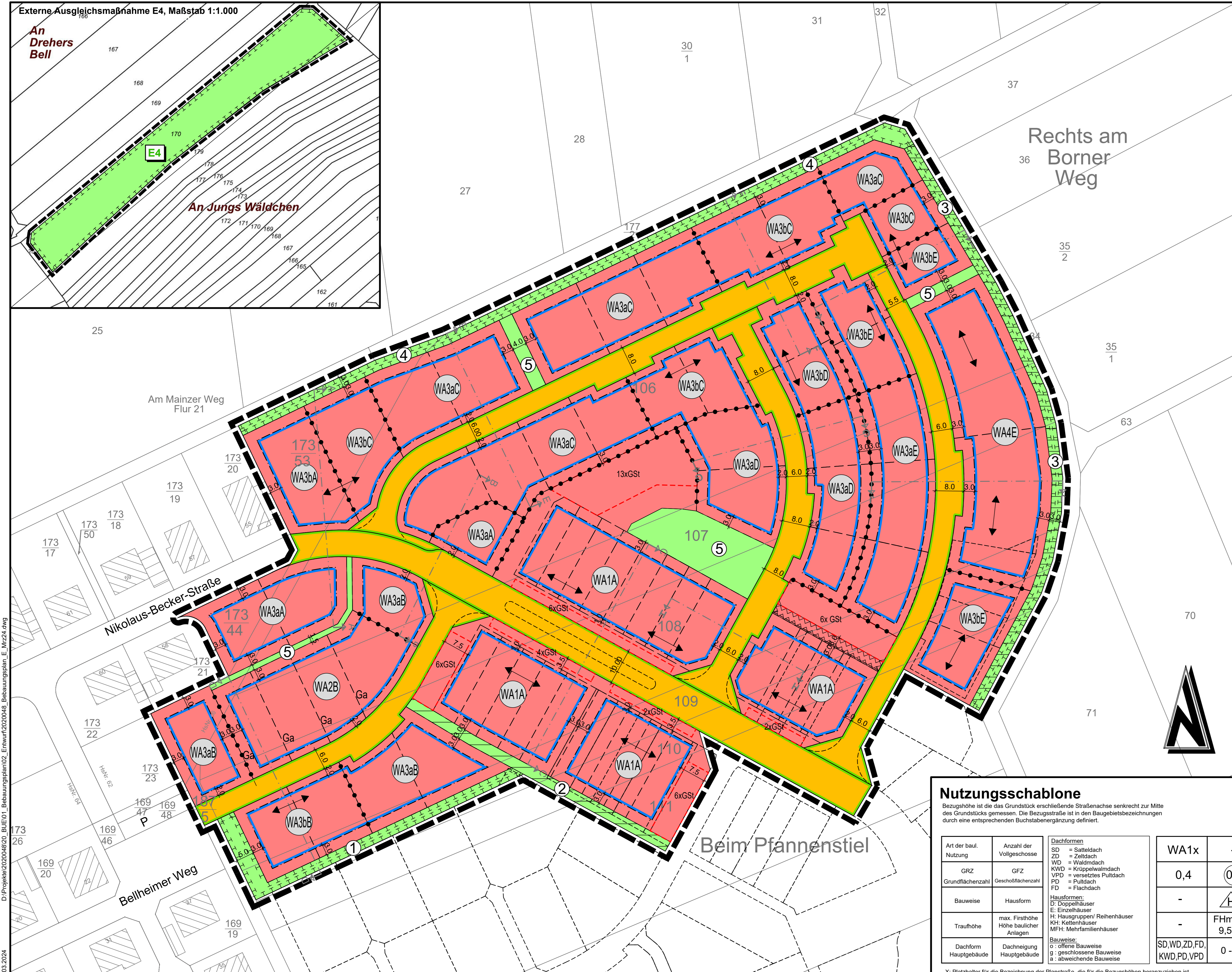


# BEBAUUNGSPLAN "MAINZER WEG - PFANNENSTIEL TEIL VI" SOWIE "MAINZER WEG - PFANNENSTIEL TEIL V - 1. ÄNDERUNG", IN DER GEMEINDE OBER-OLM



