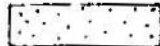


SPRACHENKODEN
1963/2

04	GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)
04	GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
I	GESCHOSSZAHL (ZWINGEL)
G	GARAGE
M	MULTITONNENSTANDPLATZ
	ÖFFENTLICHE GRUNDFLÄCHE
P	PARKPLATZ

BEISPIEL FÜR BEBAUUNG



WR REINES WOHNGEBIET
II GESCHOSSZAHL
0 OFFENE BAUWEISE
0.7 GFZ
0.35 GRZ

EINKAUFSZENTRUM = LÄDEN FÜR DEN TÄGL. BEDARF DER BEWOHNER DES NEUBAUGEBIETES SOWIE WOHNUNGEN FÜR DIE LADENINHABER BZW. -GESCHAFTSFÜHRER.

ALLGEMEINE RICHTLINIEN:

1. FORM UND GRÖSSE DER EINGEZEICHNETEN BAUKÖRPER SIND NICHT ZWINGEND.
2. DIE GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN DARF NUR SOWEIT BEBAUT WERDEN, ALS DIE GRUNDFLÄCHENZAHL DADURCH NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.
3. DIE AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN MASSNAHMEN HAT NACH EINHEITL. GESICHTSPUNKTEN ZU ERFOLGEN.
4. DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE SOLL 0.30m NICHT ÜBERSTIGEN.
5. SAMTLICHE GEBÄUDE ERHALTEN FLACHDÄCHER.

PLANUNGSBEAUFTRAGTE:

MAINZ, AM 16.3.1962

HANS STOPPELBEIN • BÜNTHEIM FRANZ
ARCHITEKTEN
MAINZ RHEINSTRASSE 91 TEL. 28419

[Handwritten signature]

AUFSTELLUNG EINGELEITET:

GEMÄSS § 2 ABS. (1) BBAUG DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 19.3.1962

DELKENHEIM, AM 19.3.1962



OFFENGELEGT:

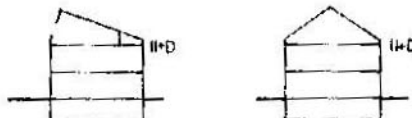
1. Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden Baugebiete sind entsprechend den im Plan dargestellten Merkmalen als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) und als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auszuweisen.

2. Dachformen

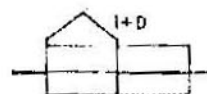
Innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig. Nicht zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel. Dampel bis zu max. 45 cm sind zugelassen. Dachliegefenster sind ausschließlich in den 65 - 70° geneigten Dachflächen zulässig.

Die Sammelgaragen und Einzelgaragen sind mit Flachdach auszuführen.

- A) Im reinen Wohngebiet D mit zweigeschossiger Bauweise
Asymmetrisches Satteldach 25/65°-70° Dachneigung oder Satteldach 28-38°
Dachneigung



- B) Im reinen Wohngebiet E mit eingeschossiger Bauweise
Flachdach und teilweise Flachdach kombiniert
mit Satteldach, 28 - 38°



- E) Im allgemeinen Wohngebiet F mit Kindergarten (eingeschossig) und Ladenzone (ein- und zweigeschossig) für Kindergarten-Dachform keine Festlegung, für Ladenzone Flachdach (Shed-Belichtung in Teilbereichen zulässig).

3. Einfriedungen

dürfen in allen Baugebieten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zaunart möglichst offen. Mauern sind nur als Begrenzung von PKW-Stellplätzen mit einer max. Höhe von 120 cm zugelassen.

4. Zufahrten

Zur Landesstraße L 3028 dürfen keine direkten, zur Elisabethenstraße keine unmittelbaren Zufahrten und Zugänge erfolgen.

5. Nebenanlagen

Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind einheitliche, fest Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter zulässig. Im Übrigen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Lärmschutzwälle

Entlang der L 3028 und der Elisabethenstraße sind zu begründende Lärmschutzwälle im Abstand von 5 m vom befestigten Fahrbahrand mit einer Grundflächenbreite von 12 m und einer Schütthöhe von 4 m auszubilden (Böschungsverhältnis 1:1,5).

7. Lärmschutz

Auswirkungen aufgrund der Lärmschutzverordnung sind zu erwarten.

8. Höhenbeschränkung

Die Höhenbegrenzung von 160 m über NN gem. § 15 Abs. 1 Luft-VO für Bauwerke (auch für Klüme und Masten) sind einzuhalten.

9. Bepflanzung

- In reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gründerisch ausulegen und zu unterhalten.
- An öffentlichen öffentl. Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m ab Grenze mind. ein Baum, an über 20 m breiten Grundstücken und Reihengrundstücken 2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).
- Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für jeweils 4 nebeneinander angeordneten Stellplätzen ein Baum anzupflanzen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- a) Grenzen:

Grenze zwischen Baugebiet und ...

Grenze ...

