

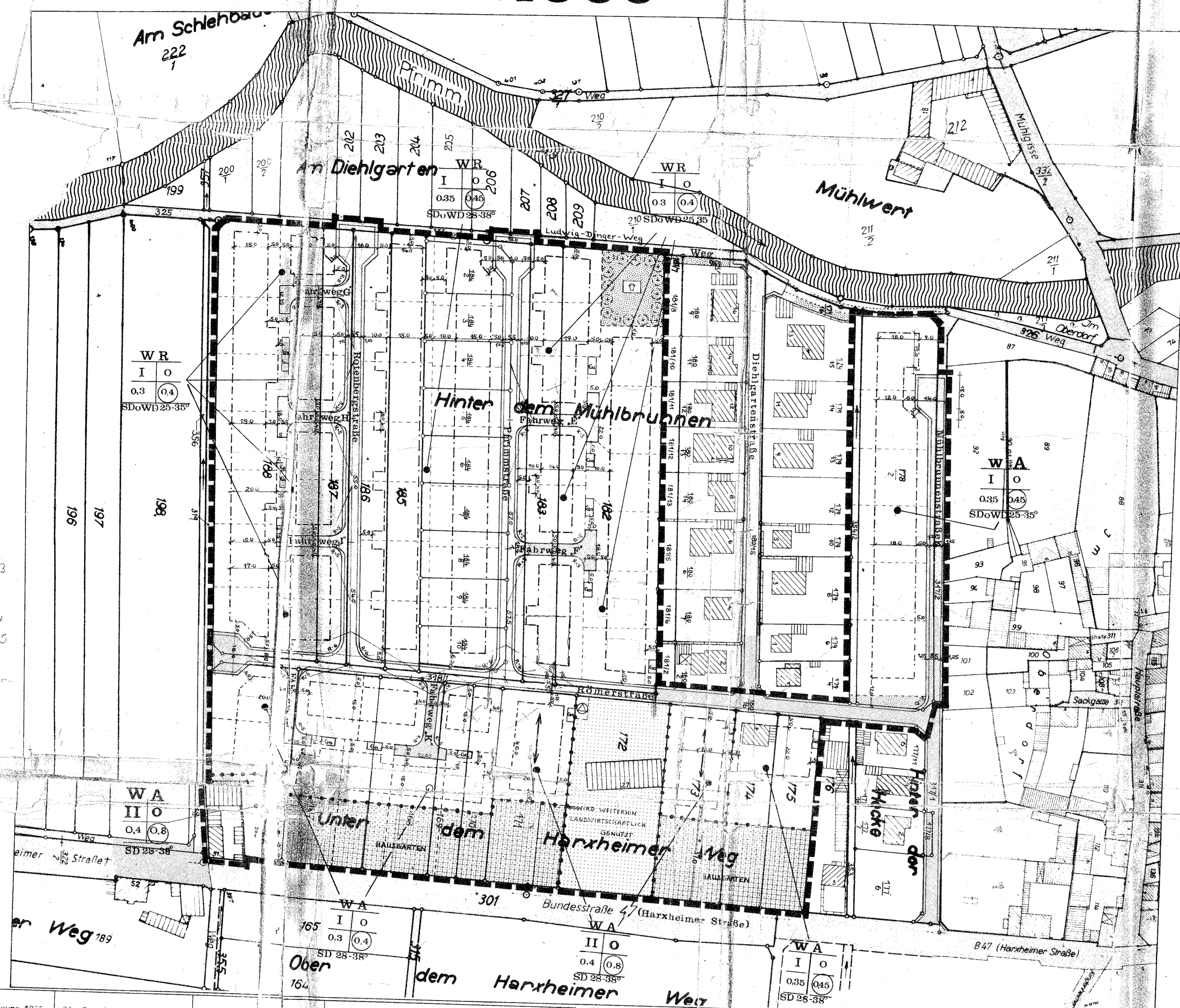
BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

