OFFSTEIN

LANDKREIS WORMS

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
FÜR DAS GEBIET IN FLUR 7
„AN DER LINDESHEIMER HOHL"
MASSTAB 1:1000

BEARBEITET:
Durch das Landratsamt – Kreisbauamt –
Worms, im 11. JULI 1968
im Auftrag

Baurat — Techn. Angest.

Für die Richtigkeit der Katasterunterlage
Worms, den 22.8.1967
Katasteramt Worms

AUFSTELLUNG EINGELEITET:
Gemäß § 2 Abs.1 B BauG auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.8. 1965
Offstein, den 18.7.1968

Bürgermeister

AUSGELEGT:
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.6 B BauG in der Zeit vom 29.9. 1967 bis 30.10. 1967. Die Auslegung ist am 13.9.1967 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Offstein, den 18.7.1968

Bürgermeister

BESCHLOSSEN
Gemäß § 10 B BauG als Satzung von der Gemeindevertretung am 5.3.1968
Offstein, den 18.7.1968

Bürgermeister

GENEHMIGT:
Gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 245) in Verbindung mit der 1. LVO zur Änderung der 4. LVO zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 8.8.1968 (GVBl. Nr 14/68 S. 203)
Worms, den 8.1.1969.

Landratsamt Worms
– Kreisbauamt –
im Auftrag:
Baurat

RECHTSVERBINDLICH
Durch öffentliche Auslegung des genehmigten Planes in der Zeit vom bis ist ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Auslegung ist am
Offstein, den

Bürgermeister

Legende:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- GI Stufe II — INDUSTRIEGEBIET STUFE II (§ 9 BauNVO)
- II — GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
- (0,7) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
- [6,0] — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- △ o — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIEN
- BAUGRENZEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- UMFORMERSTATION
- GRÜNFLÄCHEN (privat)
- EINZELBÄUME ODER STRÄUCHER
- SPIELPLATZ
- Ga — GARAGEN
- NEUE FLURSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG DES PLANERS)
- VORGESCHL. BAULICHE ANLAGEN MIT FIRSTLINIE
- FLURGRENZEN
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- ERSTELLTE BAULICHE ANLAGEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "An der Lindesheimer Hohl" der Gemeinde Offstein

1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus der zeichnerischen Darstellung des Planes ersichtlich.

   Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 7: Nr. 76 – 84, 85 tlw., 91/2, 92, 93, 93/1, 93/9 – 93/26, 94/3 – 94/20, 106/1 (Straßenteil) tlw., 107/36 (Straßenteil) tlw., 136 (Weg) tlw., 140 (Weg und Straßenteil) tlw. und 141 (Weg).

2. Art und Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Baugebieten durch Zeichengebung kenntlich gemacht.
   Das als Industriegebiet ausgewiesene Gelände dient vorwiegend Betrieben, die gem. § 35 (1) Ziff. 4 BBauG nur im Außenbereich zulässig sind.
   Ausnahmsweise werden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis zu 2 Vollgeschossen zugelassen.
   Diese Wohnungen können auch in dem Gelände zwischen eingezeichneter Baugrenze und Grünstreifen an der Ostseite des Gebietes errichtet werden.

   In dem Industriegebiet werden nur Betriebsarten mit höchstens mittelstarken Geräuschemissionen zugelassen. Die verursachten Geräusche dürfen folgende Werte, gemessen im bereits erbauten Wohngebiet, nicht übersteigen:

   tagsüber 50 DIN – PHON
   nachts 35 DIN – PHON

   Dabei können kurzzeitige, nur vereinzelt auftretende Geräuschespitzen unberücksichtigt bleiben. Bei unmaßgeblichen Überschreitungen muß durch bauliche oder sonstige Maßnahmen der Lärm auf ein tragbares Maß herabgemindert werden. Im Übrigen sind für die entstehenden Emissionen und Immisionen die Bestimmungen des Immisionsschutzgesetzes vom 28. 7. 1966 einzuhalten.

