

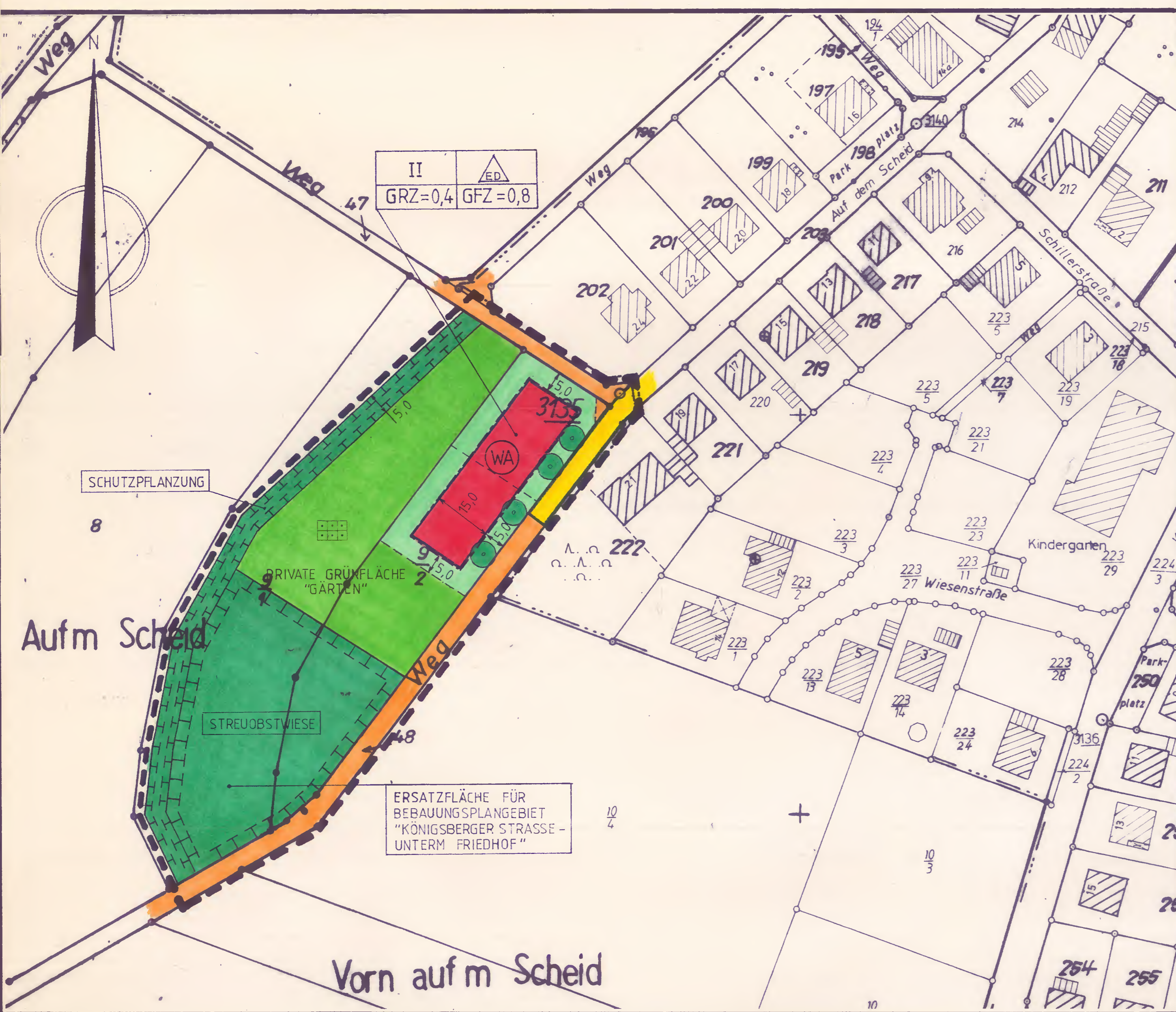
Bebauungsplanerweiterung der Ortsgemeinde Oberhausen für das Teilgebiet

"Auf der Hahneck- Hinter Quellwiese"

Anlage

Flur 5

M.1:1000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.79 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. v. 14.05.90 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.1986 (BGBl. I S. 1529)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 15.07.1996

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 04.02.1997 in der Zeit vom 03.03.1997 bis einschließlich 03.04.1997 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 08.04.1997 vom Ortsgemeinderat als Sitzung beschlossen.

Gehört zum Bescheid vom 17.06.1997 Az. 6/60-610-13/1268

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.d. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) wird unverzüglich durchgeführt.

Datum: 26.9.97 Der Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

I. R.

Bergs-Baudirektor

Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 05.09.97

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO)

max. Zahl der Vollgeschosse II GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Länge freizuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudeinie zu ermitteln.

6. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung Dauerkleingarten entsprechen.

7. Grundordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8 a BNatSchG)

Auf Baugrundstücken

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) zwei hochstämmige Laubbäume je Baugrundstück zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, weisfugigem Pflaster (> 2 cm), Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien auszuführen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.