Wachenheim - Hinter dem Mühlbrunnen

M 1:1000 verkleinert gedruckt

I. Fertigung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 - Tankstellen - nicht zulässig.
- Art der baulichen Nutzung:**
Soweit im Plan nicht anders vermerkt, gelten für Grund- und Geschosflächenzahlen die Höchstwerte nach § 17 BauVO im Rahmen der auszurechnenden Fläche und der Terrassenbauweise. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauVO in Anspruch genommen werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen:**
 - Die eingezeichneten Firstrichtungen sind auf jeden Fall einzuhalten. Bei Winkelhaustypen geben die die Hauptrichtung an.
 - Als Dachbedeckung sind dunkelfarbene Materialien zu verwenden. Dachbedeckungen aus Solarzellen sind zulässig.
 - Dachgauben sind nicht zulässig. Dachstufen als Einschnitt in das Dachprofil sind zulässig. Ihre Größe darf 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.
 - Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit einem Flachdach zu versehen. Dabei sind die Gesimse entsprechend der Dachform und des Materials des Hauptgebäudes zugestrichen zu werden.
 - Die Dachform der auf der Grundstücksgrenze stehenden Garagen und sonstigen Nebengebäude ist in jedem Fall der Dachform bereits vorhandener oder schon genehmigter Nebengebäude von Nachbarn anzupassen.
 - Die Dachtraufen dürfen bei 1-geschossigen Gebäuden höchstens 3,5 m bei 2-geschossigen Gebäuden höchstens 5,0 m über der Bürgersteighöhe der dazugehörigen Erschließungsanlage liegen.
 - Dampel (Infestücke) sind bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Dampel bis zu 0,50 m zulässig, wenn die fertige Erdschneifbodenhöhe nicht höher als 0,30 m über der Erdschneifbodenhöhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegt. Die Oberkante der Fertigfläche der angrenzenden öffentlichen Straße und Wege liegen.
 - Der Abstand der Ausfahrten von Einzel- und Doppelgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Die dadurch entstehende Fläche vor den Garagen dient als Stellplatz für PKW und darf gegen die Straße hin nicht einfriedigt werden.
- Gestaltung der Außenanlagen:**
 - Einfriedigungen sind zur Straßenseite (einschließlich Seiteneinfriedigungen bis zur vorderen Flucht der Wohnhäuser) mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, in Sichtbereich bis maximal 0,8 m. Sofern als Holzlatenzäun oder als festes Leuchtglas ausgeführt werden, darf ein eventuell erforderlicher Betonsockel oder ein Sockel anderer Art nicht höher als 0,3 m sein.
 - Auf den nicht an Straßenseiten grenzenden Grundstücksseiten dürfen gemauerte und betonierte Einfriedigungen maximal 1,0 m hoch sein. Gitterpflanzungen, Heilkräuterkäuzen oder Drahtzäune sind dagegen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
 - Bei allen in nördlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken ist es aus Gründen der Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes und der unbehinderten Erreichung der Primär- und Sekundärverkehrsflächen gegenüber den heutigen Zustand aufzufüllen.
 - Bei den in der Vorstudie des Bebauungsplans entstandenen Baugrundstücken darf dessen gesamte Nordgrenze sowie dessen Ostgrenze von Ludowigsweg bis zur Nordgrenze des an der Mühlbrunnenstraße entstehenden Baulandstrahls nur mit einem einseitigen Ländchen oder einem maximal 0,8 m hohen Sockel aufweisen darf, eingefriedigt werden.
 - Bei beabsichtigten Einfriedigungen von Baugrundstücken entlang von Grenzen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sowie entlang von Wirtschaftswegen ist ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.
 - Neue direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 47 bei allen Grundstücken entlang dieser Bundesstraße dürfen auf keinen Fall angelegt werden. Entsprechendes gilt auch für die beiden neu entstehenden westlichen Hauptzweige südlich der Harzheimer Straße, die keine Zufahrten zum Wirtschaftsweg angehen dürfen. Die Erschließung der Baugrundstücke als auch die der beiden westlichen Hauptzweige 47 und 48, hinsichtlich der Zufahrten zu den Wirtschaftswegen ist es unterrangig über den westlichen Wirtschaftsweg, die Bundesstraße 47 zuzuführen. Gemarkung Wachenheim, Flurstücke 312/1, 312/2 und 312/3, zu den Wirtschaftswegen (verschlüsselt) sind die Grenzen der Gemarkung des Feldweges (Nr. 312/3).
 - Sichtblenden für Terrassen und Freizeitanlagen dürfen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal 5,0 m - gemessen von der Vorder- oder Hinterkante des Gebäudes - angebracht werden. Sie dürfen dabei auch über die überbaubaren Flächen hinausragen.