**Zeichenerklärung**  
 (Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 III Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 GFZ(III) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 o Offene Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
 Bauweise

**Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**  
 Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenwasserbeseitigung) im Bereich öffentl. Grünflächen (§ 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche

**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)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)  
 Nummerierung der Ausgleichsflächen

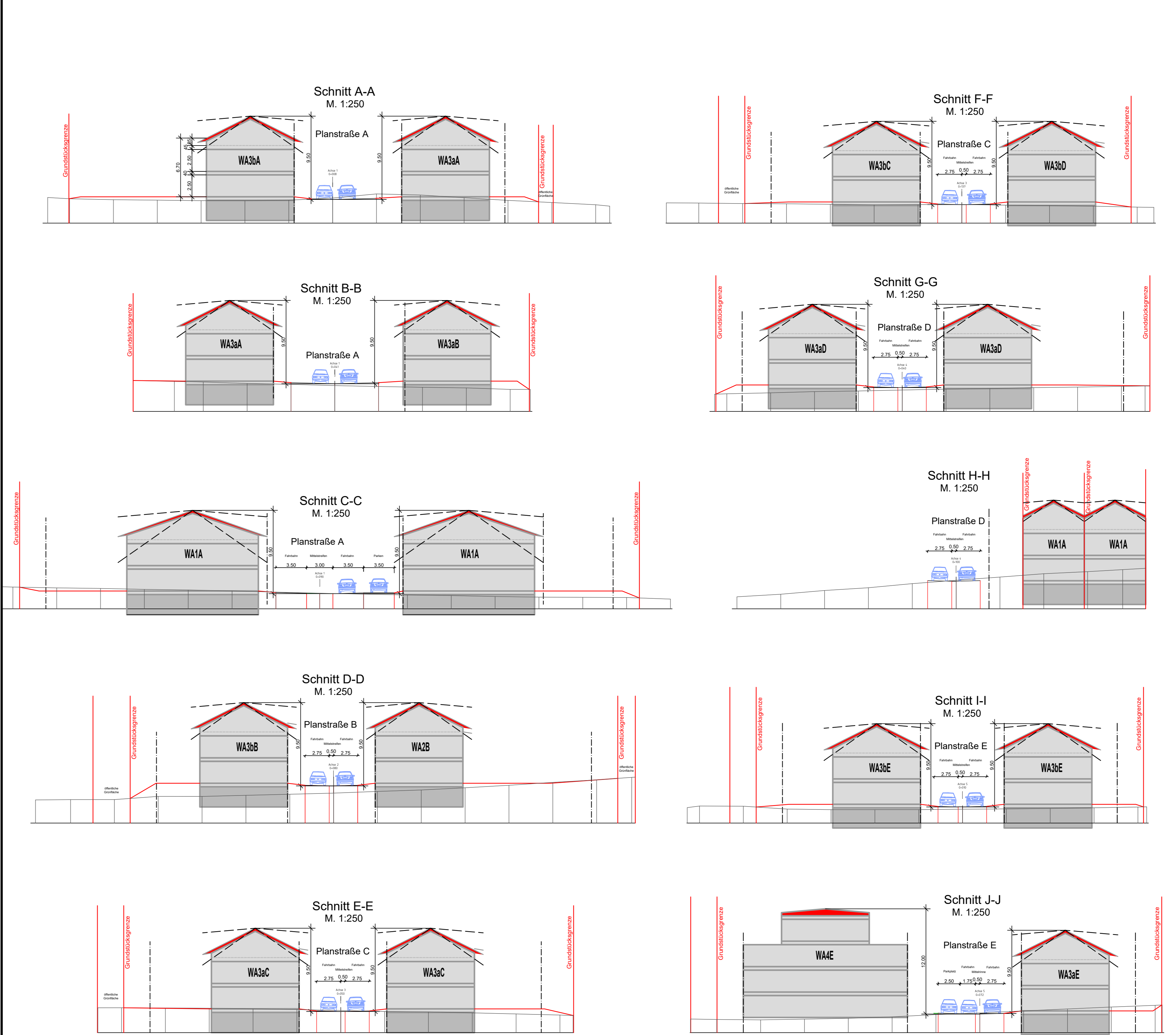
**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Ga Position für Garagenstandort bei Kettenhäusern (WA2)  
 GS Position für Stellplätze bei Hausgruppen/Reihenhäusern (WA1)  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 23 und (6) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 14 BauNVO)  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Lage der Schnitte  
 Firstrichtung

**Nutzungsschablone**  
 Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straßenachse senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen. Die Bezugshöhe ist in den Baugebietsbezeichnungen durch eine entsprechende Buchstabenabgrenzung definiert.

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Dachformen	WA1x	WA2x	WA3ax	WA3bx
GRZ	GFZ	SD = Satteldach ZD = Zeltdach WD = Walmdach KWD = Krüppelwalmdach VPD = versetztes Pultdach FD = Flachdach	0,4	0,4	0,4	0,4
Bauweise	Hausform	Hausformen: E: Einzelhäuser H: Hausgruppen/Reihenhäuser KH: Kettenhäuser MFH: Mehrfamilienhäuser	-	-	-	-
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen	Bauweise: o: offene Bauweise g: geschlossene Bauweise s: schließende Bauweise	-	-	-	-
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude		SD, WD, ZD, FD, KWD, PD, VPD	SD, WD, ZD, KWD, PD, VPD	SD, WD, ZD, KWD, PD, VPD	SD, WD, ZD, KWD, PD, VPD
			0 - 35°	5 - 35°	5 - 35°	5 - 35°

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstraße, die für die Bezugshöhen heranzuziehen ist

**Hinweis: Die in den Schnitten dargestellten Höhen sind nur exemplarisch und keine Festsetzungen, es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone bzw. der textlichen Festsetzungen!**



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 39)
- Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2022 (GVBl. S. 433)
- Bauverordnungsamt (BauVO) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2022 (GVBl. S. 433)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 17. März 2015 (GVBl. S. 293), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (GVBl. S. 307)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2023 (BGBl. 2023 Nr. 48)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2019 (BGBl. I S. 1212), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. März 2023 (BGBl. 2023 Nr. 48)
- Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserhochschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserhochschutzes (Hochwasserhochschutzgesetz) vom 18. August 1977 (BGBl. I S. 1533), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)
- Gesetz zur Erhaltung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien für Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Energieeffizienzgesetz - EEG) vom 08. August 2023 (BGBl. 2023 Nr. 1726), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 292)
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01. Dezember 2022 (BGBl. 2022 Nr. 212)
- Landesverordnungsamt (LVO) vom 30. November 2020 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2021 (GVBl. S. 98)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung von Wasserstoff (Wasserstoffgesetz - WHStG) vom 27. Juni 2021 (BGBl. I S. 1968), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landesenergiegesetz - LEnEG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 551), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 397)

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



**ENTWURF**

Bauber / AG		Ortsgemeinde Ober-Olm Kreis Mainz-Bingen	
Projekt Bez.		Bebauungsplan "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil VI" sowie "Mainzer Weg - Pfannenstiel Teil V - 1. Änderung" in der Ortsgemeinde Ober-Olm	
Zeichnung		Bebauungsplan	
Messen		1:500	
Anhang		Blatt Nr.	
Blatt Nr.		1.65 / 0.65	
Datum		1.65 / 0.65	
Projekt Nr.		2020048	
Entwerfer/Verfasser		Bauber / AG	
Lufpölkstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 E-Mail: info@igr.de			