	Prunus avium Speierling	Euonymus europaea Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus sylvatica Rotbuche		Berberis <u>vulgaris</u> Berberitze
		Crataegus, oxyacantha zweigr. Weißdorn

Neben den oben genannten Pflanzungen können auch einheimische Obstbäume und Obststräucher angepflanzt werden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Die Dächer sind im Plangebiet als Satteldach oder als Walmdach auszuführen. Die zulässige Dachneigung darf bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 35° betragen.

### 2.0 Gestaltung von Kfz-Stellplätzen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Stellplatzflächen sind aus Rasenlochsteinen herzustellen, die offenen Bodenflächen einzuäen.

### 3.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO und § 10 Abs. 3 LBauO)

3.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzartenliste des Landkreises Alzey. Worms in einer Pflanzdichte von 3 m<sup>2</sup> anzupflanzen, wobei die Anteile der Gehölze wie folgt aufzuteilen sind:

5 % Bäume I. Ordnung

30 % Bäume II. Ordnung

65 % Sträucher

3.2 Alle übrigen Flächen sind mit einer Graseinsaat zu versehen oder ganz einfach der natürlichen Wiederbegrünung zu überlassen, sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

## III. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

### § 24 GemO und § 213 BauGB

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000 belangt werden.

Hinweis: Sind die Grundstücke innerhalb von 2 Jahren nicht gemäß den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt, kann die Gemeinde die Eigentümer dazu verpflichten.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( §9 Abs.1 Nr.1BauGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( §4 BauNVO )

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL ( §16 Abs.3 Nr.1 BauNVO )

II

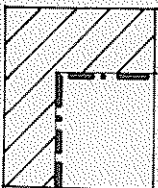
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ( §16 Abs.3 Nr.2 BauNVO )

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS

FLÄCHEN ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB )

0

OFFENE BAUWEISE ( §22 Abs.2 BauNVO )

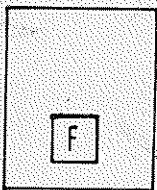


NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE ( §23 BauNVO )

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN ( §9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

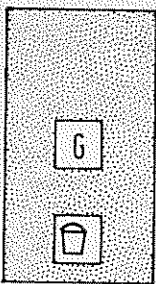


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

NOTBEFAHRBARER FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN ( §9 Abs.1 Nr.15 BauGB )



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE DER GEM. GAU-BICKELHEIM

ZWECKBESTIMMUNG: GRÜNANLAGE

ZWECKBESTIMMUNG: KINDERSPIELPLATZ

SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ( §9 Abs.1 Nr.25a BauGB )



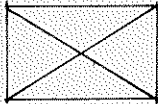
EINZELBAUM, 1. ORDNUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ( §9 Abs.7 BauGB )



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN ( Nr.15.13 PlanzVO )



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE ( Nr.14.6 PlanzVO )

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER



VERMASZUNG, Z.B. 10.0m



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

WA	IT
0.4	-
0	SD,W

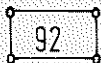
GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM

SD

SATTELDACH

W

WALMDACH



FLURSTÜCKSGRENZEN UND FLURSTÜCKSNUMMERN