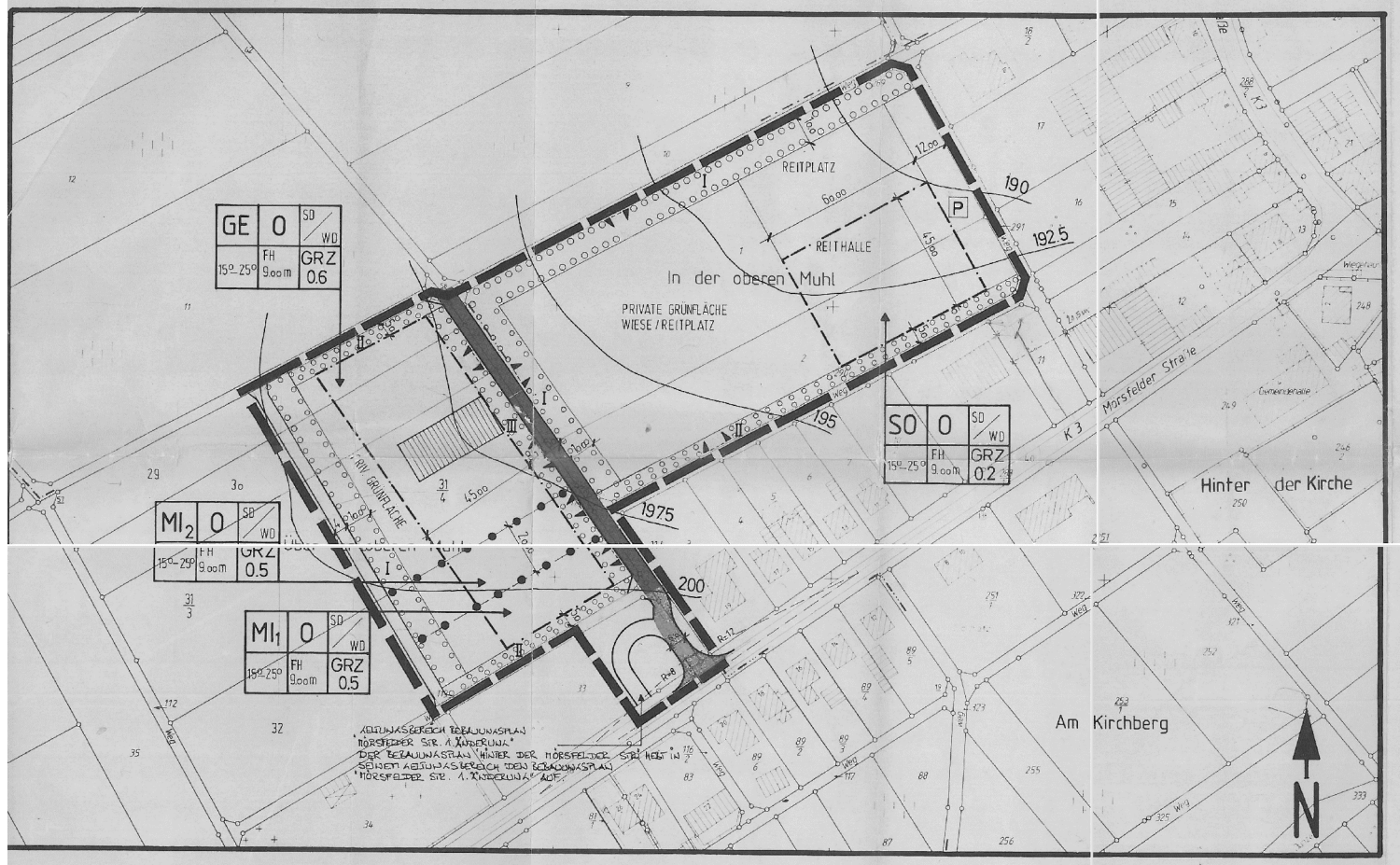
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE STEIN-BOCKENHEIM
"HINTER DER MÖRSFELDER STRASSE"



