



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen, Kennzeichnungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Rechtsgrundlagen: BauGB, BauNVO, PlanV, BtinschG, LPBG.

Darstellungen aufgrund BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 496).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO

Nutzungsschablone

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

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

Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl, z.B.: 0,4
0,8 Geschosflächenzahl, z.B.: 0,8
II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 2
E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A Abweichende Bauweise, einseitiger Grenzabau vorgeschrieben

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO

Art der baul. Nutzung
Zahl der Vollgeschosse höchstens (Bauweise)
Baulinie (mit Markierung des Wechsels zur Baugrenze)
Baugrenze (mit Markierung des Wechsels zur Baugrenze)
Stellung baulicher Anlagen (Hauptpflanz- und frstirchtung)

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Schule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14, Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Elektrizität
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Maßfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Geltungsbereich
Entlang der östlichen Seite der Mühlstraße bis zum Grundstück Flur 1 Nr. 1287, der nördlichen Grenze der Flurstücke Flur 1 Nr. 1208 und 1209 bis zur Mühlstraße bis zur Gorseheimer Straße, der östlichen Seite der Gorseheimer Straße von der Parzelle Flur 1 Nr. 1202 bis zur Südstraße, der südlichen Seite der Südstraße von der Gorseheimer Straße bis zur Blücherstraße, von der nördlichen Ecke des Flurstücks 11/3 zur westlichen Seite der Wiesenstraße, diese entlang von der Blücher- zur Schulstraße, südliche Grenze der Schulstraße bis zur Güterbergstraße, entlang der westlichen Seite der Güterbergstraße nach Norden bis zur südlichen Seite der Binger Straße, südliche Seite der Binger Straße von der Güterbergstraße bis zur östlichen Seite der Mühlstraße und damit zum Ausgangspunkt.

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, 4, 6 BauNVO

2.1 WA = Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO
Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von § 4, Abs. 3, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbetriebe) und 5 (Tankstellen), nicht zulässig.

2.2 MI = Mischgebiet
nach § 6 BauNVO
gem. § 1, Abs. 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen von § 6, Abs. 2, Nr. 6 (Gartenbetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergrüßungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3, Nr. 2), sowie gem. § 1, Abs. 6 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 (Vergrüßungsstätten) nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wird begrenzt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die nach Satz 2 zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche ausgeschlossen.
- die Geschosflächenzahl GFZ
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

4. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

4.1 Offene Bauweise (E), nur Einzelhäuser zulässig
4.2 Offene Bauweise (ED), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.3 Abweichende Bauweise (A), einseitiger Grenzabau vorgeschrieben

5. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Hauptfrstirchtung des Satteldaches der Wohngebäude und darauf aufgeschobene untergeordnete Satteldachteile sind durch Planzeichen festgesetzt.

6. Flächen für Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

6.1 Die Baulflächen für Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung zweckbestimmt für:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

6.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl umfasst die höchstzulässige überbaubare Fläche sowie nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die notwendigen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. befestigte Schulfußfläche).

7. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB
Die Erdgeschosfußbodenhöhen der Gebäude werden festgesetzt auf höchstens 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Mitte der angebauten Gebäudelänge.

8. Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Für die Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität ist eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Befestigte Grundstücksflächen (wie z.B. Wege, Zufahrten und Kfz-Stellplätze) sind auf das notwendige Maß zu beschränken und als wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Oberfläche auszuführen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

10.1 Gemeinbedarfsflächen
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

10.1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 782 und 783 sind in einem Anteil von mind. 40% der Gesamtfläche als Grünfläche zu gestalten.
10.1.2 Die Flächen für Gemeinbedarf sind zu mindestens 40% der Gesamtfläche gründerisch anzulegen und zu bepflanzen.

10.1.3 Der Anteil der Gehölzflächen an der Gesamtfläche mit heimischen Arten muß ca. 60% betragen. Hiernächst eingeschlossen ist neben Sträuchern ein Anteil von 10% der gesamten Stückzahl an Bäumen I. Ordnung sowie die Pflanzung eines sich großkrönig entwickelnden Laubbäumens (Hochstamm) je 250 m² Pflanzfläche. Bei der Berechnung sind die Bäume in der 5 m breiten Abpflanzung zur Schutzstreife nicht mitzurechnen.

10.1.4 Freiflächen ohne Gehölze sind als extensiv gepflegte Rasenfläche (max. 3 Schnitte / Jahr) oder als Pflanzbeete mit Blüh- und Ziersträuchern, Bodendeckern oder Stauden anzulegen.

10.1.5 Bei allen Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Im Grundstücksinneren können aus gestalterischen Gründen auch Kulturformen verwendet werden. Abtägige Pflanzen sind zu ersetzen.