3. Für allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet besteht offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, für das Industriegebiet geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO.

4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzeichnung von Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

   An Baulinien ist anzubauen, Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

   Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien bzw. Vortreten bei Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5. Die Stellung der baulichen Anlagen hat in der Regel nach den eingetragenen Hausymbolen zu erfolgen. Das gleiche gilt für die Einhaltung der in den geplanten Baukörpern eingetragenen Geschoßbahnen.

   Eine gruppenweise Abweichung kann im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Unterer Bauaufsichtsbehörde erfolgen.
   In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Teil hat die Stellung der baulichen Anlage nach Weisung der Unteren Bauaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

   Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 qm. Eingezeichnete neue Grundstücksgrenzen sind nur als Vorschlag des Planers zu werten.

   Sie sind für eine spätere Aufteilung in baureife Grundstücke durch Umlegung, Grenzregelung oder Fortführungsmessung nicht verbindlich.

7. Garagen sind an die Wohnhäuser anzubauen oder als Kellergaragen zu errichten.
   Sie können auch paarweise und einheitlich in dem hinteren Grundstücksteil erstellt werden.
   In Vorgärten (vor der Baulinie) werden Garagen nicht zugelassen.

   Bei Bedarf sind zusätzlich Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken anzuordnen.

8. Zur Abdeckung gegenüber Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet und um auftretende (Geräusche weitgehend herabzumildern, ist an der Östlichen Begrenzung des Industriegebietes ein 10 m breiter Grünstreifen mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

   Zur Auflockerung des übrigen Gebietes und vorteilhaften Einbindung in die Landschaft sind an geeigneter Stelle (Kreuzungen, Einmündungen, Bürgersteigecken etc.) Anpflanzungen von Einzelbäumen, Baum- oder Buschgruppen vorzunehmen.

9. Die Anlegung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen zur L 455 (Dimsteiner Straße) ist nicht gestattet.

   Der eingezeichnete Abstand von 15 m vom befestigten Fahrbahnrand ist einzuhalten.

   Bei den Flurstücken 94/11 und 94/13 ist ein Abstand von 4 m von der Böschungsoberkante erforderlich.

