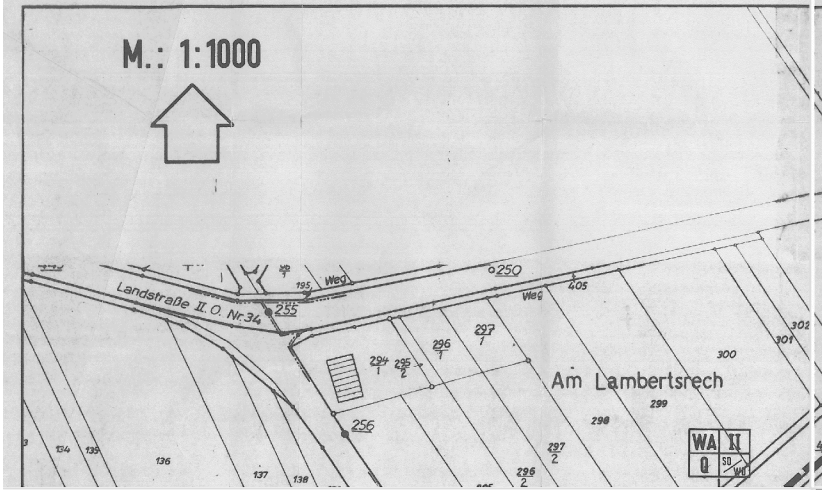
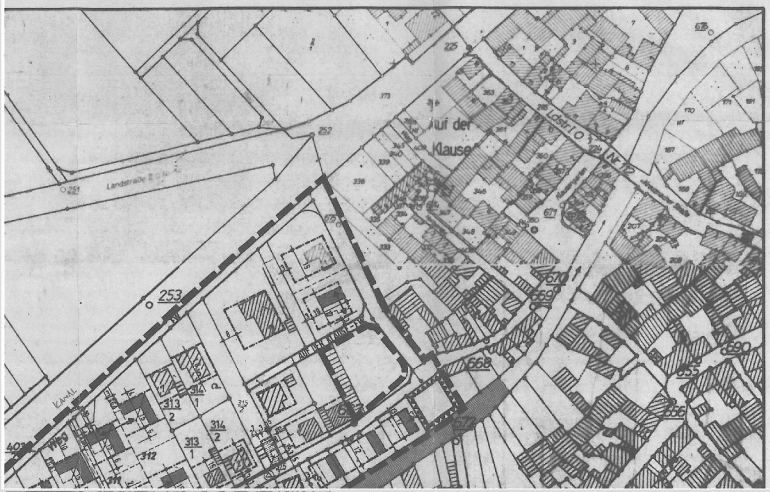
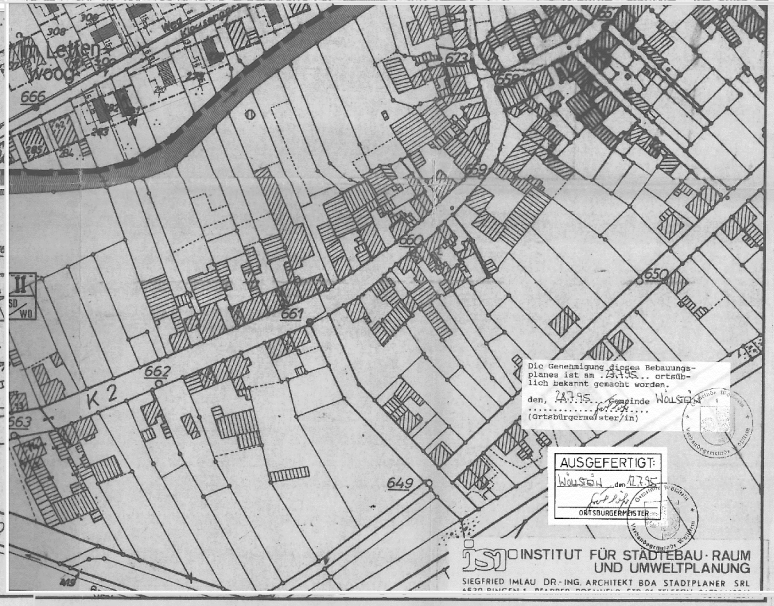
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN TEILGEB. »KLAUSENGART., OBERSCHANZE«

M.: 1:1000







Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 23.1.85 ortsüblich bekannt gemacht worden.
den, 24.1.85 Gemeinde WÖLLSTEIN
(Ortsbürgermeister/in)