10.1.6 Erforderliche Mindestqualität für Anpflanzungen:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm;
Bäume II. Ordnung: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm hoch, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm;
Landschaftssträucher: 3 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1.7 Der Erhalt des Bestandes der heimischen Bäume und von sonstigen markanten Einzelbäumen sowie der Ersatz abtägiger Pflanzen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf ist festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1.8 Die auf der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene 5 m breite Pflanzfläche seitlich der Schutzstreife auf den Flurstücken 782 und 783 ist mit einzelnen, locker angeordneten Strachgruppen zu bepflanzen, denen 10 % Bäume II. Ordnung (Heister) in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen zu max. 3 Stück beizumischen sind.

10.1.9 Die verbleibende Restfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.1.2 anzulegen, der nach dem Aufwachsen intensiv zu pflegen ist (max. 3 Schnitte/Jahr mit Abkürzen des Schnittgutes).

10.1.10 Der Anteil an Gehölzflächen innerhalb der 5 m breiten Abpflanzung muß mind. 60% betragen. Der Abstand der Gehölze zueinander soll innerhalb der Gruppen ca. 1,50 m betragen. Bäume erster Ordnung sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl in einem Abstand von mind. 10 m untereinander im Bereich der Rasenflächen zwischen den Strachgruppen zu pflanzen.

10.1.11 Die Pflanzfläche kann zur Anlage einer Zwergung in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

10.1.12 Die vorhandene strauchbestimmte Hecke am nördlichen und westlichen Rand des Sportplatzes ist unter Erhalt der bereits vorhandenen Gehölzsubstanz analog zu den Bepflanzungsvorschriften Ziffer 10.1, 10.2 und 10.3 auf 5 m zu verbreitern und im Verlauf seitlich der Wiesenstraße mit mind. 5 Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen.

10.2 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet (Private Baulflächen)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

10.2.1 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gründerisch anzulegen und zu bepflanzen.

10.2.3 Bei allen Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Im Grundstücksinneren können gestalterischen Gründen auch Kulturformen verwendet werden. Abtägige Pflanzen sind zu ersetzen.

10.2.4 Wird die zulässige überbaubare Fläche bzw. Bauweise auf einem bereits teilweise bebauten Grundstück nicht vollständig umgesetzt, reduziert sich die anzuliegende Grundstücksfläche proportional.

10.2.5 Je 100 m² erstmalig oder zusätzlich überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 großkrönig sich entwickelnder heimischer Laubbau oder alternativ ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste nach Ziffer B.4.4 zu pflanzen.

10.2.6 Erforderliche Mindestqualität für Anpflanzungen:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm;
Bäume II. Ordnung: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm hoch, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm;
Landschaftssträucher: 3 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Örtliche Bauvorschriften aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86, Abs. 1 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Höhe baulicher Anlagen
Die höchstzulässige Höhe der Dachfirne wird begrenzt durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe - von 12,00 m, gemessen von der Höhe des Erdgeschosfußbodens bis zum First.

1.2 Vorschriften über die Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden

1.2.1 Für alle Dächer der Wohngebäude ist das Satteldach mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° vorgeschrieben.

1.2.2 Die Hauptfrstirchtung des Satteldaches muß von untergeordneten Firsten (z.B. Zwerggiebel) nicht eingehalten werden, wenn diese mindestens 1,50 m unterhalb des Hauptfirstes ansetzen.

1.2.3 Die Bedachung ist nur mit dunkelfarbigem und kleinfornigem Dachdeckungsmaterial (Höchstmaß der Einzelelemente 50-60 cm) zulässig.

2. Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur bis zu einer Entfernung von 20,0 m von der Grundstückserschließenden - öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen haben dabei einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.2 Eine Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

2.3 Behälter für gesammeltes Niederschlagswasser (Zisternen) sind nur unterhalb der Erdoberfläche oder innerhalb von Gebäuden zulässig.

2.4 Geländehöhenverpflanzung sind durch Naturstein-Trockenmauern abzufangen. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus Standfestigkeitsgründen begründet wird. Stützmauern sind zu bepflanzen.

B HINWEISE FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

1. Die Zahl der auf privater Grundstücksfläche herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 4. August 1995 (12159-4533), MinBl. S. 359 f, nachzuweisen.

2. Gem. § 202 BauGB ist der bebaute Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 1915, Blatt 3, abzuschleiben, zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen.

3. Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (Dachentwässerung usw.) wie auch von den Gemeindestraßen nur noch in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei dem es anfallt, mit verhältnismäßig Aufwand verweilt oder versickert werden kann oder die Möglichkeit besteht, es mit verhältnismäßig Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. In bereits bebauten Bereichen des Ortskerns soll unbelastetes Niederschlagswasser durch Herausnahme aus dem Mischwasser-Kanalanschluß nach Möglichkeit in Grundstücksmulden zur Versickerung gebracht werden. Es wird - auch zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs - empfohlen, Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

4. Gem. § 2 Nr. 14 Landespflegegesetz i.d.F. v. 21.8.1994 soll die Nutzung der Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen. Der Einsatz von chemischen Mitteln soll vermeiden werden. Es sind heimische und standorttypische Gehölze vorzuziehen.

5. Pflanzliste heimischer Gehölze, die zur Verwendung empfohlen werden:

Mindestqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm;
Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm hoch, oder
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm;
Landschaftssträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch;
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 150-180 cm

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Rotahorn	Caprea latifolia	Heugarden
Fagus sylvatica	Rohrleiche	Prunus avium	Waldkirche
Fraxino excelsior	Eiche	Prunus spinosa	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aria	Mahlebene
Tilia cordata	Wilderling	Sorbus aucuparia	Ebenebene
Tilia platyphyllos	Sonnenleuchter	Sorbus torminalis	Ebenebene
Ulmus minor	Feldulme		
Quercus robur	Stecheliche		

Obstbäume

Apfel	Birn	Kirschen
Birne	Alexander Lucas	Kirschen rote Kniepflaume
Birne	Pastorale	Große Preiselbeere
Jacob Fischer	Gelbe Bunte	Hedelfinger Rosenkirsche
Walden Götterle	Weißer Bode	Frage Rose-Mehlkirsche
Gewürzlingen	Bosc's Fächerbirne	Hausmüllers Mittelkirsche
Göppelmann	Blühender Götterle	Uferkirsche
Rosa damascena	Dahl Rose	oder vergrößerte Regionalorten
Weintraube	Gute Glauke	

Landschaftssträucher:

Betula vulgaris	Berberitze	Clematis Arten	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche	Hedera helix	Efeu
Cornus sanguinea	Roter Hirtengolp	Lonicera Arten	Geißbart
Corylus avellana	Walnuß	Parthenocissus	Wilder Wein
Echinops sarracina	Plattenstrauch	Rosa hirta	Kletterrose
Ligustrum vulgare	Ranunculus	Vitis vulpina	Weinrebe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Prunus maritima	Weichholzweide		
Rhamnus cathartica	Kleindorn		
Rosa canina	Heckenrose		

Rank- und Kletterpflanzen:

Waldrebe
Efeu
Geißbart
Wilder Wein
Kletterrose
Weinrebe

6. Archäologische Funde bzw. Bodendenkmale müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz gemeldet werden.

Der Gemeinderat Badenheim hat in der Sitzung vom 24.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2, Abs. 1, BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 8.04.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3, Abs. 1 BauGB am 12.12.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 15.12.1994.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 7.11.1994.

Der Offenlegungsbeschluß gem. § 3, Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.02.1996.

Die Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte am 22.02.1996.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung erfolgte gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 1.03.1996 bis 1.04.1996.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung erfolgte gem. § 3, Abs. 3 BauGB vom 17.07.1997 bis 15.08.1997.

Die Beratung und Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes über die bei der Anhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte am 17.12.1997.

Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB erfolgte am 17.12.1997.

Die vorstehenden Daten werden hiermit bestätigt:

Badenheim, der 01. April 1998

Gemeindeverwaltung Badenheim
In Vertretung
1. Bürgermeister

Unterschrift / Dienstsiegel

Gemeinde Badenheim

Genehmigungsvormerk der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 BauGB

Ingeheim, der

Unterschrift / Dienstsiegel

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Gemeindeverwaltung Badenheim
In Vertretung
1. Bürgermeister

Badenheim, der 01. April 1998

Unterschrift / Dienstsiegel

Gemeinde Badenheim

Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 07.04.1998 in der Badenheimer Heimatzeitung. Der Bebauungsplan ist am 27.04.1998 in Kraft getreten.

Gemeindeverwaltung Badenheim
In Vertretung
1. Bürgermeister

Badenheim, der

Unterschrift/Dienstsiegel

Gemeinde Badenheim

Bebauungsplan „Großer Garten II“
Gemeinde Badenheim

Erarbeitet in den Jahren 1995/1997 im Auftrag der Gemeinde Badenheim am Rhein von:
PLANUNGSBÜRO HANSDIEN MÜLLER STADTENTWURFUNG 55116 MAINZ HOLZSTRASSE 1
TEL. 06131 - 225360 ARCHITEXTEN UND STADTPLANER FAX 06131 - 226099