

**Ortsgemeinde  
Albisheim (Pfrimm)**

**Bebauungsplan  
„Obere  
Bahnhofstraße –  
Teil I“**

WA	II
0,1	0,2
o	35°-45°

Verfahrensvermerke

über die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Obere Bahnhofstraße" - Teil 1 der Ortsgemeinde Albisheim - Donnerbergkreis

1. Der Aufstellungsbeschluss bezüglich der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde in den Sitzungen des Gemeinderates am 05.11.2001 bzw. 25.02.2002 gefaßt.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.05.2002.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 21.05.2002. Bedenken gegen die Satzung wurden nicht erhoben.
4. Die Bürgerbeteiligung erfolgte mittels öffentlicher Auslegung. Diese erfolgte vom 10.06.2002 bis zum 12.07.2002. Es ging 1 Anregung ein.
5. Über die Bedenken und Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.08.2002 entschieden.
6. Die Ergänzungssatzung wurde am 12.08.2002 als Satzung beschlossen.
7. Der Ortsbürgermeister Strack hat die Satzung am 27.08.2002 ausgefertigt.
8. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Gollheim am 06.09.02 Nr. 36.

Albisheim,

06.09.02  
  
 (Strack) Ortsbürgermeister

-  private Verkehrsflächen
-  Bestand - Abbruch
-  Zwingend vorgeschr. Garagenstellung
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 E

WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE max. Zahl der Wohnungen je Wohn- oder Betriebsgrundstück

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

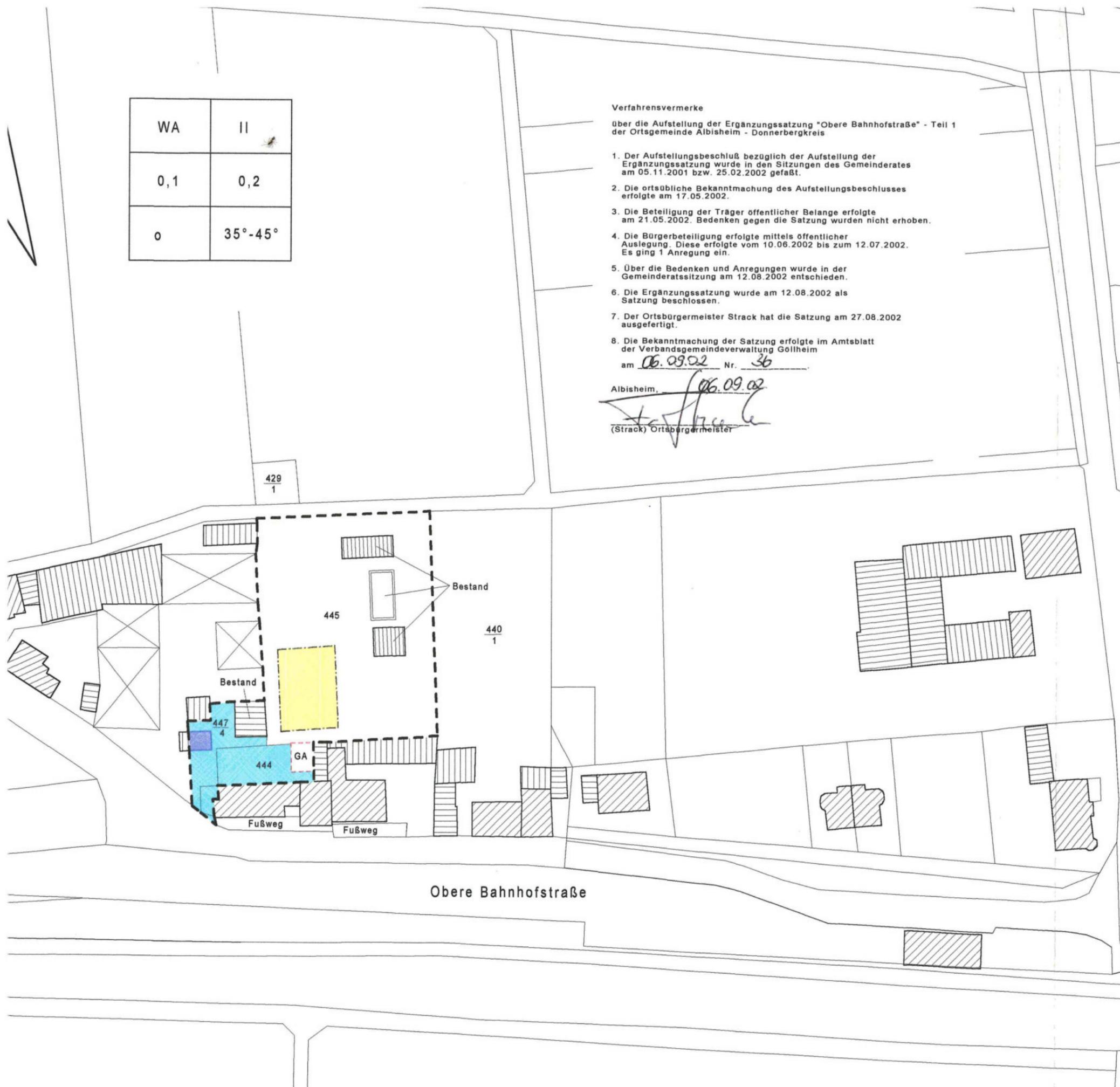
0,2 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

