
"An der Hochstraße" / OG. Engelstadt

4. Änderung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-0803
Die Vorlage wurde zur Kenntnis
genommen.
Mainz, den 06.12.1994

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	2
II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	3
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
III. Hinweise	6
IV. Verfahrensspiegel	7

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-MaßnahmenG) 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. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.19987 (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 (LPfG) 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 (DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S. 277)
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

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 Treppenträume, einschließlich der Umfassungswände zu ermitteln.

1.2.3 Geschosse

Festsetzung für den Bereich WA 2, 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 (zweigeschossige Bauweise) ist nur dann zulässig, wenn das unterste Geschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird.

~~die Kellergeschoßhöhe, beachtet werden.~~

Festsetzung für den Bereich WA 3:

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 und der fertigen Höhe der Decke über dem untersten Geschoß, gemessen an der

Rückseite der Gebäudemittelachse, nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe ist durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.
Festsetzung für den Bereich WA 3:
Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis
OK Kellerdecke darf am höchsten 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 Plandarstellung 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 380m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 300m² je
Doppelhaushälfte.
Festsetzung für den Bereich MD 1:
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300m².

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:
Entlang den Erschließungsflächen kann zum Anlegen von
Böschungen beiderseits ein Streifen bis zu 2,00m Breite in Anspruch
genommen werden.

Nach Fertigstellung der Gebäude sind die Flächen zwischen den Baukörpern und der Straßenbegrenzung an die Straßenhöhe anzugleichen. Der Böschungstreifen 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 Baum- oder Straucharten 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 3:
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
Geländeschnitt 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. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die
Denkmalfachbehörde zu richten oder an die betreffenden Kreis-, Verbands- oder
Gemeindeverwaltungen, welche die Meldungen unverzüglich weiterleiten.

IV. Verfahrensspiegel - 4. Änderung

Der Gemeinderat hat am die Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am gemäß ortsüblicher Bekanntmachung vom

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB in der gleichen Zeit.

Der Entwurf des Planes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats und zwar vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 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 durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen gemäß § 11 (2) BauGB geprüft. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 14.12.1994 ausgefertigt.
Engelstadt, den 14.12.1994.



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





1. Vorsitzender: Herr ...
2. Vorsitzender: Herr ...
Schriftführer: Herr ...

Die Sitzung wird eröffnet.
Zur Tagesordnung kommen:

1. Bericht über die Tätigkeit der Verwaltung im vergangenen Jahr.
2. Bericht über die Finanzen der Verbandsgemeinde.
3. Bericht über die Personalausstattung.

Die Sitzung wird geschlossen.
Der Vorsitzende: Herr ...
Der Schriftführer: Herr ...



"An der Hochstraße" / OG. Engelstadt

4. Änderung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 68 Az.: 610-13-0303
Die Vorlage wurde zur Kenntnis
genommen
Mainz, den 06.12.1994

Inhalt:	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Erfordernis der 4. Änderung	3
3. Ziel, Zweck, Auswirkungen	3
4. Ver- und Entsorgung	4

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans

1. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden:

Fl. 5 Straße Nr. 239 (Dorfgraben)

im Osten:

Fl. 5 Straße Nr. 236, 78, 238 (Weinbergstraße), 75, 74/2

Fl. 4 271/1 (Sportplatz)

im Süden:

Fl. 6 Weg Nr. 92, Straße Nr. 103 (Hochstraße), Straße Nr. 91 (Jugenheimerstr.)

Weg Nr. 97

im Westen:

Fl. 6 Nr. 23/2, Straße Nr. 91 (Jugenheimerstr.)

Fl. 5 Nr. 106, 105, 104, 100, 107, 108

1.2 Folgende Grundstücke fallen in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans:

Fl. 5 77/1, 77/2, 77/3, 77/5, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/14, 77/15, 77/16,
77/17, 77/18, 77/19, 77/20, 77/22, 77/23, 79, 80/3, 80/4, 82/1, 83, 84, 85/1, 85/2,
6/1, 87/1, 87/3, 88/1, 88/6, 88/7, 89/3, 89/4, 90/1, 90/2, 91/3, 91/4, 91/5, 92/3,
2/4, 93/2, 93/3, 93/4, 94, 95/1, 95/2, 96, 97/1, 97/3, 98/1, 99/1, 101, 102, 103,
253

Fl. 6 24/1, 24/2, 25, 26

Teilfläche Fl. 6 Straße Nr. 91 (Jugenheimerstraße)

2. Erfordernis der 4. Änderung

Aufgrund der starken natürlichen Neigung der Baufeldflächen hat sich die bisherige Regelung zur Sockelhöhe, bezogen auf das Straßenniveau, als nicht praktikabel erwiesen, zumal im Bereich des Dorfgrabens unmittelbar an der Erschließungsstraße eine bis 2,0m hohe Böschung ansteht.