GEMÄSS DEN BESTIMMUNGEN DES B BAUG UND DER BAUNVO IN VERBINDUNG MIT DER HBC WURDE DIESER BEBAUUNGSPLAN IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTUNG VOM 15.5.70 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN VORSCHRIFTEN GELTEN:

1. DIE EINGETRAGENEN SAUKÖRPER GELTEN IN IHRER LÄNGE UND BREITE ALS RICHTLINIEN
2. DIE GEBÄUDESTELLUNG HAT, WIE IM BEBAUUNGSPLAN ANGEZEIGEN, ZU ERFOLGEN.
3. KNIESTOCK UND DACHAUFBAUTEN SIND BEI ZWEIFGESCHÖSSIGER BAUWEISE NICHT ZULÄSSIG.
4. GEM. § 3(4) BAUNVO WERDEN NUR GEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN ZUGELASSEN.
5. DIE AUSNAHMEREGLUNG GEM. § 3(3) WIRD AUSGESCHLOSSEN. (§ 3(3) BAUNVO)
6. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND GEM. § 23(5) BAUNVO GARAGEN UND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UNZULÄSSIG. (AUSGENOMMEN PARZ. 30)
8. DIE SOCKELHÖHE BERGSEITS DARF, GEMESSEN VON O.K. GEWACHSENEM GELÄNDE BIS O.K. ERDGESCHÖSSFUSSBODEN DES GEBÄUDES, 0.30m NICHT ÜBERSTIEGEN.
10. WR II 0.4 0.8 : SATTELDACH, DACHNEIGUNG: MAX 30°, GESCHÖSSZAH: BINDENT
11. WR II 0.4 (0.8) : SATTELDACH, DACHNEIGUNG: BEI ZWEIFGESCH. BAUWEISE MAX ~~30°~~ 45° *geändert* BEI EINGESCHÖSSIGER BAUWEISE MAX 45°, GESCHÖSSZAH: HÖCHSTGRENZE
12. MD II 0.4 (0.8) : SATTELDACH UND FLACHDACH GESCHÖSSZAH: HÖCHSTGRENZE

DELKENHEIM, DEN 10.5.70

[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
GEMEINDEVERTRETERVORSTEHER



Delkenheim Nr. 9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Für die Bebauung gelten die Vorschriften der BauNVO vom 26.11.1968 in Verbindung mit der HBO vom 4.7.1966.
- § 2 Das im Bebauungsplan ausgewiesene Maß der baul. Nutzung kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden.
§ 21 a (5) BauNVO findet Anwendung. Pro unterirdischer Einstellplatz sind 30 qm Geschoßfläche zusätzlich zulässig. Dabei können die im Bebauungsplan in () angegebene Zahl der Vollgeschosse ausgeführt werden. Wird davon Gebrauch gemacht, sind innerhalb eines Wohnblocks sämtliche Gebäudeteile auf die in () festgesetzten Geschosßzahlen zu erhöhen (§ 17 (5) Bau NVO).
- (2) Außerdem ist auf dem höchsten Gebäudeteil eines Wohnblocks, mit Ausnahme der VIII-geschossigen Punkthäuser, ein weiteres, gegenüber dem Normalgeschoß zurückliegendes Geschoß für Terrassenwohnungen möglich, wenn dessen Grundfläche nicht mehr als 70 % der Normalgeschoßfläche ausmacht. Dabei muß die Begrenzung des zurückliegenden Dachgeschosses allseitig mindestens 1,5 m gegenüber der Normalgeschoßbegrenzung zurückliegen, wenn nicht die Nachbarbebauung aufgrund der baurechtlich vorgeschriebenen Gebäudeabstände zu einem tieferen Abstand zwingt. Die hierfür vorgesehenen Gebäudeteile sind im Plan neben der mit römischen Ziffern bezeichneten Zahl der Vollgeschosse mit einer arabischen Ziffer (+1) gekennzeichnet.
- (3) Die unter § 2 (2) festgesetzte mögliche Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse ist auch ohne die Schaffung von unterirdischen Pkw-Abstellplätzen gemäß § 2 (1) möglich, wenn die im Plan festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- § 3 (1) Für die Gebäude mit über 2 Geschossen sowie für Garagen ist Flachdach vorgeschrieben.
(2) Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist Flachdach oder Satteldach bis 35 Grad Dachneigung zulässig.
- § 4 Kniestöcke werden bis zu einer max. Höhe von 0,65 m gestattet.
- § 5 (1) Pro Wohneinheit muß auf privater Grundstücksfläche ein Pkw-Einstellplatz von mind. 5,0 m Tiefe und 2,5 m Breite oder eine Garage errichtet werden. Werden Garagen nicht von einem öffentlichen Garagenvorplatz erschlossen, ist ein Freiraum von 5,0 m Tiefe, gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Garage, zu schaffen.
- § 6 Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

ORTSSATZUNG

Im übrigen gelten die Festsetzungen in der Ortssatzung der Gemeinde Nordenstadt über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der Außenanlagen für das Neubaugebiet Nordenstadt des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 29. Juli 1971, sowie die Bausatzung der Gemeinde Nordenstadt, beschlossen am 10.6.1961.