12-28 93
+5+3
6-10 94
8-4 92,3

Planunterlagen
Dieser Bebauungsplanentwurf wurde mit Ortsangehörigen beschlossen am 26. September 1980.
Dieser Bebauungsplan wurde am 26. September 1980 gemäß § 10 BauVO durch die Gemeinde als Satzung beschlossen.
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 05. Feb. 1981 durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms genehmigt.
Der Bebauungsplan ist ab 28. Februar 1981 rechtsverbindlich.
Wachenheim, den 21. November 1980
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister

Planbeschluss
Dieser Bebauungsplan wurde am 26. September 1980 gemäß § 10 BauVO durch die Gemeinde als Satzung beschlossen.
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 05. Feb. 1981 durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms genehmigt.
Der Bebauungsplan ist ab 28. Februar 1981 rechtsverbindlich.
Wachenheim, den 21. November 1980
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister

Gebäudebestand	Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung	Bauweise, -grenzen, -linien
Wohngebäude	WR Reines Wohngebiet	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	C offene Bauweise
Wirtschafts- und Nebengebäude	WA Allgemeines Wohngebiet	II Zahl der Vollgeschosse zwingend	E geschlossene Bauweise
	MI Mischgebiet	0,3 Grundflächenzahl GR2+	Baulinie
	MD Dorfgebiet	0,5 Geschosflächenzahl GF2+	Saugrenze
		+ Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Fläche und der L8a0	vorhandene Grundstücksgrenze
			vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Verkehrsflächen	Grünanlagen und Wasserflächen	Landwirtschaft. Versorgung	
vorhanden geplant	öffentl. Grünfläche	Fläche für die Landwirtschaft	
Radweg	private Grünfläche	Informationsstation	
Fußweg	Hausgärten		
Radzahl	Spielplatz		
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	Baugestaltung	Planentwurf	
Garagen mit entsprechenden Baulinien oder Baugrenzen	Firstrichtung	Für die Bearbeitung des Planentwurfs	
Flächen für Stellplätze oder Garagen	SD 30° Satteldach	Dipl.-Ing. Günther	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder deren Maß	WD 28° Walmdach	Wachenheim, 20.11.80	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	20° Gachndach		
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten belastete Flächen		
	Sichtdreieck, keine Bebauung zugelassen, Bepflanzung max. 1,00 m über Straßenkante		
	keine sichtbehindernde Einzäunung		

I. Fertigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt der Offenlegung des Bebauungsplanes übereinstimmen.
Worms, den 15. Okt. 81
Katasteramt Worms
Im Auftrag
Konrad

Ausschnitt verkleinert gedruckt

K a r t e

8

Pfimm

WASSER-SCHUTZZONE
178

WR II-ZW
0.3-0.3-0.6

WR I-0-0.3-0.3

dem Mühlbrunnen

WR I-Hinter
0.3-0.3-0.6

WR II-ZW
0.3-0.3-0.6

WR II-ZW
0.3-0.3-0.6

0.6

0.6

0.3

0.6

GRÜNFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT

STRASSE E

STRASSE C

STRASSE B

STRASSE D

STRASSE A

FELD WEG

FELD WEG

zur Verriefahrung freigegeben

150

152.5

155

157.5

166

167

168

169

170

171

172

von Marnheim

Unter

1:500 000

1:500 000

1:500 000

9. Satzungsbeschluss für die Grundstücke Flur I Nr.174 = 1642 qm
und Flur I Nr.175 = 1651 qm

zu 9.
Der Gemeinderat hat aufgrund des § 34 BBauG in der
Fassung vom 13.8.76 (BCBl.I S.2256) in Verbindung mit
§ 24 GemO vom 14.12.73 (GVBl.S.419 B 5 2020-1) folgende
Satzung beschlossen, die hiermit bekanntgemacht wird:
"§ 1: Folgende Grundstücke gehören zu dem im Zusammen-
hang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BBauG:
Flur I Nr.174 = 1642 qm und Flur I Nr.175 = 1651 qm.
§ 2: Diese Satzung tritt am in Kraft."

Hierüber erging einstimmig Beschluss

Auszug aus der Niederschrift vom 18.5.77