BEBAUUNGSPLAN GAU - ALGESHEIM
„ WESTERBERG "
4. ÄNDERUNG

M. 1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 Garagen
1.1.1 Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie beträgt bei Einzelgaragen 5,00 m.
1.1.2 Kellergaragen sind unzulässig.
1.1.3 Das Mindestverhältnis zwischen Wohneinheiten und Stellplätzen muß 1 : 1,5 betragen.
1.1.4 Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind nur in Massivbauweise zu errichten.
1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgeschlossen sind: die Errichtung von Schwimmbecken, Gartenteichen und ähnlichen Anlagen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf für alle ausgewiesenen Wohngebiete (WR und WA) höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II	0,3	0,6
III	0,4	1,0
IV + V	0,4	1,1
VI mehr	0,4	1,2

2.2 Überschreitungen der genannten Grund- und Geschoßflächenzahl bei II-geschossiger Bebauung sind als Ausnahmen zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks über Gebühr eingeschränkt wird. Das Höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO darf nicht überschritten werden.
2.3 Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

3. **Höhenlage der Gebäude**
3.1 Die bergseitige Sockelhöhe, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf an dem höchsten Anschnittpunkt max. 35 cm betragen.

4. **Dächer**
4.1 Die Aussage über die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung ist verbindlich.
4.2 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer (SD + WD).
4.3 Die Dachneigung darf max. 10° - 30° betragen.
4.4 Drempelausbildungen sind nur bei I-geschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoß in aufgehenden Mauerwerk) bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig.
4.5 Der maximale Dachüberstand beträgt 70 cm.
4.6 Flachdächer: Flachdächer sind grundsätzlich ohne Überstand zu errichten. Dies gilt nicht für Vordächer, überdachte Terrassen usw.

5. **Einfriedungen**
5.1 In den mit der Bauweise E/ED und E/H ausgewiesenen Gebieten sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 50 cm als Mauern oder lebende Hecken zulässig, sofern es sich nicht um erforderliche Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m handelt, die das natürliche Gelände abstützen. Die Notwendigkeit erforderlich werdender Stützmauern ist im Rahmen der Baugenehmigung durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.
5.2 In Bereichen, in denen eine III- und mehrgeschossige Bauweise zulässig ist, ist jegliche Art von Einfriedungen unzulässig.
5.3 Vor Einfahrten und Stellplätzen ist die Anbringung von Toren, Ketten oder ähnlicher Art von Absperrung unzulässig.

6. **Begrünung**
6.1 Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mit Schattenbäumen zu versehen.
6.2 Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten ist unzulässig.

PLANZEICHEN

- WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO)
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
- (0,5) z.B. — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,3 z.B. — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- II z.B. — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- E — OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- E/ED — OFFENE BAUWEISE - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E/H — OFFENE BAUWEISE - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGEN, SPIELPLATZ, S STRASSENBEGLEITGRÜN, FRIEDHOF
- GSt — FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, BAUWEISE, GESCHOSSZAHL UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

HINWEISE:

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund ist zu beachten.

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- SD / WD — SATTELDACH / WALMDACH
- 14 — MASSANGABEN IN METER

2. FERTIGUNG

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 71, Seite 58 der Anlage zur PlanzV 1990 und die DIN 18 003.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.12.1986 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert am 8.4.1991 (GVBl. S. 158)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 6.6.1994 (GVBl. S. 263)
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LNPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.3.1987 (GVBl. S. 70)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I, S. 721), zuletzt durch Verordnung vom 19.7.1985 (BGBl. I, S. 1565)
8. Landespflegegesetz (zum Schutz und zur Pflege der Kulturlandschaft - Bodenschutz- und Pflegegesetz (BSchPflG) vom 5.2.1991 (GVBl. I, S. 104), zuletzt geändert am 7.7.1992 (GVBl. I, S. 17).

Der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand in der Zeit vom 07. Okt bis 16.OKT.1990 bei der Verbandsgemeinde stattöffentliche Bürgerversammlung

Gau-Algesheim, den 13.4.1992 — Stadtbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 13.4.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Ausfertigungsschaft wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 30.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und zuständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Gau-Algesheim, den 30.4.1992 — Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 2.11.1992 bis 3.12.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auflegung wurden am 25.10.1992 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auflegungsfrist vorgebracht werden können.

Gau-Algesheim, den 25.10.1992 — Stadtbürgermeister

Der Ortsgemeinderat hat am 24.9.1991 den Bebauungsplan aufgrund des § 2 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gau-Algesheim, den 05.03.1992 — Stadtbürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-6304
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Mainz, 05.03.1992

Ausgefertigt:
Gau-Algesheim, den 05. Mai 1992 — Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 7.6.92 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim mit den Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 41 (3), 214 BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Verbandsgemeinde Gau-Algesheim, 8.6.1992

Bingen, den 2. 4. 1992
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU

GEZ.	2. 4. 1992 / MAR
GEÄ.	10. 6. 1992 / MAR
GEÄ.	9. 9.1992 / MAR
GEÄ.	16. 9. 1991 / MAR
gez.	24.4.1992

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
6550 BINGEN / PFARREN-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON-(0672) 7 15082