



Hinter der Hofstadt

Im Klauer

GE	Hmax = 12.0/9.0
0.6	—
SD/FD	a
0-35°	

62/4 62/6 63/2 64/2

B-420

K 18

ZEICHENERKLÄRUNG

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



GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

H_{max} = 12,0m / 9,0m

MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
z.B. 12,0 m BEI SATTELDACH, 9,0 m BEI FLACHDACH
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

α

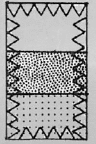
ABWEICHENDE BAUWEISE



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

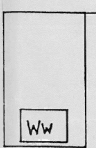


FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; z.B.

GRÜNFLÄCHE

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

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



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

ÖFF. STRABENVERKEHRSFLÄCHE



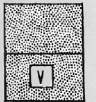
WIRTSCHAFTSWEG

VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



VERSORGUNGSFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG:
ELEKTRIZITÄT, TRANSFORMATORENSTATION

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFF. GRÜNFLÄCHE DER GDE. GAU-BICKELHEIM
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÜN

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



WASSERFLÄCHEN, HIER : GRABEN

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



EINZELBAUM, 1. ORDNUNG, HOCHSTAMM



EINZELBAUM, 2. ORDNUNG, HOCHSTAMM



FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN,
GEHÖLZSTREIFEN



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES GEPLANTEN STRASSENKNOTENS
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



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



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GE	H _{max} = 12,0m / 9,0m
06	-
FD	α
SD	0°-35°

GEBIETSART	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	-
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

SD

SATTELDACH

FD

FLACHDACH



FLURSTÜCKSGRENZEN UND FLURSTÜCKSNUMMERN



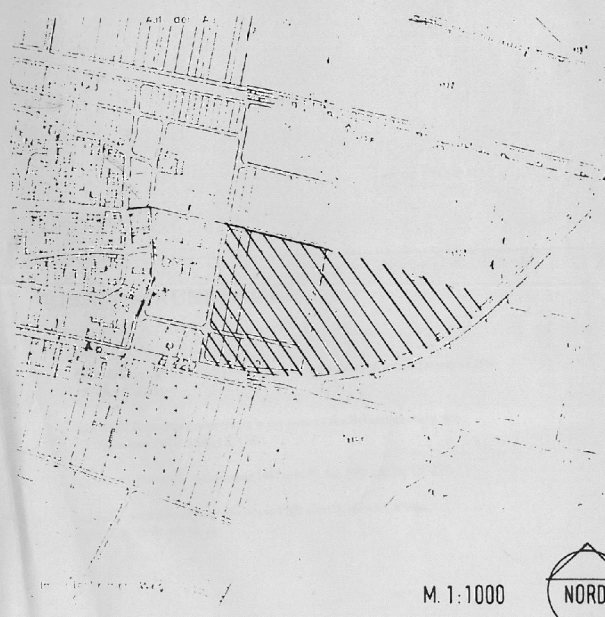
VERMAßUNG, z.B. 6,0 m

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
2. BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. PlanzV 81, Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
4. LBauO, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986, berichtigt GVBl 1987 S. 48