AUSGEFERTIGT:
WÖLLSTEIN den 24.1.85
ORTSBÜRGERMEISTER

ISI INSTITUT FÜR STADTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
SIEGFRIED IMLAU DR.-ING. ARCHITEKT BDA STADTPLANER SRL

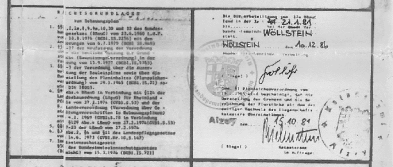
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

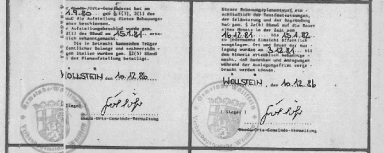
1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
1.1.1 Als zulässig ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Gem § 1 (6) 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 (3) 2, 4 5 und 6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B.P. werden.
1.1.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgeschlossen sind jedoch die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gem. § 17 (1) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8

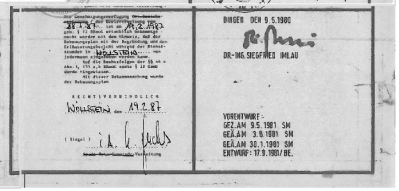
1.2.2 Die unter Pkt. 1.2.1 festgesetzten Höchstwerte gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt werden.
1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
1.3.1 Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch aus den Festsetzungen des § 17 (7) LBauO zulässig.
1.3.2 Der zulässige Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß in jedem Falle mindestens 5,5 m betragen.
1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
1.4.1 Die Sockelhöhe der zu errichtenden Gebäude hat sich an den bereits bestehenden Gebäuden zu orientieren.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 124 LBauO
2.1 Gestaltung von Dächern (§ 124 LBauO)
2.1.1 In den ausgewiesenen allgem. Wohngebiet sind Sattel- (vorsetztes Paltdach = Satteldach) und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 18° - max. 45° zulässig.
2.1.2 Drempelausbildungen sind bei Gebäuden mit 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die Ausbildung eines Drempels grundsätzlich nicht zulässig.
2.2 Einfriedungen und Abgrenzungen (§ 124 LBauO i.V. mit § 24 LBauO)
2.2.1 In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen straßenseitig und im Bereich des Vorgartens bis zu einer Höhe von 0,8 m einschließlich Sockel sowie an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen und im Bauwich bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
2.2.2 Die Vorplätze der Garagen, die als Stellplätze genutzt werden sollen, sind gegen die Erschließungsfläche offen zu halten. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.
2.3 Grünflächen (§ 124 LBauO i.V. mit § 23 LBauO)
2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen, wobei für standortgerechte Pflanzungen im Kreis Alzey-Worms (v.g. Bereich die Gehölzartenliste - Standort 3 - zu Grunde gelegt werden sollte (Liste ist der Begründung zum B.P. beigefügt.)
2.3.2 Zur evtl. erforderliche Straßenböschungen hat der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden.
Bei Grundstücken talseitig der Straße kann die Böschung im Bereich der Vorgärten zugeschüttet werden.
Bergseitig der Straße kann die Böschung ganz oder teilweise abgegraben werden und durch Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m Höhe erzielt werden.

Hinweis: Die Eigentümer der Grundstücke, die an die Straßen ohne Bürgersteig angrenzen, haben Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 126 (1) BBauG)





Ausfertigung
mit Verfügung vom 28. Jan. 1987
GENEHMIGT 644-00
Alzey, den 28. Jan. 1987
Kreisverwaltung Alzey-Worms
Im Auftrag



BINGEN DEN 9.5.1980
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU

VORENTWURF:
GEÄNDERT 3.5.1981 SM
GEÄNDERT 3.9.1981 SM
GEÄNDERT 30.1.1981 SM
ENTWURF: 17.9.1981/BE.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG UND § 124 LBAUO

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- SD — SATTELDACH
- WD — WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG
- FAHRBAHN
- 15 — MASSZAHL
- GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANL. TRAFOSTATION
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- WASSERFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- GA — GARAGEN
- FW — FAHRWEG
- F — FUSSWEG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BP
- GEPLANTE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- (O) — WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG
- W — ZONE III b WASSERSCHUTZGEBIET
- FREIZUHALTENDE SICHTBEREICHE EINFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN MAX. 1.0m

AUSSCHNITT AUS DER TOP KARTE M. 1:10 000