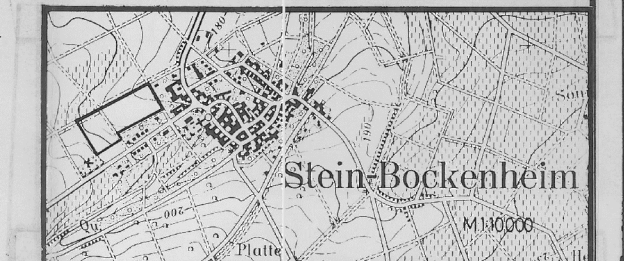
LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN

MI_1	MISCHGEBIET		STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GE	GEWERBEGEBIET		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
SO	SONDERGEBIET REITANLAGE		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
FH	FIRSTHÖHE		BAUGRENZE
----	BAUGRENZE		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
O	OFFENE BAUWEISE		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
SD	SATTELDACH	100	MASSZAHL
WD	WALMDACH	200	HÖHENLINIE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	P	PARKPLÄTZE

MI_2 MISCHGEBIET IST GEM. BauNVO § 6 Abs.2 ALLES ZULÄSSIG, AUSSER (WOHNWERKÄUDE, TANKSTELLE, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN)

EIN + AUSFAHRTEN

SICHTDREIECK AN RAS-K SÜD VON EINER BEBAUUNG UND BEWUCHS ÜBER 0,8m FREIHALTEN.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grünflächen

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind außer Kinderspielanlagen, Gewächshäusern und Geräteräumen keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

DACHNEIGUNG
15°-25°

DACHEINDECKUNG
ROT BIS ROTBRAUN

Fassaden

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen.
Bei Fenstern sind einteilig hochstehende Formate zu verwenden.
Bei verputzten Fassaden und Außenwänden ist Glatt- und Rauhputze zu verwenden; grobstrukturiert Modellierputze sind nicht zulässig. Verkleidungen mit Kunststeinplatten, Kunststeinen, keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, die Anbringung von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.
Glasfassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

Einfriedungen

Im Bereich der Garageneinfahrten sind keine Tore zulässig.
Als Einfriedungen innerhalb der priv. Grundstücksflächen mit Pflanzfestsetzungen und entlang der diese Fläche begrenzenden Grundstücksgrenzen sind nur lebende Zäune in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. aus Pflanzen gem. Pflanzliste 1 zulässig.
An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO

Außenanlagen

Auf eine Vorfluregelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen

Alle aufwendenden Maßnahmen im privaten Bereich werden als Ausgleichsmaßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

Pflanzfestsetzungen

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. Liste der kreisverwaltung Alzey-Worms und beiliegende Listen) zu wählen.

I

Auf Flächen, die mit I gekennzeichnet sind, sind je 100 m² eine Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung gem. Liste 1 oder 2 und mind. ein Strauch je 2 m² gem. Liste 2 anzupflanzen. Es sind Gruppen zu bilden.
Als Unterpflanzung sind Stauden gem. Liste 3 "ruderale Rackbauflora" oder eine ein- bis zweischürige Wiese gem. Liste 4 "Pfeifengraswiese" einzusäen.
Die Nachbarrechtsabstände sind einzuhalten.

II

Auf Flächen, die mit II gekennzeichnet sind, ist alle 2,25 m² ein Strauch, ein Baum 2. Ordnung oder ein Baum 1. Ordnung bzw. Obsthochstamm anzupflanzen. Die Pflanzung soll als 3-reihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Dabei sind auf je 11 lfdm Grundstückslänge (3-reihiger Pflanzstreifen) mind. 2 Bäume 1. Ordnung oder Obsthochstämme und 10 Bäume 2. Ordnung vorzusehen.
Es sind Pflanzen der Listen 1 und/oder 2 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Nachbarrechtsabstände sind einzuhalten.