35° - 45° Dachneigung  
 Sattel- o. Walmdach

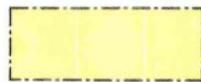
o offene Bauweise



4. Ausfertigung

Planer:

Abrundung  
 Obere Bah



überbaubare Fläche



private Verkehrsfläche



Bestand - Abbruch



Zwingend vorgeschr.  
Garagenstellung



Baugrenze



Geltungsbereich

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
oder Betriebsgrundstück

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,2 Geschoßflächenzahl

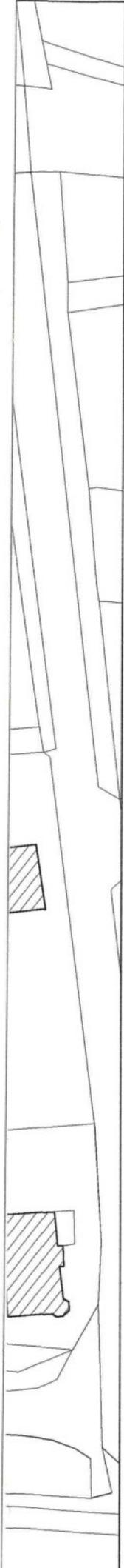
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

35° - 45° Dachneigung  
Sattel- o. Walmdach

o offene Bauweise



# **Ergänzungssatzung „Obere Bahnhofstraße – Teil I“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **Textliche Festsetzungen**

**Ergänzungssatzung „Obere Bahnhofstraße – Teil 1“ der Ortsgemeinde  
Albisheim**

**Textliche Festsetzungen**

**Teil A – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

1. *Art der baulichen Nutzung*
  - 1.1 Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO)
  - 1.2. Die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil der Satzung und daher unzulässig.
  - 1.3. In diesem Bereich wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.
  
2. *Maß der baulichen Nutzung*
  - 2.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl ist ein Höchstwert und darf nicht überschritten werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Baufenster dem tatsächlichen Bedarf angepaßt wurde.
  - 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt.
  - 2.3 Die Errichtung eines Kniestockes ist zulässig, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohdecke zu Schnittpunkt Fassade mit Dachhaut, erlaubt (§ 9 Abs. 8 BauGB).
  
3. *Anzahl der Wohneinheiten*
  - 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt.
  
4. *Bauweise und Baugrenzen*
  - 4.1 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.
  - 4.2 Als Traufhöhe ist eine Höhe von max. 4,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände zu Gebäudemitte (Schnittpunkt Fassade/Dachhaut), zulässig.

## 5. *Stellplätze und Garagen*

5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Im Übrigen gelten für die Errichtung der Garagen die Vorschriften des § 8 Abs. 9 LBauO.

## 6. *Landespflege*

6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG).

Die Anlegung eines landespflegerischen Ausgleichs auf der Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist nicht möglich. Aus diesem Grund verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Zahlung eines angemessenen Ausgleichsbetrages an die Ortsgemeinde Albisheim, die die erforderliche Ersatzmaßnahmen im Zuge Ihrer Öko-Kontenbewirtschaftung auf der gemeindeeigenen Parzelle Plan-Nr. 1791, Gemarkung Albisheim, (Gewässerrandstreifen Leiselsbach/Klepper Mühlbach) bereitstellt. Es ist ein Flächenbeitrag von 3 € pro errechneter m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zu entrichten.

### **Berechnung des Ausgleichsbetrages:**

915 m<sup>2</sup> x 3,-- € = 2.745,-- €

6.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen sowie mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## 7. *Ver- und Entsorgung*

7.1 Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wasser ist durch Verlängerung der örtlichen Versorgungsleitungen gesichert.

Das Schmutzwasser wird an das zu erweiternde Kanalnetz eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Flächen sollte gesammelt (Zisterne) und verwendet (Brauchwassernutzung) werden. Die Überläufe können an das örtliche Kanalsystem angeschlossen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## **Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO (Gestaltungssatzung)**

1. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Lichtwerbeanlagen sind unzulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 62 Abs. 1 Nr 8 LBauO entsprechend.

## **Hinweise**

1. Archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz zu melden.

2. Die Bestimmungen des Nachbarrechts bezüglich der Abstände von Bau- und Strauchpflanzungen und der Errichtung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und zu sichern.
4. Zum Schutz gegen Vernässung ist es u.U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.
5. Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
6. Das Schmutzwasser des Gebietes ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
7. Nach der geologischen Hangstabilitätskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens ist das Gelände als „Rutschgebiet – nicht sicher nachgewiesen“ festgelegt.
8. Bei der Gründung der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten. Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen, da mit stark setzungsbereiten Schichten und zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muß.