10. Für den Bau einer Transformatorenstation ist das erforderliche Baugrundstück in Bebauungsplan ausgewiesen.

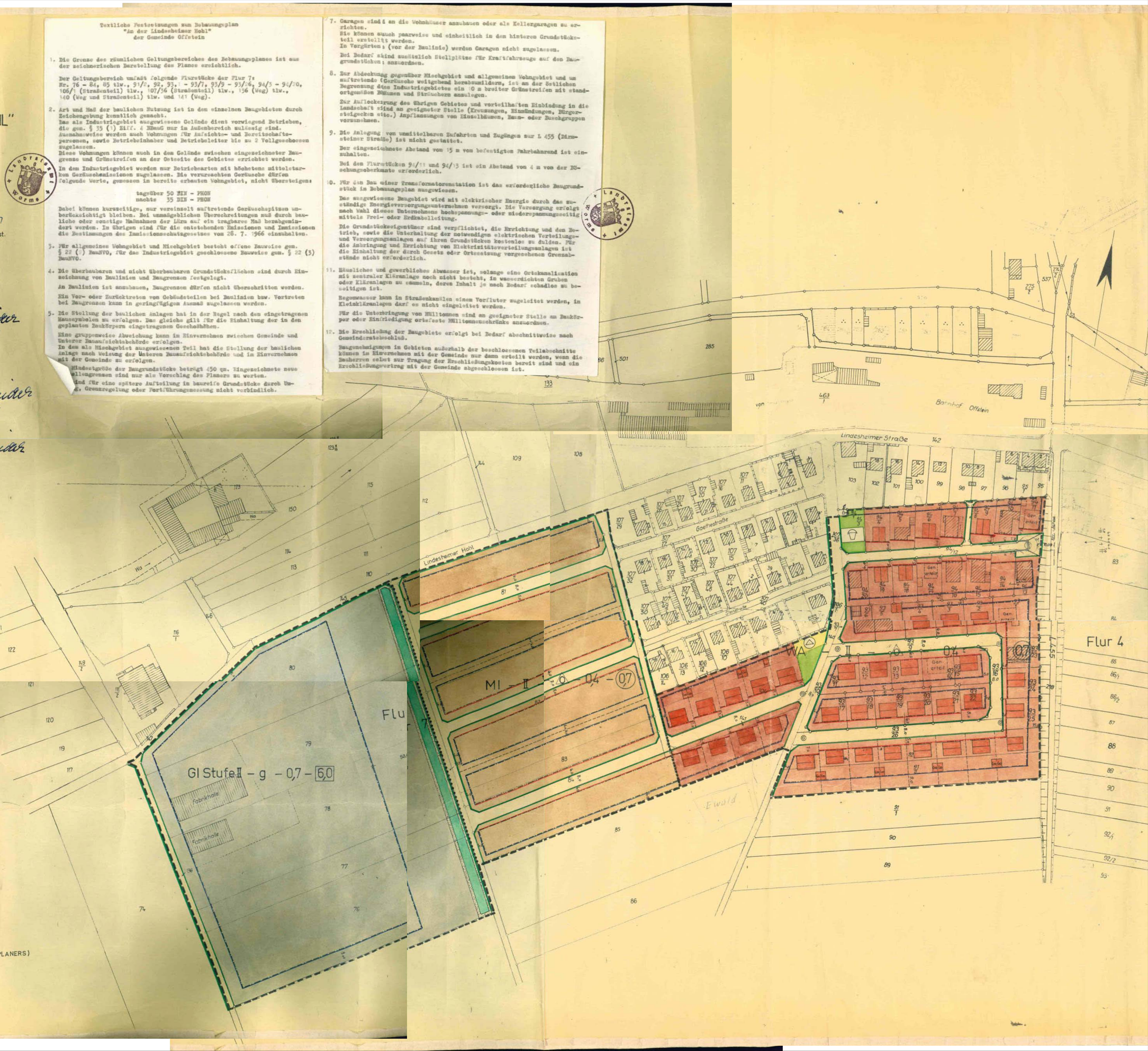
    Das ausgewiesene Baugebiet wird mit elektrischer Energie durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen versorgt. Die Versorgung erfolgt nach Wahl dieses Unternehmens hochspannungs- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitung.

    Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb, sowie die Unterhaltung der notwendigen elektrischen Verteilungs- und Versorgungsanlagen auf ihren Grundstücken kostenlos zu dulden. Für die Anbringung und Errichtung von Elektrizitätsverteilungsanlagen ist die Einhaltung der durch Gesetz oder Ortssatzung vorgesehenen Grenzabstände nicht erforderlich.

11. Häusliches und gewerbliches Abwasser ist, solange eine Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage noch nicht besteht, in wasserdichten Gruben oder Kläranlagen zu sammeln, deren Inhalt je nach Bedarf schadlos zu beseitigen ist.

    Regenwasser kann in Straßenkanälen einem Vorfluter zugeleitet werden, in Kleinkläranlagen darf es nicht eingeleitet werden.

    Für die Unterbringung von Mülltonnen sind an geeigneter Stelle an Baukörper oder Einfriedigung ortsfeste Mülltonnenunterkünfte anzuordnen.

12. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt bei Bedarf abschnittweise nach Gemeinderatsbeschluß.

    Baugenehmigungen in Gebieten außerhalb der beschlossenen Teilabschnitte können im Einvernehmen mit der Gemeinde nur dann erteilt werden, wenn die Bauherren selbst zur Tragung der Erschließungskosten bereit sind und ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen ist.