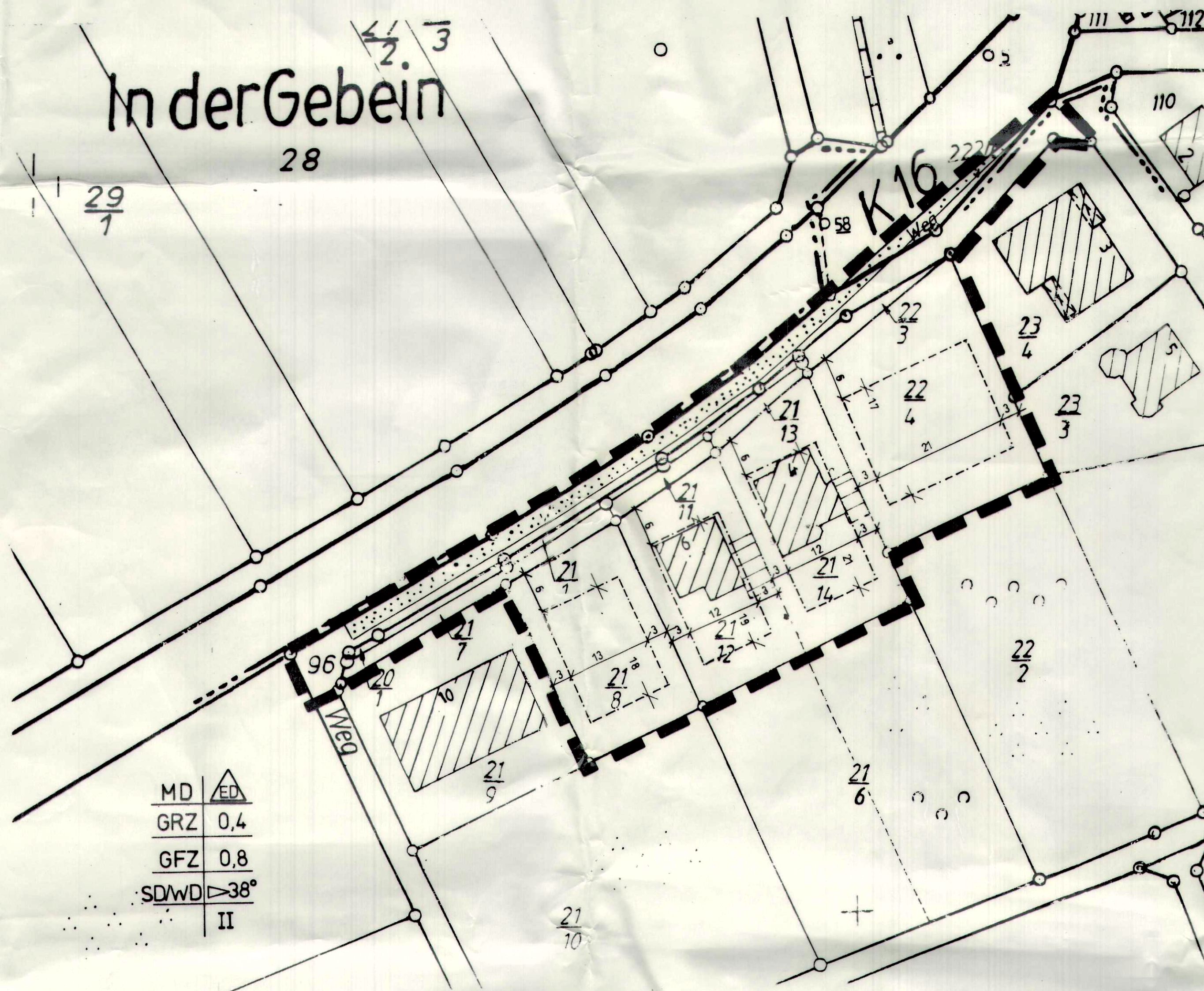


BEBAUUNGSPLAN „AN DER KIRCHPFORTE“

1. ÄNDERUNG

Maßstab 1:500

Ortsgemeinde Engelstadt



Planzeichen gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
MD 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- 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)
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
--- 3.5. Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche hier Verkehrsgrün
- Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- 6 Maßangabe in Meter
SD Satteldach (§ 86 LBauO)
WD Walmdach (§ 26 LBauO)
38° Dachneigung in Altgrad (§ 86 LBauO)

Begründung zur 1. Änderung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Kirchpforte“ wird der auf dem Grundstück FL 6, FLST 21/9 liegende landwirtschaftliche Aussiedlerhof in seiner berechtigten und notwendigen Ausdehnung behindert.

Die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus diesem Grund erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kirchpforte“ 1. Änderung umfaßt somit die Grundstücke FL 6, FLST 22/4, 21/14, 21/12 und 21/8.

Um eine geregelte Bebauung im genannten Bereich zu gewährleisten, werden eine Mindestgrundstücksgröße von 500m² und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Es handelt sich um ein mit vorwiegend großen und baulich nicht voll ausgebauten Grundstücken. Dieser Zustand soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten erhalten bleiben.

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: ... Az.: 10-10-0308
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 9 (2) BauGB rechtfertigen würde, wird nicht geltend gemacht.
Ingelheim, 17.09.1996

AUSFERTIGUNG

Örtliche Vorschriften nach § 86 LBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Als Dachform sind Walmd- und Satteldächer zulässig.
Dachneigung bis 38°. Ausnahmen hiervon können bei Garagen gestattet werden.
Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig.
Drempelausbildung ist nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig.
Einfriedungen sind straßenseitig als lebende Hecken oder Zäune mit massivem Sockel bis 0,50m und einer Gesamthöhe von max. 1,20m zulässig.
Einfriedungen als Stützmauern sind bis zu 1,20m zulässig, jedoch ist dies durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die Sockelhöhe gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Rohbau-Kellerdecke darf am höchsten Geländeanschnittspunkt der überbaubaren Flächen max. 0,30 m betragen.
- Grundstücksgröße (§ 9 Abs. (1) 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².
- Zahl der Wohnungen (§ 9(1) 6) BauGB
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 20 (3) BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen. Ausnahmen hiervon sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4(1) BauGB in der Zeit vom 15.09. bis 16.10.1995.
Der Entwurf des Planes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats und zwar vom 15.09. bis 16.10.1995 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 07.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 06.02.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 23.05.96 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Der Bebauungsplan wurde am 24.03.96 ausgefertigt.
Engelstadt, den 24.03.96

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 26.03.96 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.
Engelstadt, den 27.03.96

Verfahrensspiegel 1. Änderung

Der Gemeinderat hat am 30.11.1993 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 04.08. bis 22.08.1995 gemäß ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.07.1995.

