

**LEGENDE**

- Geltungsbereiche des Bebauungsplans. Die Bebauungspläne der Teilgebiete "Auf der Hahneck- Hinter der Quellwiese" und "Hinter Quellwiese", OG Oberhausen, treten im Geltungsbereich "Vorn aufm Scheid" außer Kraft. Katastergrenzen
- Bestehende Gebäude
- Bemaßung
- Mögliche Abgrenzung der Baubauabschnitte
- Mögliche Abgrenzung der Bauparzellen
- Höhenlinie
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 18, 19, 20 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgelegt.
- Die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude wird mit 10,40 m festgesetzt, gemessen an der Endhöhe der Fahrbahnoberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, an der Zufahrt zum Grundstück.
- Bauweise, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 14, 22 und 23 BauNVO)**
- Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Fläche
- Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und 23 (5) BauNVO sowie Garagen und Carports zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), überlagert von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Geltungsbereich A**

**Auf öffentlichen Flächen:**  
Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser des Baugebietes ist in einer Versickerungsmulde dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerungsmulde wird im Südwesten in die Ausgleichsfläche integriert und nach landespflegerischen Kriterien ökologisch wertvoll gestaltet. Die Böschungen der Mulde dürfen nur mit einer maximalen Böschungseignungen von 1:1,5 (Verhältnis Höhe zu Breite) hergestellt werden. Die Mulden dürfen während der Bauphase nicht durch Baufahrzeuge verdichtet werden. Vielmehr ist der Untergrund zu lockern. Auf die versickerungswirksamen Flächen ist ein Frostschutzkies in einer mittleren Stärke von 20 cm aufzubringen. Der Kies ist auf der Oberfläche mit einem Geovlies abzudecken. Auf das Geovlies ist eine belebte, sandige Bodenschicht von ca. 20 cm Stärke aufzubringen (Sandanteil 90 %). In die Bodenschicht der Versickerungsflächen sind autochthone Gräser und Kräuter nasser, feuchter und wechselfeuchter Wiesen einzusäen (Herkuftungsgebiet 08/09, Saarpfälzer Bergland). Die Mahd darf maximal zweimal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor dem 15. Juni des Jahres. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

Es sind zudem mindestens 20 Wildobst- und Obststämme anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe haben und mindestens zweimal verschult sein. Sie sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anwendung von Pestiziden und jeglichem Dünger ist auf den Ausgleichsflächen nicht zugelassen. Auf den schmalen, ca. 8,00 m breiten Abschnitten der Ausgleichsflächen sind zweireihige Hecken mit standortgerechten, heimischen Heckengehölzen anzupflanzen und zu erhalten. Die Gehölze müssen mindestens dreimal verschult sein und eine Höhe von 1,50 m besitzen. Der Abstand der Gehölze darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzung ist in der Anwuchsphase vor Wildverbiss zu schützen.

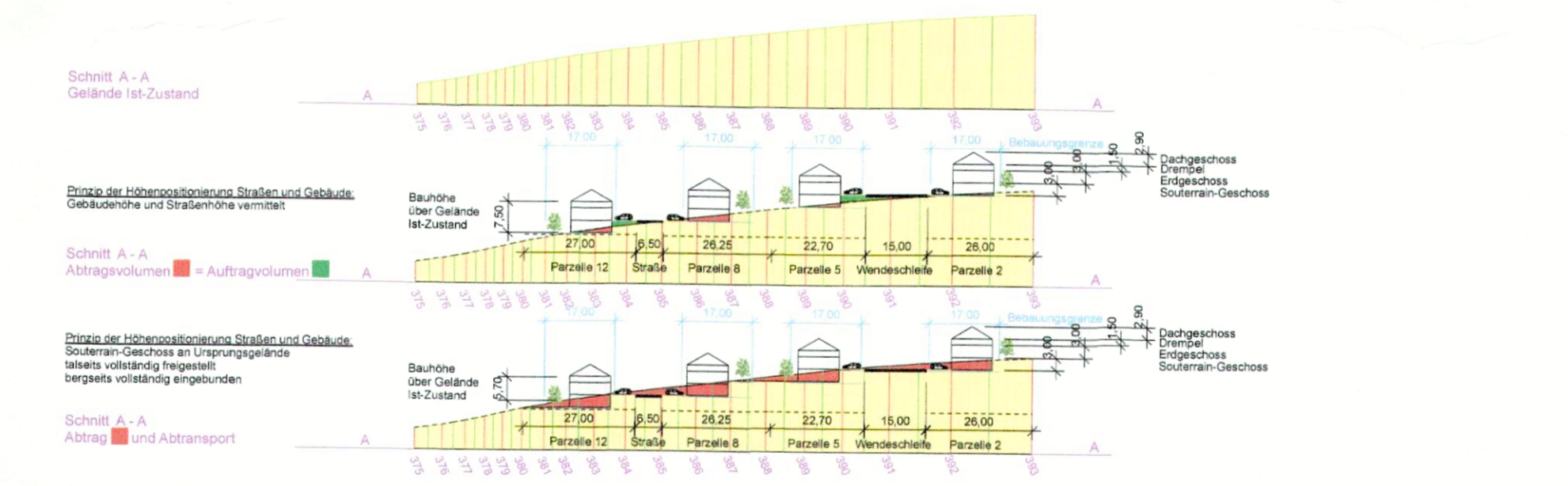
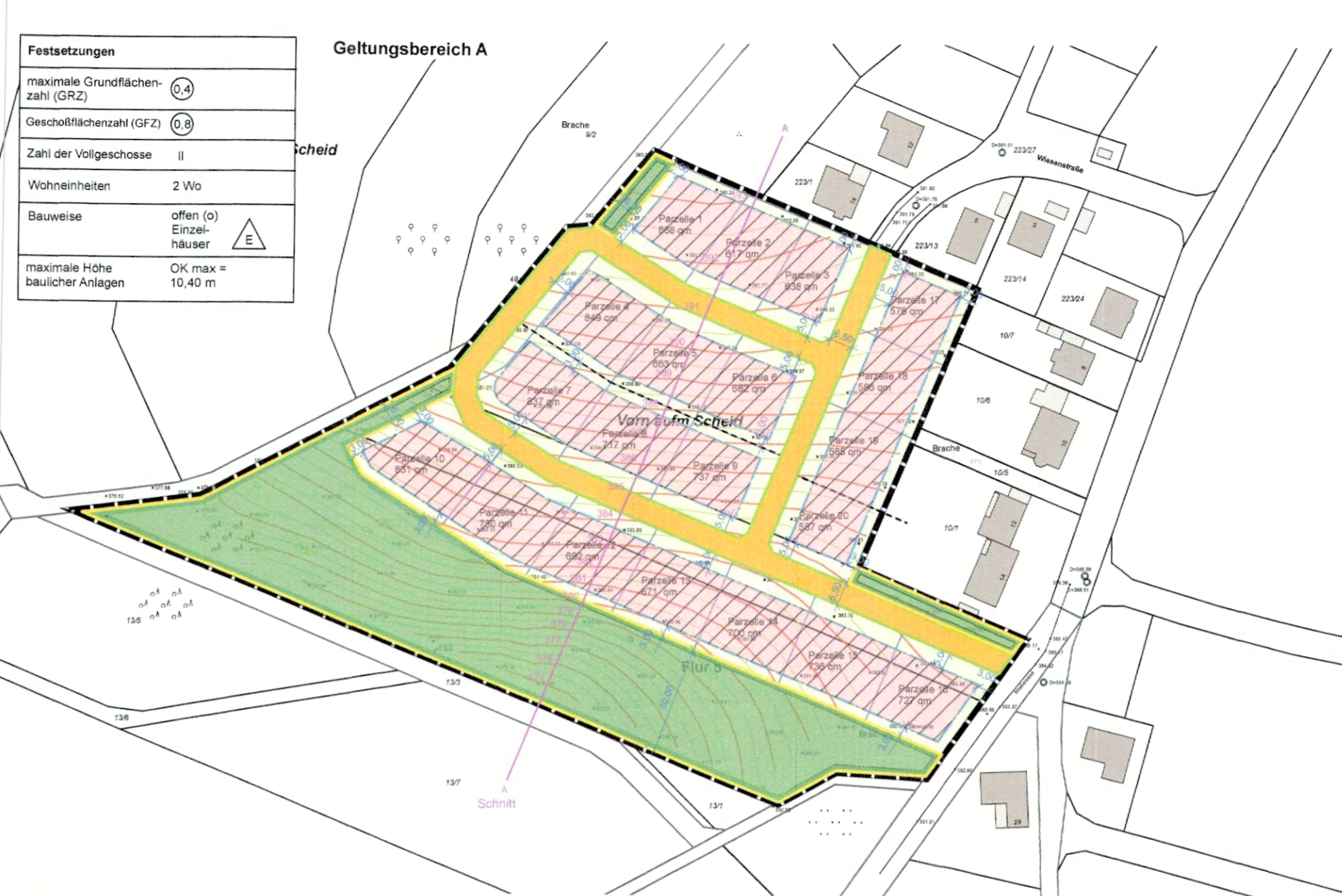
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Geltungsbereich A**  
**Auf privaten Flächen:**  
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Böschungen, mit Ausnahme der Böschungen in den Vorgärten zur Erschließungsstraße, sind zum Erosionsschutz mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. In den Vorgärten ist jeweils ein standortgerechter heimischer Laubhochstamm als Hausbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe haben und mindestens zweimal verschult sein. Sie sind mit Dreiböcken zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Schotter- und Kiesflächen sind ausschließlich als Spritzschutz am Gebäude zulässig. Die Abdeckung von Gartenflächen mit Schotter oder Kies ist nicht erlaubt. Die Anwendung von Neonicotinoiden (Glyphosat) ist in den privaten Gärten nicht zulässig. Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdrurchlässige Materialien zu wählen.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Geltungsbereich B**  
**Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen:**  
Die Verbrachung des Grünlands ist durch extensive Nutzung zu unterbinden. Die Wiese ist, mit Ausnahme der Böschungen und ihren Hangstufenhecke, zu entbuschen. Eine Mahd darf maximal zweimal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor dem 15. Juni des Jahres. Eine extensive Beweidung ist zulässig. Es sind zudem mindestens 20 Wildobst- und Obststämme anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe haben und mindestens zweimal verschult sein. Sie sind in der Anwuchsphase mit Dreiböcken zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anwendung von Pestiziden und jeglichem Dünger ist auf der Ausgleichsfläche nicht zugelassen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**  
**Nicht überbaute Grundstückflächen:**  
Nicht überbaute Grundstückflächen sind als Grünflächen zu gestalten.  
**Dachgestaltung:**  
Es sind Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 48° zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Greifartig Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