Um die Bebauung in einer der dörflichen Struktur angepaßten Form sicherzustellen und um die durch die Hangsituatiuon vorgegebene Staffelung der Gebäude zu erhalten, soll das Maß der Nutzung, sowie Festsetzungen zur Bauweise überarbeitet werden.

3. Ziel, Zweck und Auswirkungen

Der Bereich WA 3 wird z.Zt. über einen privaten Erschließungsträger bebaut. Eine Überarbeitung der Festsetzungen für diesen Bereich ist deshalb nicht sinnvoll, sodaß für diesen Geltungsbereich keine Änderungen eintreten.

Es wird die Bezugshöhe zur Begrenzung der höchstzulässigen Sockelhöhe neu definiert. Durch die Orientierung am angeschnittenen Geländeprofil ist die Regelung besser auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmt. So ist auch in Bereichen, bei denen hinter der Erschließungsstraße eine Böschung ansteht, das Kellergeschoß talseitig für Wohnzwecke nutzbar.

Um dennoch eine dem Rahmen der dörflichen Struktur angepaßte Bebauung sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen auf ein Vollgeschoß begrenzt, wo bisher 2 Vollgeschosse festgesetzt waren.

Dementsprechend soll das Maß der Nutzung durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl unter Einbeziehung der Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen begrenzt werden.

Zusätzlich wird die Baugrenze im westlichen Bereich parallel zu den Grundstücksgrenzen an der Erschließungsstraße im Abstand von 3,0m durch eine Baulinie ersetzt, und eine geschlossene Bauweise festgelegt.

Durch die Baulinie soll eine Verlagerung der Gebäudekörper in die oberen Grundstücksbereiche, in denen die am Geländeanschnitt orientierte Höhenlage eine bessere Ausnutzung der Gegebenheiten ermöglicht, vermieden werden. Die linienhafte, geschlossene Bauform entspricht der angrenzenden Ortslage.

Beiderseits des Brunnenwegs wurde eine geordnete und landschaftsgerechte Bebauung durch die Ausweisung von Baufenstern gesichert.

Zur Vermeidung von unangemessenem Geschößwohnungsbau, sowie von unerwünschter Reihenbebauung sind Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen und der Mindestgrundstücksgröße aufgenommen worden.

Die Dachneigung wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten und um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen, auf 25° - 38° Grad festgelegt.

Die in den Bereichen WA 1 und WA 2 befindliche Bebauung soll in Traufstellung zur Straße ausgerichtet werden, um die Integration in die Hangsituation zu verbessern.

Der für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehende Straßenraum ist im wesentlichen stark eingeengt. Zudem beträgt der Abstand der Baugrenzen, bzw. Baulinien zur Straße zum überwiegenden Teil nur 3,0m, wodurch die Möglichkeit zur Herstellung von Stellplätzen erschwert wird. Angesicht der dennoch recht dichten Bebauung ist die Festsetzung zur Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohnung aufgenommen worden.

Die wesentliche Umsetzung des Bebauungsplans, bzw. der 4. Änderung ist ohne bodenordnerische Maßnahmen möglich.

Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht vorgesehen.

Aufgrund der Rutschgefährdung einzelner Bereiche wird zur Überprüfung der Eignung des Geländes zur Gründung von Bauwerken die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Ver- und Entsorgung

Wesentliche Auswirkungen für die infrastrukturelle Situation entstehen nicht.

Engelstadt, d. 22.08.1994

ausgefertigt am 14.11.1994





Die Gemeindeverwaltung hat die Angelegenheit in der
Besitznahme der Grundstücke, die in der
Gemeindeverwaltung sind, in der
Gemeindeverwaltung sind, in der
Gemeindeverwaltung sind, in der

Die Gemeindeverwaltung hat die Angelegenheit in der
Besitznahme der Grundstücke, die in der
Gemeindeverwaltung sind, in der
Gemeindeverwaltung sind, in der

Die Gemeindeverwaltung hat die Angelegenheit in der
Besitznahme der Grundstücke, die in der
Gemeindeverwaltung sind, in der
Gemeindeverwaltung sind, in der

Die Gemeindeverwaltung hat die Angelegenheit in der
Besitznahme der Grundstücke, die in der
Gemeindeverwaltung sind, in der
Gemeindeverwaltung sind, in der



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten text in blue ink, possibly a date or reference number.