Auf privaten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB

1. Die westliche Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin wird mit einer mehrreihigen Schutzpflanzung begrünt. Es sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und Pflanzen beträgt 1,0 m. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v, 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: Hei. 2 x v, 150 - 200 cm
Sträucher, Str. 2 x 4, 60 - 100 cm

2. Als Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan „Königsberger Straße - Unter'm Friedhof“ soll auf 2500 qm privater Fläche eine Streuobstwiese mit ca. 50 Hochstamm-Obstbäumen angelegt werden. Die Bäume sind mit Baumscheibe und Stammschutz zu versehen. Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2xv, 10 - 12 cm

Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a, Satz 4, BNatSchG

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten privaten Flächen „Schutzpflanzung“ sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten privaten Flächen „Streuobstwiese“ sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen des nordöstlich gelegenen Bebauungsplangebietes „Königsberger Straße - Unter'm Friedhof“ anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Empfehlungen

1. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u.ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenschicht versickern kann.

3. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO)

8.1. Dachneigung und Dacheindeckung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig. Für die Dacheindeckung ist hellgraues Material nicht zu verwenden.

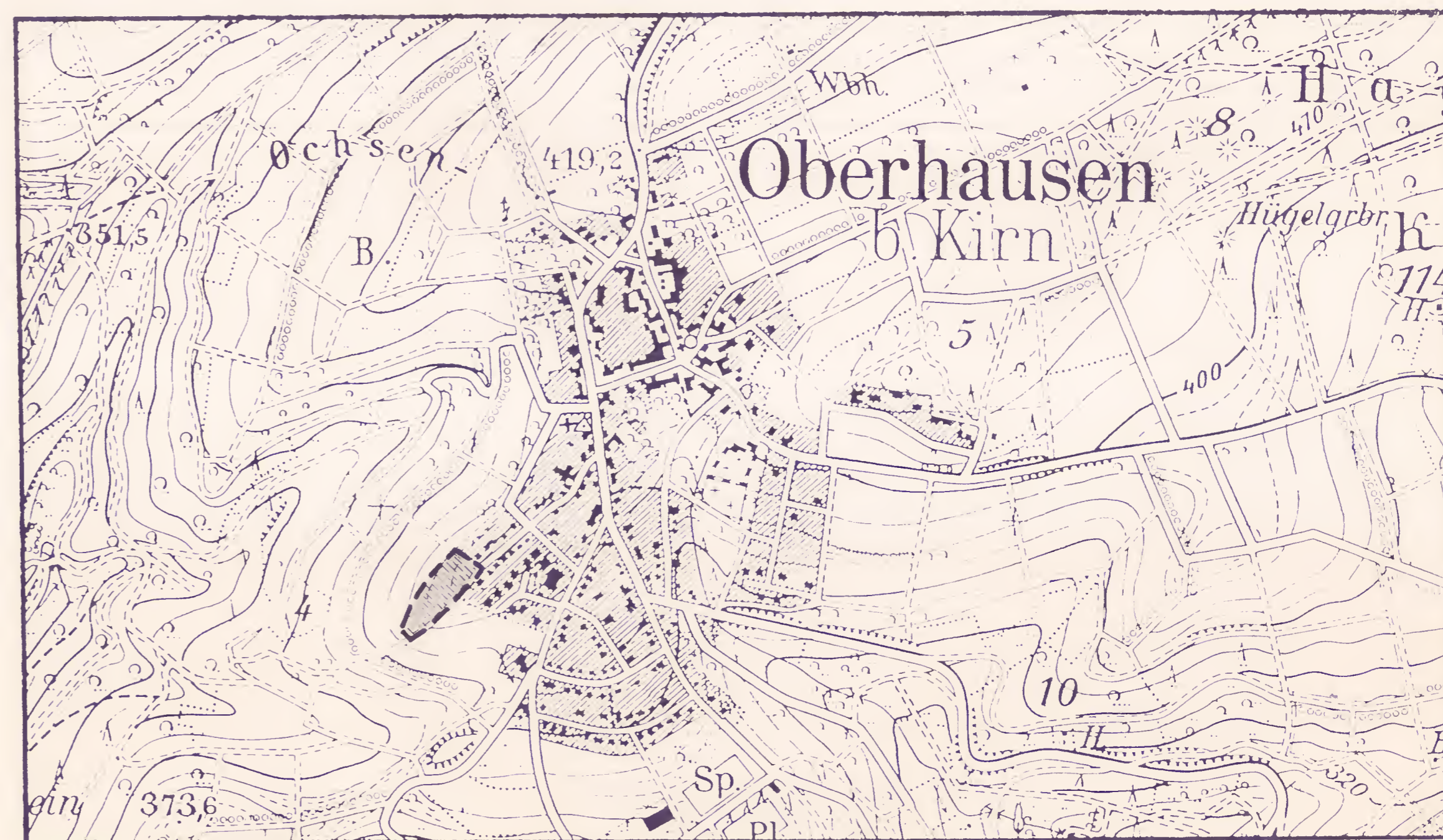
8.2. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur als max. 1,50 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig.

Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIIG).

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10 000



PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA); überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Verkehrsfläche
	Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überbaubare Grundstücksfläche		Wirtschaftsweg
GRZ	Grundflächenzahl		Straßenbegrenzungslinie
GFZ	Geschoßflächenzahl		private Grünfläche „Dauerkleingarten“
II	max. Zahl der Vollgeschosse		Pflanzgebot: Laubb Baum
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baugrenze		Vermaßung in Meter
	Schwarze Linie: Kartierung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches