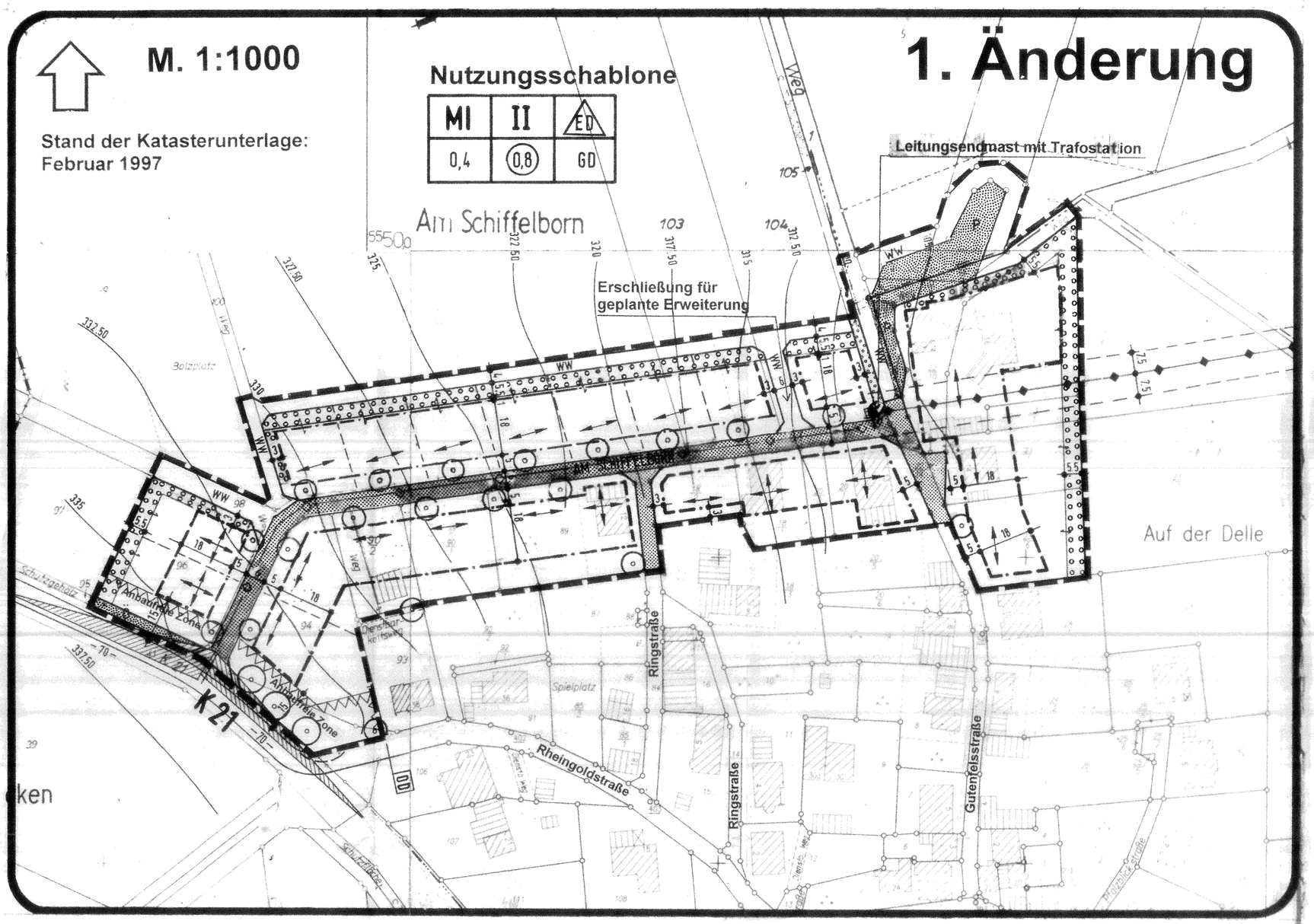
Bebauungsplan "Am Schiffelborn" der Stadt Bacharach - Stadtteil Henschhausen



Planzeichen gemäß Planz V 90

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
   - MI — Mischgebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ (als Höchstmaß)
   - 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)
   - II z.B. — Zahl der Vollgeschosse
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   - ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - Hauptfirstrichtung
4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - WW — Wirtschaftsweg
5. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
   - Elektrizitätskabel (gepl.)
   - Elektrizitätsfreileitungen, einschließlich der Leitungsschutzzone
6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   - Ö — Öffentliche Grünflächen - Schutzgehölze
   - P — Private Grünflächen
7. **Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Anzupflanzende Bäume
8. **Sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Anbauverbotszone entlang klassifizierter Straßen
9. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**
   - GD — Geneigte Dächer
10. **Hinweise**
    - 10 — Maßangaben in Metern
    - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Höhenlinien über NN
    - Sichtdreiecke
    - OD — Ortsdurchfahrtsgrenze

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und Dachgeschoß (DG) - festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoß - im Sinne des § 2 (4) LBauO - handelt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge, nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzungen als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – in Verbindung mit dem Hauptgebaude – zu errichten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

5.1 Die langsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das (⟷) Symbol dargestellten Richtung zu erstellen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

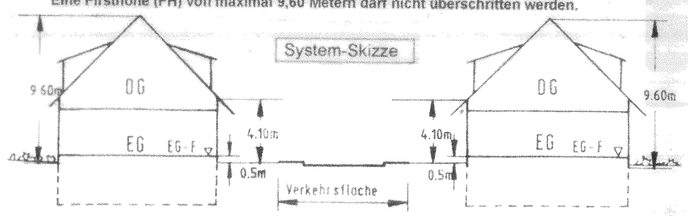
6.1 Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwichflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulassig ist (§ 23 (5) BauNVO). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen - (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen uber 0,80 m Höhe nicht zulassig.

8. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Verkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstuckes.
Die Erdgeschossfußbodenhohe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- bzw. Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m betragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, bergseitig angrenzenden natürlichen Gelände hinausragen.
Eine Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) von maximal 4,10 Metern darf nicht überschritten werden.
Eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,60 Metern darf nicht überschritten werden.



9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

9.1 Pflanzungen im privaten Bereich
Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei sollen überwiegend regiontypische Laubgehölze verwandt werden.

9.2 Landschaftliche Einbindung des Baugebietes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzung von Flächen (o o o o) zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern sind je angefangene 30 m äußerer Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:

3 Bäume II. Ordnungsgröße,
5 Sträucher.

Fur diese Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Daruber hinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschrankungen.

9.3 Pflanzungen an Straßen und Wegen
An öffentlichen Straßen und Wegen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Parkstreifen) Bäume II. Ordnungsgröße zu pflanzen. Es sind dafür heimische Laubholzarten zu verwenden, nicht gepflanzt werden sollen jedoch Linden- und Pappelarten.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Für die Außenwande sind verputzte, gestrichene Mauerflachen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Grellbunte Farben sind unzulässig.

An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen, möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Sie sollten in der gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien, Farben ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° - 48° zulässig.

Drempel (Kniestock) von maximal 0,70 m sind erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° (Altgrad) zugelassen.

Bei Gaupen ist ein Mindestabstand von den Giebelwänden von 1,50 m einzuhalten.

Bei Walmdachern ist ein Mindestabstand von 1,00m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Flachdacher mit Neigungen von 0-3° (Altgrad) sind nur ausnahmsweise fur Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Werden bei den Nebengebauden ausnahmsweise Flachdächer errichtet, so sind diese mit einer umlaufenden Blende (Attika) in Holz oder in den Materialien der Dacheindeckung zu versehen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in den Farbtönen anthrazit bis schwarz ausgefuhrt werden. Es sind nur kleinglediige Elemente mit einer Decklänge von hochstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstucke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht hoher als 0,80 m zulassig.

Hierbei sollen uberwiegend naturbelassene Holzzaune und winterharte Hecken verwandt werden.

III. Hinweise

1. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind zu beachten.
2. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß Paragraph 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde mussen unverzuglich gemeldet werden (Paragraph 17).
3. Der im Kreuzungsbereich der Straßen Am Schiffelborn und Gutenfelsstraße geplante Leitungsendmast mit Trafostation ist so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Verordnung über elektomagnetische Felder (26. BImSchV) bestimmten Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte nicht überschritten werden.
4. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflachenwasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen (40-50 l/m² Dach- bzw. Hoffläche, mit Überlauf in den Regenwasser-Kanal) gesammelt werden .

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geandert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl I S. 2081)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG)** in der Fassung vom 8.2.1977 (GVBl. S.5), zuletzt geandert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl I S. 2995)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)** in der Fassung vom 27.3.1987, zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Anderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280/282)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG** – Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geandert durch das Landesgesetz zur Anderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998 S. 171)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl I S. 880), zuletzt geandert 1995 (BGBl I S. 930)
- **Landeswassergesetz (LWG) -Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz** - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geandert durch Landesgesetz zur Anderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69/71)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365).
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31.01.1994 (GVBl. S. 157) in der Fassung vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171).

Verfahrensspiegel:

Der ~~Ortsgemeinderat~~ Stadtrat hat am 14.11.1996 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 15.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadtbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung in der Zeit vom 06.10.1997 bis 05.11.1997 (einschl.) im Rathaus der Verbandsgemeinde statt.
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.mit § 2 (3) BauGB in der Zeit vom 23.10.1999 bis 24.01.2000 (einschl.) jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadtbürgermeister

Der aufgrund der Anregungen zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 BauGB geänderte Entwurf hat einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von zwei Wochen vom 05.10.2000 bis 18.10.2000 (einschl.) erneut zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten Offenlage wurden am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadt-Bürgermeister

Der ~~Ortsgemeinderat~~ Stadtrat hat den Bebauungsplan am 14.12.2000 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und des § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadt-Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes als Satzung durch die ~~Stadt~~ Ortsgemeinde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 14.03.2001 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
55422 Bacharach, den 14.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadt-Bürgermeister

Ausgefertigt:
55422 Bacharach, den 07.03.2001
Siegel (Hochkämper) Stadt-Bürgermeister

Gez.: 27.02.1997 / MAR
Gea.: 14.05.1997 / MAR
Gea.: 14.04.1999 / ma
Gea.: 15.11.1999 / ma
Gea.: 19.04.2000 / ma
Gea.: 13.02.2001 / dv

3. Fertigung

Bebauungsplan "Am Schiffelborn"
1. Änderung
Stadt Bacharach - Stadtteil Henschhausen

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung
DÖRHÖFER & PARTNER
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
06130/6091
06130/1087
INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM UND UMWELTPLANUNG
DR.-ING. SIEGFRIED IMLAU ARCHITEKT STADTPLANER
55411 BINGEN PFARRER-ROEMHELD-STR. 21 TELEFON 06721/16082