III

Auf Flächen, die mit III gekennzeichnet sind, ist auf den Grundstücken eine 5-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen 1. Ordnung, Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern im Raster 1,5 x 1,5 m, d.h. eine Pflanzung je 2,25 m² vorzunehmen. Dabei sind je 11 lfdm Grundstückslänge 2 Bäume 1. Ordnung oder Obsthochstämme und mind. 20 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen.
Es sind Pflanzen der Liste 1 und/oder Liste 2 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Die Nachbarrechtsabstände sind einzuhalten.

Zeitvorgaben und Pflegemaßnahmen

Alle als Ausgleich auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens [illegible] Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; auf privaten Flächen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude.

Private Grünflächen

Die nicht bebauten Grundstücksteile im Mischgebiet sind weitestgehend gärtnerisch anzulegen. Die nicht bebauten Grundstücksteile im SO sind weitestgehend als kleine Bzw. Weidebzw. Bauernpraxis auszubilden. Es sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen gem. der im Anhang beiliegenden Listen zu verwenden. Auf den unbebauten Grundstücksflächen soll je 100 m² Fläche mind. ein Obsthochstamm oder Baum 1. Ordnung gepflanzt werden.
Die in der Planzeichnung dargestellten Streifen mit Pflanzfestsetzungen sind als freiwachsende Hecken bzw. lockere Gehölzstreifen anzulegen und dürfen nicht befestigt werden. Für sie gelten die Pflanzfestsetzungen I, II und III.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

HINWEIS
Brauch- und unverschmutzten Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. Dachwasser) und Brauchwasser soweit wie möglich dem Grundwasser an geeigneter Stelle auf dem Grundstück wieder zuzuführen (Versickerung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung).
Darüber hinaus anfallende Wassermengen können in die Kanalisation abgeleitet werden.
Verschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von verniedigten Verkehrsflächen) ist der Kanalisation zuzuführen.

HINWEIS: FUNDMELDUNGEN SIND TELEFONISCH AN DAS AMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU RICHTEN ODER AN DIE BETREFFENDE KREIS-, VERBANDS- ODER ASTENDEVERWALTUNG DENKMALPFLEGE MAINZ TEL. 06131-2469-0

PLANUNG:
VG WÖLLSTEIN
Verbandsgemeindeverwaltung
Bahnhofstraße 10
55597 Wöllstein

HINWEIS: DIE ERFORDERLICHEN ABSTÄNDE ZU EINFRIEDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN NACH DEM NACHBARRECHTSGESETZ SIND EINZUHALTEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat am 18.9.91 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 7.11.91 durch AMTSBLATT ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß OFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AMTSBLATT VOM 13.2.92

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit dem Schreiben vom 4.2.1992 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.11.92 bis 14.12.92 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 29.10.92 durch AMTSBLATT mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit dem Schreiben vom 26.10.92 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat in der Sitzung vom 22.3.93 geprüft worden. Das Ergebnis Schreiben von 19.5.1993 mitgeteilt worden.

8. Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfeststetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 22.3.93 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist der KREISVERWALTUNG ALZEY-WORMS (höhere Verwaltungsbehörde) nach § 11 BauGB am
   ☐ (entweder) zur Genehmigung vorgelegt worden.

10. Die KREISVERWALTUNG ALZEY-WORMS (höhere Verwaltungsbehörde) hat
    ☐ (entweder) den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... genehmigt.
    ☐ (oder) bis zum ..... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
    ☒ (oder) mit Verfügung vom 14.10.1993 mitgeteilt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen wird.

11. Der Bebauungsplan ist am ..... vom ..... (Ober-/Bürgermeister oder einem sonstigen kommunalverfassungsrechtlich zuständigen Gemeindevertreter) als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

12. ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ / Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 4.11.1993 durch NACHRICHTENBLATT WÖLLSTEIN mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

AUSGEFERTIGT:
Stein-Bockenheim, den 26.6.93
ORTSBÜRGERMEISTER