

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET "AUF RUDERT - IM STEINACKER"

FLUR 2, 6 UND 7 M. 1: 1000

ANLAGE 1



Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617), geä. d. Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und geändert d. Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53, BS 213-1).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 3/79).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) mit allen Änderungen.

Textfestsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachneigung	Dacheindeckung
§ 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO	§ 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	§ 9 (4) BBauG	und § 124 LBauO
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ = 0,3 (§ 4 BauNVO) GFZ = 0,5		max. 38°, Kniestock max. 0,60 m bei talseitig 2-geschossig 10° bis 38° Kniestock unzulässig	hellgraues Material unzulässig

2. Ausnahmen:

- a) Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - b) Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschoß) zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt.
3. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen unzulässig.
4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO
Garagen sind bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur max. 8,00 m lang sein. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
6. Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG, § 124 LBauO
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur max. 1,00 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 3 und 4 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
7. §§ 9 (1) 11 und 9 (6) BBauG
Vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 5 ist parallel ein Geländestreifen von 15,00 m Tiefe von jeglicher Bebauung (Nebenanlagen und Garagen) freizuhalten; im Bereich der Kreisstraßen 5 und 11 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen, unmittelbare Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.
8. Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BBauG
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.

Planzeichen

- Schwarze Linien: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinien
- - - Bürgersteige
- Baugrenzen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- 1 Zahl der Vollgeschosse maximal
- ⚠ Trafostation
- Straßenmittellinie
- Flurgrenze
- ⚠ Sichtdreiecke
- ⬜ Öffentliche Verkehrsflächen
- ⬜ Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgem. Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.
- ⚠ Nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- ⬜ Feldwege

AUFGESTELLT: MÄRZ 1980
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM
DER ORTSBÜRGERMEISTER



Berff

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 2a ABS. 1 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 2.6.1980 BIS EINSCHL. 3.7.1980 ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN.
DER ORTSBÜRGERMEISTER



Berff

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM 7.8.1980 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER ORTSBÜRGERMEISTER



Berff

GENEHMIGT:
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 15. August 1980
AZ. 960/610-13/416
KREISVERWALTUNG, BAD KREUZNACH
LV.

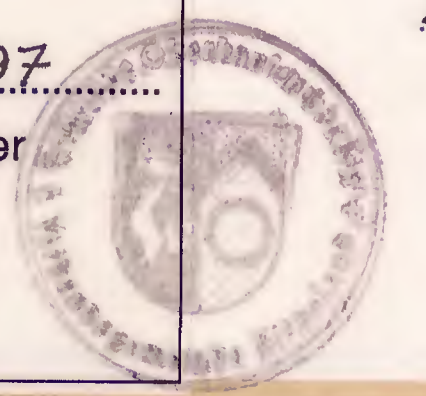


Meiborg
Leitender Kreisrechtsdirektor

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.

Datum: 10.11.1980
Der Ortsbürgermeister

Berff



Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom
rückwirkend zum
29.08.1980