"AN DER HOCHSTRASSE" O.G. ENGELSTADT

Maßstab: 1 : 1000

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen(G)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGBl I S. 622), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

4 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

5 Bundesfernstraßengesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

6 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

7 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, berichtigt BVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

8 Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104)

9 Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277)

10 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVOBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 133).

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2: WA 3
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Festsetzung für den Bereich MD 1, MD 2:
Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl
Die Geschoßflächenzahl wird gemäß § 16 (2) auf 0,8 festgesetzt.
Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen unter Einbeziehung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräume, einschließlich der Umfassungswände zu ermitteln.

1.2.3 Geschosse

Festsetzung für den Bereich WA 1, MD 1, MD 2:
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.
Festsetzung für den Bereich WA 1
Im Bereich der Hanglage kann im rückwärtigen Teil der Grundstücke die zweigeschossige Bauweise ausgeführt werden. Grundsätzlich ist die Eingeschossigkeit der Gebäude zu wahren. Eine Überschreitung (zweigeschossiger Bauweise) ist nur dann zulässig, wenn das unterste Geschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird.
Festsetzung für den Bereich WA 1
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Sockelhöhe

Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2, MD 1, MD 2:
Die Sockelhöhe darf das Maß von 20cm über dem natürlichen Gelände auf der straßenseitigen Höhe der Decke über dem untersten Geschoß, gemessen an der Rückseite der Gebäudeumfassung, nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe ist durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.
Festsetzung für den Bereich WA 1
Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Kellerdecke darf am hochsten Geländeanschnittspunkt (am Gebäude) der überbaubaren Fläche max. 0,60m betragen.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Bauweise

Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2, WA 3, MD 2
Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
Festsetzung für den Bereich MD 1
Die Bauweise wird gemäß § 22 (1) BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.2 Firstrichtung

Festsetzung für die Bereiche WA 1 und WA 2:
Die auf der Planzeichnerklärung gekennzeichnete Hauptfirstrichtung ist verbindlich einzuhalten.

3. Grundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)

Festsetzung für die Bereiche WA 1, WA 2 und MD 2
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 700m²
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 300m² je Doppelhaushälfte.
Festsetzung für den Bereich MD 1
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500m²

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

4.1 In Wohngebäuden (Einzelhäuser oder Doppelhaushälften) sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

5.1 Festsetzung für den Bereich WA 3
Erstlang den Erschließungsflächen kann zum Anlegen von Böschungen bedürfnists ein Streifen bis zu 2,00m Breite in Anspruch genommen werden.
Nach Fertigstellung der Gebäude sind die Flächen zwischen den Baukörpern und der Straßenbegrenzung in die Straßenhöhe anzugleichen.
Der Böschungsstreifen wird hierbei in diese Angleichungsfläche einbezogen.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a (BauGB)

6.1 Festsetzung für den Bereich WA 3
Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15) sind mit einheimischen Bäum- oder Strauchartten landschaftsgerecht zu gestalten, pro 10m² = 1 Baum, bzw. 2 Sträucher

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

1. Dächer

1.1 Dachform

Festsetzung für den Bereich WA 3
Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig

1.2 Dachneigung

Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2, MD 1, MD 2
Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 38°.
Festsetzung für den Bereich WA 1
Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 38°

1.3 Eindeckung
Bei einer Dachneigung kleiner oder gleich 30° ist die Dacheindeckung einheitlich dunkelrotbraun herzustellen. Wellasbestzement oder ähnliches Material ist nur im gleichen Ton eingefärbt gestattet.

1.4 Drempel

Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen fertiger Höhe der obersten Decke und Oberkante Dachhaut auf der Außenseite des Mauerwerks.
Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2, MD 1, MD 2
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig
Festsetzung für den Bereich WA 3
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Festsetzung für den Bereich WA 1, WA 2, MD 1, MD 2
Die zulässige Gesamthöhe einschließlich Sockel beträgt 1,20m.
Die Sockelhöhe darf 0,50m nicht überschreiten
Als Zäune sind Latten- oder Spriegelzäune vorzusehen
Maschendraht ist an der Straße unzulässig
Festsetzung für den Bereich WA 3
Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, davon 0,50m Sockel. Der Bau einer Stützmauer ist durch Geländesprung nachzuweisen.

3. Stellplätze

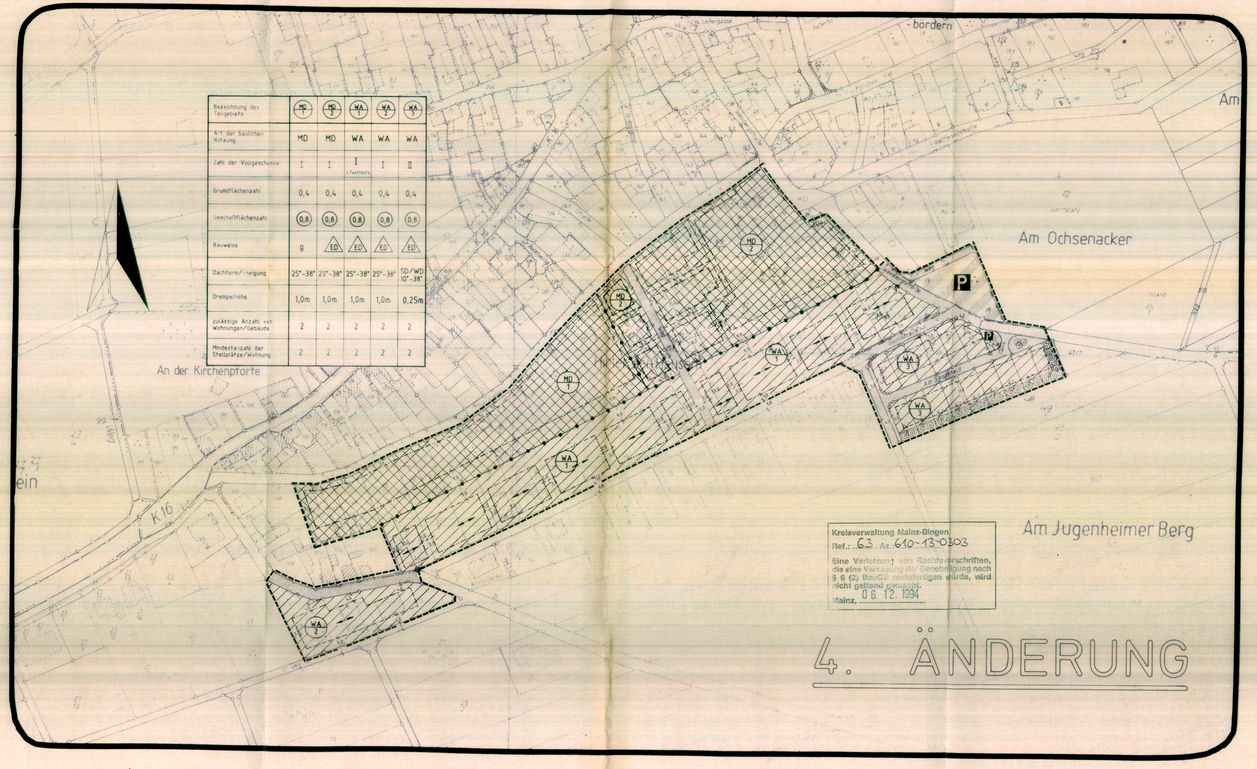
3.1 Festsetzung für die Bereiche WA 1, WA 2, MD 1, MD 2
Für jede Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

III. Hinweise

1. Historische Funde

Gemäß § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz müssen Funde unverzüglich gemeldet werden. Fundstellungen sind - mit besten tatsächlich - an die Denkmalfachbehörde zu richten oder an die betreffenden Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltungen, welche die Meldungen unverzüglich weiterleiten.

Bezeichnung des Festsetzung	MI	MD	WA	WA	WA
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	WA	WA	WA
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I Höchstgrenze	I	II
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Bauweise	g	ED	ED	ED	ED
Dachform/-neigung	25°-38°	25°-38°	25°-38°	25°-38°	SD/WD 10°-38°
Drempelhöhe	1,0m	1,0m	1,0m	1,0m	0,25m
zulässige Anzahl von Wohnungen/Gebäude	2	2	2	2	2
Mindestanzahl der Stellplätze/Wohnung	2	2	2	2	2



Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az: 610-13-0303
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Mainz, 06.12.1994

4. ÄNDERUNG

Planzeichen gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD 1.2.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

0,8 2.1 Geschoßflächenzahl (§ 16(2) Nr 2 BauNVO)
0,4 2.5 Grundflächenzahl(§ 16(2),Nr 1 BauNVO)
z.B. II 2.7 Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

ED 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
g 3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO)
3.4 Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
3.5 Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen
P 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grunflache hier: Verkehrsgrun
Private Grunflache

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, 25 BauGB)

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr 25 a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16(5) BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

20.0 Maßangabe in Meter
SD Satteldach (§ 86 LBauO)
WD Walmdach (§ 86 LBauO)
z.B. 30° - 38° Dachneigung in Altgrad (§ 86 LBauO)
Hauptfirstrichtung (§ 9(1) Nr 2 BauGB)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

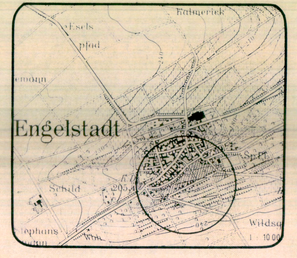
Verfahrensspiegel - 4. Änderung

Der Gemeinderat hat am 19.12.1990/24.06.1991 die Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.10.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.12.1991 - 30.12.1991 gemäß ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.12.1991.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 07.04.1994 - 24.05.1994.
Der Entwurf des Planes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats und zwar vom 22.04.1994 - 24.05.1994 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 02.03.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Der Bebauungsplan wurde am 14.11.1994 ausgefertigt
Engelstadt, den 14.11.1994
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 22.12.94 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht
Engelstadt, den 22.12.94
Bürgermeister

	Datum	Verfasser



DÖRHÖFER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Dipl.-Ing. Monika Dörhöfer
Dipl.-Ing. Peter Dörhöfer
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt Tel 06130/6091

Bebauungsplan "An der Hochstraße"

Ortsgemeinde Engelstadt

Maßstab	Plan-Nr	Verfasser	Datum	Projekt-Nr.
1:1000	8/1	Dp	04.01.1994	189/91

3. AUSFERTIGUNG