

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE
OBERHAUSEN
FÜR DAS TEILGEBIET
„HINTER QUELLWIESE“
FLUR 2 U. 5 - M. 1:500

ANGEFERTIGT: BAD KREUZNACH, MÄRZ 1972
LANDRATSAMT BAD KREUZNACH
BAUABTEILUNG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES
BUNDEBAUGESETZES AM 4. 8. 1972
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

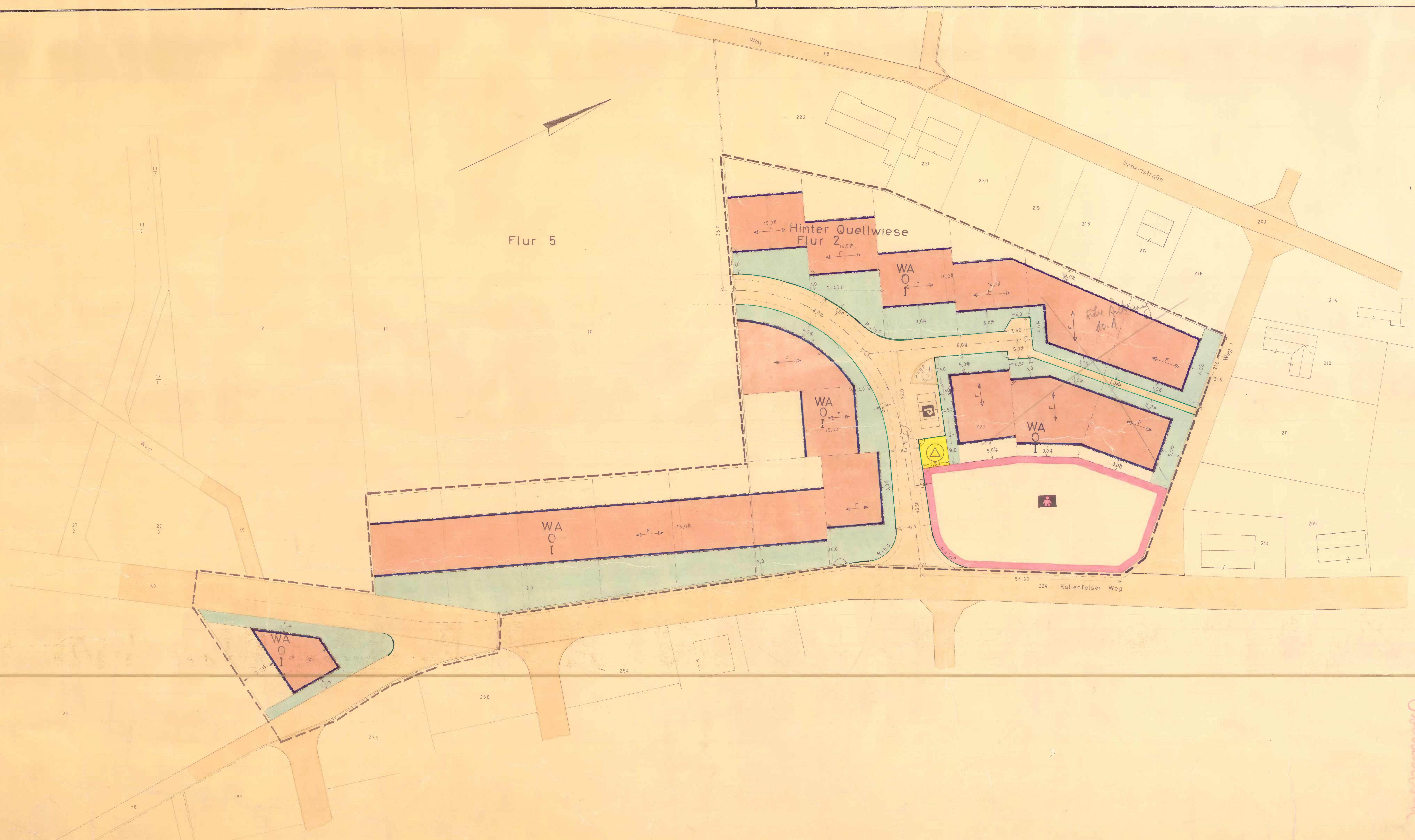
ANLAGE 1

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANT-
MACHUNG GEMÄSS § 1 ABS. 6 DES BUNDEBAUGESETZES
IN DER ZEIT VOM 26. 6. 72 BIS EINSCHL. 26. 7. 1972
ÖFFENTLICH IN DER FORM DER ANLAGE 1
IM BÜRO DES LANDRATSAMTES BAD KREUZNACH
ZUR EINSICHT AUSGELEGEN



J. J. J.

Beltz



- 1) **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
(Erster Abschnitt - BauNVO)
1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO).
1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 3, Ziff. 3, 4 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)
Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein von der Straße her offener Einstellplatz anzulegen; Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.
Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m beträgt. Auf den Grundstücksgrenzen dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20 qm errichtet werden, der Traufhöhe - Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen.
1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den im Bebauungsplan farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m.
- 2) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Nr. 1 a BBauG)
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)
Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nach § 31 (4) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 3) **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
(Dritter Abschnitt - BauNVO)
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 4) **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)
Die Geschosshöhe und die Firstrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Die Höhenlage der Hauptbaukörper (Oberste Erdgeschosfußboden) wird mit max. 0,80 m über der Straßenhöhe für die talwärts gelegenen Grundstücke und für die bergwärts gelegenen Grundstücke mit max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt.
- 5) **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)
Die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenflächen) sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.
Auf Backgrundstücken sind Sichtreolecke mit 42,0 m Kathetenlänge, gemessen von Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, von nichtbehindernden Bepflanzungen und Einfriedigungen freizulassen.
- 6) **Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
Die Lage der für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostation ist in der Planurkunde eingetragen.
- 7) **Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Bei allen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen wird eine Dachneigung von 30° - 45°, eine maximale Kniestockhöhe (Dachstuhl) von 0,80 m festgesetzt.
Für die Dachdeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.
Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.

Zeichenerklärung

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flurgrenze
- Kindergarten
- Parkplatz
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgartenflächen)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Allgemeines Wohngebiet
- Trafostation
- Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
- Offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse

Satzung

GemE Beschluss des Gemeinderats vom 4. August 72 wird für die Gemeinde Oberhausen folgende Satzung erlassen:

§ 1
Aufgrund des § 24 des Selbstverwaltungsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Teil A, Gemeindeordnung, in der Fassung vom 25.7.1964 (GVBl. S. 145) und des § 40 des Bundesbaugesetzes vom 25.7.1960 (BGBI. I S. 341) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Hinter Quellwiese" Flur 2 und 5. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:
Flur 2: Parz.Nr. 223
Flur 5: Parz.Nr. 40 teilw., 41 teilw., 20, 40 teilw., 58 teilw.

§ 2
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den dazugehörigen Text (Anlage 1).

§ 3
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 25.7.1960 (BGBI. I S. 341) genehmigt. Der Landratsamt Bad Kreuznach ist zur Ausführung des Bebauungsplanes verpflichtet.
Oberhausen, den 6. 11. 1972
Der Bürgermeister: *J. J. J.*
Der Gemeindevorstand: *Beltz*
Regierungsrat z. V.



Oberhausen