BEARB: DIPL. ING. STEPHAN MITSCHANG

ÜBERSICHTSPLAN



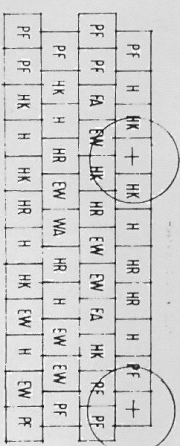
M. 1:1000



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- 1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
- 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei Satteldach höchstens 12,0 m (Firsthöhe) und bei Flachdach 9,0 m (Gesamthöhe) betragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Als Bezugspunkt ($\pm 0,00$) wird die Oberkante der Straßeneberfläche (Stichstraße) angenommen.
- 2.2 Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt (§ 19 BauNVO).
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Im Plangebiet ist ausschließlich die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 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.
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich gemäß Planeintrag in
- Straßenverkehrsflächen und
- Wirtschaftswege
- 6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1 Bei den Grünflächen handelt es sich um öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gaißelheim. In den Sichtdreiecken des Knotens B 420/K 18 ist lediglich ein 0,8 m hoher Bewuchs zulässig.
- 7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Der im Plan gekennzeichnete Bereich ist zum Schutz von Natur und Landschaft dauerhaft von Bebauung freizuhalten und weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen.
- 8.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 8.1 Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach und über 20 m² Dachfläche wird flächendeckend mit Rasen, Wiese, Raubgewächsen u.ä. zu bepflanzen.
- 8.2 Fassadenziele, die nicht durch Fensterbänder unterbrochen sind und mehr als 50 m² Fläche aufweisen, sind zu begrünen. Hierfür kommen Efeu, Wilder Wein, Kletterich, Blauregen sowie andere einheimische Rank- und Schlinggewächse in Frage.
- 8.3 Je 100 qm versiegelter überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Punkt 8.4 anzupflanzen und instandzuhalten.

8.4 Ein Pflanzstreifen von minimal 5,0 m Breite ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzupflanzen. Beim Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes zu beachten. Der Gehölzstreifen ist nach folgendem Schema anzupflanzen: KÄSTER 1,25 x 1,25



- 8.5 Gehölzartenliste für standortgerechte Pflanzungen im Landkreis Alzey-Worms
- Bäume 1. Ordnung**
Quercus robur
Stieleiche
Fraxinus excelsior
Fesche
Ulmus minor
Flatterulme
Acer platanoides
Spitzahorn
Tilia cordata
Winterlinde
Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Fagus sylvatica
Rothbuche
- Bäume 2. Ordnung**
Carpinus betulus
Hainbuche
Acer campestre
Feldahorn
Prunus avium
Speierling
Malus silvestris
Wildapfel
Pyrus pyraeaster
Wildbirne
Sorbus torminalis
Eisbäre
Lonicera xylosteum
Heckenkirische
Berberis vulgaris
Berberitze
Cataegus oxyacantha
zweigl. Weibdorn
- Sträucher**
Cornus sanguinea
Hartriegel
Cornus avellana
Hainzilber
Euonymus europaea
Handrose
Prunus spinosa
Schlehe
Crataegus monogyna
eingl. Weibdorn

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
- 1.1 Die Dächer sind in ihrer Form entweder als Satteldach oder als Flachdach auszuführen. Die zulässige Dachneigung darf dabei zwischen 0° und 35° betragen.

2.0 Andere Gestaltung baulicher Anlagen - Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBAuO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über OK, Stichstraße zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf eine Höhe von 0,7 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Die Schriftgröße ist auf max. 0,5 m begrenzt. Nicht zulässig sind Neon- oder Leuchtreklamen mit Wechsellicht, sowie zeichnerische Darstellungen auf den Rahmenflächen.
- 3.0 Gestaltung von KFZ-Stellplätzen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
- 3.1 Die Stellplatzflächen sind aus Rasenlochstreifen herzustellen, die offenen Bodenflächen einzustäuen. Für je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum gemäß Gehölzartenliste anzupflanzen.
- 4.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO und § 10 Abs. 3 LBAuO)
- 4.1 Mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzartenliste des Landkreises Alzey-Worms in einer Pflanzreihe von einem Gehölz pro 2 m² anzupflanzen, wobei die Anteile 5 % Bäume I. Ordnung, 30 % Bäume II. Ordnung, 65 % Sträucher.
- 4.2 Die sonstigen Flächen sind mit einer Grasesaat zu versehen oder einfach der natürlichen Wiederbegrünung zu überlassen, sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 ABS. 6 BAUGB

- 1.0 Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 DSBaPbG SPÄTESTENS 14 TAGE VOR BAUWE ANNU DORT LANDSCHAFT FÜR DOULHARTFLIEGE IN HAIND ANZUZEHLEN. FÜR DIE NÖSSEN UNIVERSITÄTLICH ANGELEGT WERDEN (SÄT D. SCHAFFL.).
- 2.0 Gemäß dem Detailplanungen der Straßenbaubehörde wird die Knotenpunktsituation B 420/K 18 in den Bebauungsplan übernommen. Auch der dafür erstellte landschaftliche Begleitplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.0 Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind die im Boden liegenden Drainagestränge gemäß beiliegendem Drainageplan zu beachten. Der Drainageplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

IV. 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 bestraft 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.