

Bebauungsplan "An der Kieskaute zwischen Mainzer StraÙem
RheinpfalzstraÙe und Gewerbegebiet"(Nr. P 5)

Gemarkung Planig Flur 1 u. 7 und Bosenheim Flur 8

TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)
- 1.1 Das Plangebiet ist im südöstlichen Teil als WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), im nördlichen Teil entlang der RheinhessenstraÙe als MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), im nordöstlichen Teil entlang der Mainzer StraÙe als MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO), südwestlich der Hochspannungsleitungen als GE-Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und im Bereich um die Turnhalle als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) ausgewiesen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 (2) BauNVO genannte Nutzung zulässig. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Im Dorfgebiet (MD) ist die in § 5 (2) BauNVO genannte Nutzung zulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet (MI) ist die in § 6 (2) BauNVO genannte Nutzung zulässig. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind zulässig. *
- 1.5 Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 (2) BauNVO genannte Nutzung zulässig. Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO sind zulässig.
- Gemäß § 1 (4-5) BauNVO wird festgesetzt, daß außerhalb eines Streifens von 55 m südlich parallel zur B 41, gemessen von der StraÙenachse, Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.
Abgesehen von bestehenden Anlagen sind Leitungsmasten oder ähnliche oderirdische Anlagen unzulässig; Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 1.6 , Auf der Gemeinbedarfsfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur der ausgewiesenen Nutzungsart entsprechende Anlagen zulässig.
- 1.7 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anordnung von Garagen im seitlichen Bauwuch ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mind. 5.00 m von der StraÙe her offen bleiben. Kellergaragen sind zulässig, wenn ab StraÙenbegrenzungslinie eine ebene Fläche von mind. 3.00 m angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15% ist.
- 2.0 MaÙ der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1)1 BBauG)
- 2.1 Das MaÙ der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Dorfgebiet (MD) jeweils eingetragenen HöchstmaÙe (GRZ, GFZ und GeschoÙzahl), im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) jeweils eingetragenen HöchstmaÙe (GRZ, GFZ, First- und Traufhöhen) begrenzt.

- 3.0 Bauweise
(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ausgenommen sind die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen für Reihenhäuser. Gem. § 2 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß hier nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.
- 3.1.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(gem. § 123 Abs. 5 LBauO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig. Die Dachneigung wird mit 15 - 38° festgesetzt. Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken.
- 3.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) ist gem. § 22 (4) BauNVO als "abweichende Bauweise" die Überschreitung der Baukörperlänge von 50,00 m zulässig.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Flucht der Baugrenze, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.2 Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein mind. 5,00 m tiefer Grundstücksstreifen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.3 Im Plangebiet dürfen die massiv erstellten Einfriedigungen (Beton oder Mauerwerk) eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen dürfen die Einfriedigungen einschl. der dahinter befindlichen Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m ab Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile nicht überschreiten.
- 4.0 Ausnahmen
- Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich
- 4.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie der Ableitung von Abwässern dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;
- 4.2 anderer Dachformen auf den Garagen;
- 4.3 der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

* Zu 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude und Wohnungen im Mischgebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. (Anlage d. Bez. Reg.)