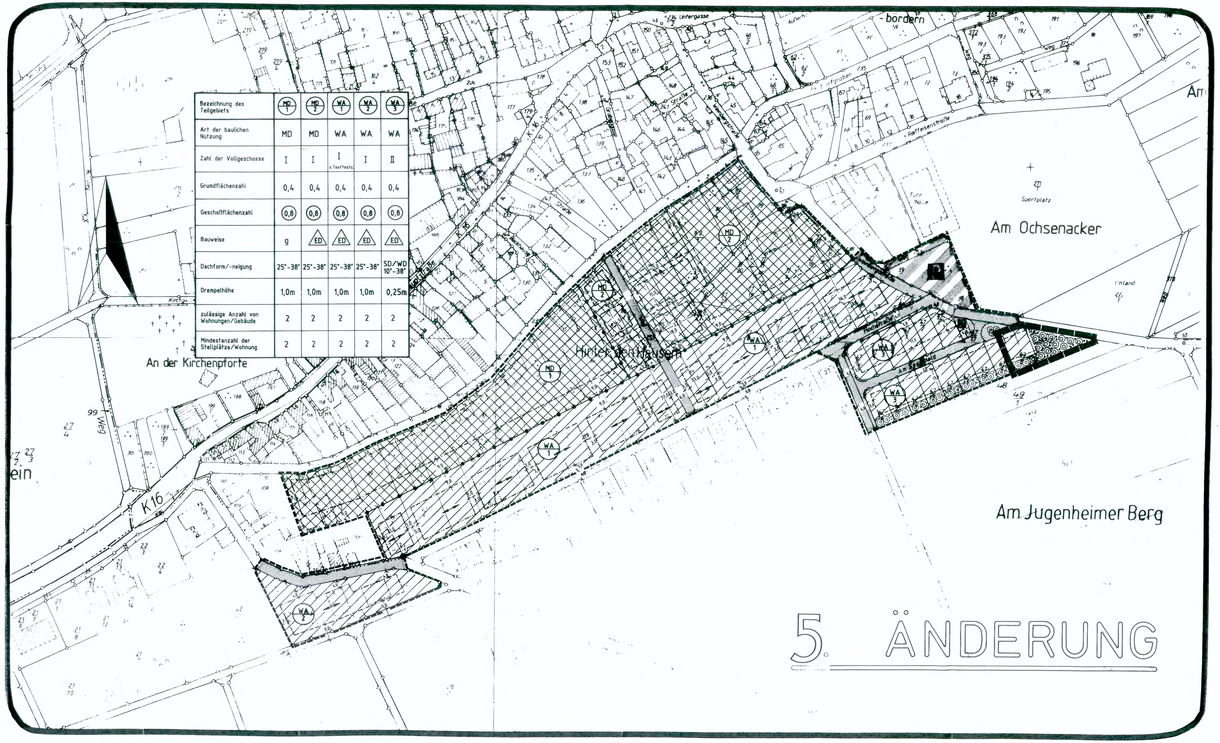
"AN DER HOCHSTRASSE" O.G. ENGELSTADT

Maßstab: 1 : 1000



Bezeichnung des Teilgebiets	MD	MD	WA	WA	WA
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	WA	WA	WA
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I als Tiefgeb.	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

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 (BI. 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 12.03.1987 (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 08.03.1996 (GVBl. S. 19)

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 (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 § 5 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 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 zugelassen 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.
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 Gebäudeaußenfläche, 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 Geländeschnittpunkt (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 Planzeichnung 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 auszugleichen. Der Böschungsanteilfes 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 Grundflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15) sind mit einheimischen Baum- oder Strauchartenlandschaftsgerecht 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 Sprengelzäune 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 Denkmalschutzbehörde zu richten oder an die betreffenden Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltungen, welche die Meldungen unverzüglich weiterleiten.

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 Grünfläche hier: Verkehrsgrün
Private Grünfläche

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

z.B. 20.0 — Maßangabe in Meter
SD — Satteldach (§ 86 LBauO)
WD — Walmdach (§ 86 LBauO)
z.B. 10° - 38° — Dachneigung in Altgrad (§ 86 LBauO)
Hauptfirstrichtung (§ 9(1) Nr 2 BauGB)
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrenspiegel - 5. Änderung (vereinfachte Fl.)

Der Gemeinderat hat am 16.03.94 die Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 24.06.94 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 Zeit vom 13.06. - 14.07.94

Der Entwurf des Planes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats und zwar vom 22.06. - 24.05.94 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.06.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 04.12.94 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am ..... gemäß § 11 BauGB angezeigt.

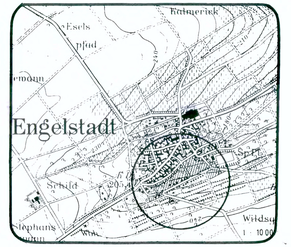
Der Bebauungsplan wurde am 14.03.1995 ausgefertigt.
Engelstadt, den 14.03.1995

Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 23.03.95 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.
Engelstadt, den 23.03.95

Bürgermeister

4.AUSFERTIGUNG



		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	neu: B/1 KC	Dp	04.01.1994	189/91