



Maßstab 1:1000

Gem. Hochstätten
NW XIV 20c
15. Dez. 75

unbeglaubigt
60- 5180

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung beschlossen

(Ort) Hochstätten (Datum) 10. 10. 1972
 (Siegel) (Unterschrift) [Signature]
 Katasteramt Stadt/Gemeinde

Entwurf und Planfertigung erfolgten unter Berücksichtigung aller Rechtsgrundlagen durch die GfL-Planungsgruppe Bad Homburg

(Ort) Hochstätten (Datum) 13. 4. 1976
 (Stempel) (Unterschrift) [Signature]
 Planer Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung hat den Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen

(Ort) Hochstätten (Datum) 21. 7. 1976
 (Stempel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

RECHTSVERBINDLICH
 durch Bekanntmachung vom 21. 7. 1976
 + 05. 10. 1977

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM JUNGENWALD"

In dem Gebiet "Am Jungenwald" sind in den vergangenen Jahren bereits einige neue Wohngebäude entstanden. Die Gemeinde Hochstätten hat sich deshalb entschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um einerseits die bauliche Entwicklung zu ordnen und andererseits der Baulandnachfrage gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan sieht außer den 4 bestehenden Gebäuden die Möglichkeit zur Errichtung weiterer 8 Wohngebäude vor. Die Erschließungsstraße für das Baugebiet folgt in ihrem Verlauf dem jetzigen Feldweg (Parzelle 1801) und endet in einer Wendeanlage. Ein Wohnweg ist für die Erschließung der drei der B 48 zugewandten Baugrundstücke vorgesehen.

Um der topographischen Situation gerecht zu werden, ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem flachen Bereich an der B 48 mit 2 und dem stark geneigten Gelände vor dem Waldrande mit 1-Geschoß festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe erlaubt jedoch auch für die Hanglage teilweise einen zweigeschossigen Ausbau, so daß damit eine Angleichung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude erreicht wird.

Die vorgeschlagenen Grundstücke sind im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu bilden.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planungsgebietes	1,49 ha
Verkehrsfläche	0,22 ha
Netto-Wohnbauland	1,27 ha

Kosten für Erschließungsmaßnahmen

Straße DM 60,-/m ²	DM 134.000,-
Kanal DM 200,-/1m (für Straße und Hausabwässer)	DM 73.000,-
Wasserversorgung DM 100,-/1m	DM 36.000,-
Strom (Erdkabel) DM 45,-/1m	DM 16.000,-

Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Jungenwald" umfaßt ganz oder teilweise die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

1800/2 (teilweise), 1801/2 (Feldweg, teilweise), 1799 (Graben, teilweise), 1802/2, 1802/3, 1802/4, 1802/5, 1802/6, 1802/7, 1802/8, 1802/9, 1803, 1803/4, 1803/2, 1804/3, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1808/3, 1808/4, 1808/5, 1808/6, 1804/4, 1801/1, 1811, 1813, 1825 (teilweise), 1898/8 (Wald, teilweise).

Textfestsetzungen

Bauweise:
 Es wird offene Bauweise festgesetzt; Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m sind zulässig.

Geschoßhöhe: max. 3,0 m
Gebäudehöhe:
 Folgende maximale Gebäudehöhen, zu messen vom Anschnitt des Außengeländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche werden festgesetzt:

bei 1-geschossiger Bauweise: bergseitig max. 4,5 m
 talseitig max. 6,5 m
 bei 2-geschossiger Bauweise: bergseitig max. 6,5 m
 talseitig max. 7,5 m

Diese festgesetzten Traufhöhen lassen in der Hanglage am Waldrand bei eingeschossiger Bauweise talseitig eine Zweigeschossigkeit zu.

Sockelhöhe:
 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses darf nicht höher als 50 cm bzw. 100 cm bei 1-geschossiger Bauweise über dem Anschnitt des Außengeländes mit der Außenwand liegen. In der Hanglage gilt diese Festsetzung für die Bergseite.

Dachformen und Dachneigung:
 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die Drompelhöhe darf 50 cm nicht überschreiten. Die Dachneigung wird mit max. 45° festgesetzt.

Garagen:
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage muß mindestens 5,00 m betragen.

Grundstückseinfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Beton- oder Mauersockel der Zäune sind max. 50 cm hoch auszubilden. Geschlossene Mauerflächen sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Grundstückzufahrten: Lediglich für das Grundstück mit Parz.-Nr. 1802/5 ist im Bereich der Bundesstraße 48 ein Verkehrsanschluß zulässig. Der Abstand zwischen B 48 - Fahrbahnrand und Hofort muß in diesem Bereich mind. 5,00 m betragen. (Die angrenzende flächenhafte Anpflanzung und Einfriedung darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten)

Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich durch [Signature]

Bad Münster a. St.-Ebernburg
 (Ort) 21. 4. 1976 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 3. 5. 1976 bis einschließlich 4. 6. 1976

Bad Münster a. St.-Ebernburg
 (Ort) 8. 6. 1976 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzungsbeschluss

Hochstätten
 (Ort) 20. 7. 1976 (Datum)
 (Stempel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom 03. Juni 1977 Nr.: 61/60100-131/27 **TEILBEREICH „A“**

Bad Kreuznach, 03. Juni 1977
 (Ort) 03. Juni 1977 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ist erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hochstätten
 (Ort) 21. 7. 1976 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift) [Signature]
 Stadt/Gemeinde

Planzeichen und Festsetzungen

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 UND DER DIN 18 003

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- II ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 0 OFFENE BAUWEISE, EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN MIT EINER GESAMTLÄNGE VOM HÖCHSTENS 50 m ZULÄSSIG
- SD SATTELDACH WD WALMDACH
- ≤45° DACHNEIGUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FAHRBAHN
- GEHWEG

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BeseITIGUNG VON ABWASSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
- ▲ UMFORMERSTATION

6. FÜHRUNG DER VERSORGS- UND ABWASSERLEITUNGEN
- /// ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND PFLANZGEBÖTE
- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



GEMEINDE
HOCHSTÄTTEN
 VERBANDSGEMEINDE MÜNSTER A. STEIN-EBERNBURG / KRS. BAD KREUZNACH

BEBAUUNGSPLAN
"AM JUNGENWALD"

GfL PLANUNGSGRUPPE BAD HOMBURG
 Bearbeitet Gezeichnet Geändert
 CAE/HO FEBR. 1976 März 1976
 1:1000