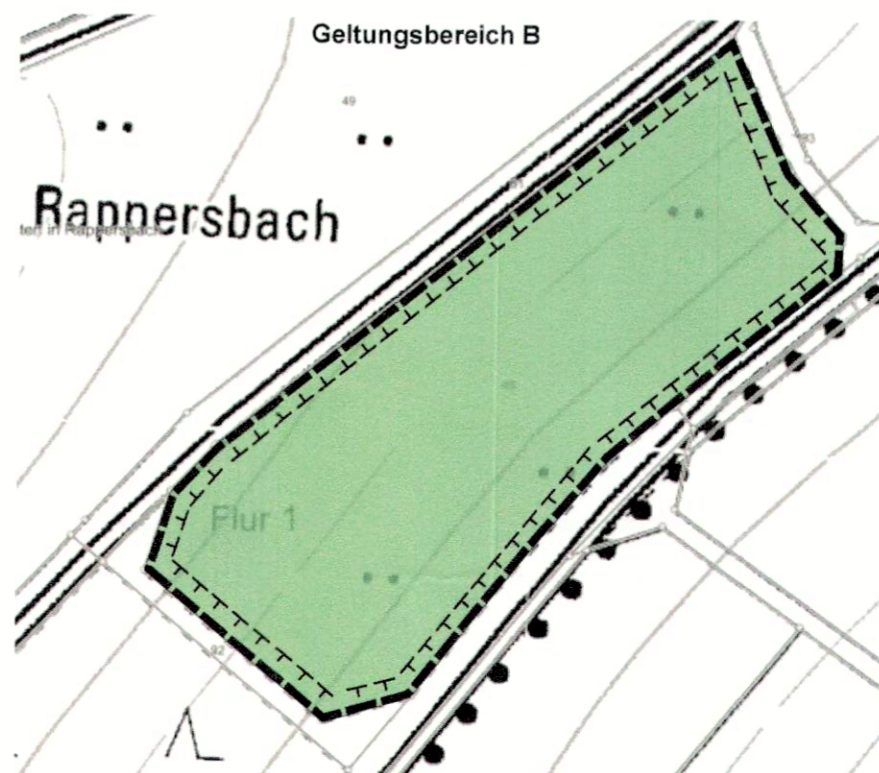
**Hinweise:**  
**Naturschutz**  
Alle Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahren nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
**Sturzflutgefährdung/Wasserwirtschaft**  
Aufgrund des Klimawandels empfiehlt die Obere Wasserbehörde die Erstellung eines Hochwasservorsorgekonzepts. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist z. B. zu prüfen, ob die Wohnwege auch als Wasserwege mit erhöhten Bordsteinen ausgebaut werden. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeinden Kirm-Land sowie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung). Die Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses wird durch eine örtliche Versickerung auf der Südfanke des Plangebietes unterbunden. Das Oberflächenwasser soll in terrassenförmigen Versickerungsmulden, die kaskadenartig hintereinander geschaltet sind, durchgeführt werden (Voruntersuchung des Ing.- Büros Hartmann & Ruess auf Grundlage des Geotechnischen Gutachtens auf Grundlage der geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurgeologischen Büro Dr. Jörg Wildberger vom 25.07.2019 und der fachtechnischen Stellungnahme vom 29.04.2019.) Bei Grundstückflächen, die an die Ausgleichsfläche im Süden angrenzen, können die Oberflächenwässer in offenen, naturnahen Gräben abgeleitet werden. Bei allen anderen Grundstücken sind unterirdische Zuleitungen notwendig. Sollte sich herausstellen, dass diese im Zuge der meteorologischen Entwicklungen nicht ausreichend sind, wird eine Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers über ein Grabensystem bis zum Waldrand zur dortigen Einleitung in einen namenlosen Graben in Erwägung gezogen (Anmerkung: **Entwässerung Richtung Rappersbach**). Für die Entwässerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird Stauwasser bzw. drückendem Wasser auszuschließen.  
**Radonpotential**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, die unter folgender Adresse abgerufen werden können: <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>

**Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Vorn aufm Scheid", Oberhausen bei Kirm**

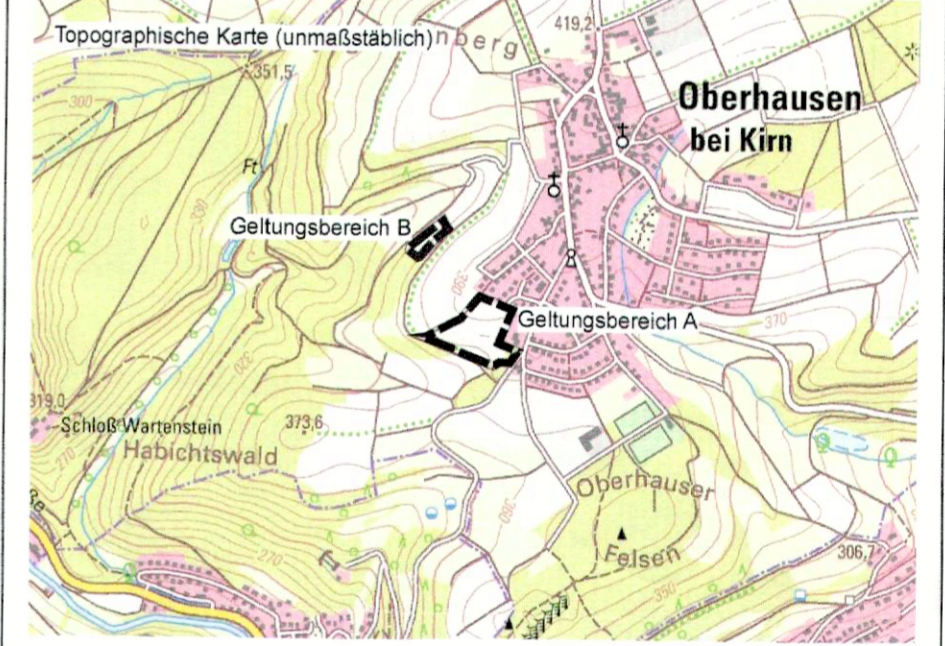


**Weitere Hinweise:**  
**Baugrunduntersuchungen**  
Vor Baubeginn werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-2 und DIN 4124, sind zu beachten. Drei Monate vor Baubeginn sind Leitungsauskünfte bei allen Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.  
**Telekommunikation**  
Hinsichtlich geplanter Bauplanungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekomunikationsnetze nicht behindert werden.  
**Allianzen**  
Nach Unterlagen der Unteren Wasserbehörde sind im Geltungsbereich keine Eintragungen im Altablageregister vorhanden. Cirka 50 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich jedoch eine Altablageregister. Eine Ausdehnung der Altablageregister in das Plangebiet wird von der Aufsichtsbehörde nach vorliegenden Erkenntnissen nicht erwartet. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Im begründeten Verdachtsfall schädlicher Emissionen sind Untersuchungen durchzuführen.  
**Denkmalschutz**  
Denkmalverträge müssen gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Verwaltung gemeldet werden.  
**Lärmschutz**  
Die Ortsgemeinde weist darauf hin, dass für das Baugebiet kein Lärmschutzgutachten vorliegt. Insoweit im Rahmen der Objektplanung Bedenken gegenüber der Einhaltung der Grenzwerte, z. B. bezüglich des Verkehrs von der K 5, in Betracht kommen sind diese Untersuchungen in der Objektplanung zu Lasten des/der Bauherrn/Bauherinnen durchzuführen. Bei einer Überschreitung der Grenzwerte sind entsprechende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes und der Grundrissauffälligkeit am Objekt einzuplanen und durchzuführen.

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).  
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch Artikel 1 G. v. 15.05.2015 (GVBl. S. 77).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.  
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, letzte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2018 (GVBl. S. 583).  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2019 (BGBl. I S. 3370) m. W. v. 06.09.2017 Stand: 29.11.2017 aufgrund Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).  
Wassermessungsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts).  
Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m. W. v. 28.01.2018.  
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).



- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsgemeinderat Oberhausen hat am 09.08.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Vorn aufm Scheid" gemäß § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)
- 2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt vom 27.05.2019 bis zum 19.06.2019. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 20.05.2019 durchgeführt.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplans "Vorn aufm Scheid" hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.09.2019 bis 23.10.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 08.09.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, so dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Ortsgemeinderat Oberhausen hat am 26.11.2019 den Bebauungsplan "Vorn aufm Scheid" gemäß § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)
- 5. AUSFERTIGUNG**  
Die Satzung des Bebauungsplans "Vorn aufm Scheid" wird hiermit ausfertigt. Sie stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderates vom ..... überein.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)
- 6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplans "Vorn aufm Scheid" ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Vorn aufm Scheid" in Kraft getreten.  
Oberhausen, den ..... Dienststempel  
(Ortsbürgermeister, Thomas Jung)



**Ortsgemeinde Oberhausen bei Kirm**

Bebauungsplan WA "Vorn aufm Scheid"  
Verbandsgemeinde Kirm-Land  
Bahnhofstraße 31  
55606 Kirm

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 180101  
Datum: 25.11.2019 Plan-Nr.: 1  
Gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Dirk Melzer geändert:

**DIRK MELZER**

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Melzer  
Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur  
Marktplatz 15  
56349 Kaub

Fon 06874 - 9180402  
Funk 0171 - 3494033  
www.dirk-melzer.de

Stempel/Unterschrift: