

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

## FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DER HAHNECK-VOR DEM EICHACKER-IM EICHACKER"

**FLUR 2 U. 6 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), geänd. 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 (Planzeichnungsverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG -) 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 und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachneigung	Dacheindeckung
§ 9 (1) 1 BBauG	§ 9 (1) 2 BBauG	§ 9 (4) BBauG und	§ 124 LBauO
§ 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO	§ 22 BauNVO		
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)	GRZ = 0,4 GFZ = 0,5	max. 38° Kniestock max. 0,60 m bei tal-seitig 2geschossig, 10° bis 38°, Kniestock unzulässig	hellgraues Material unzulässig

**2. Ausnahmen:**

- a) Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 5 und 6 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 gemäß § 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) müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)**

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 8,00 m haben. Die für die Anlagen nach § 9 (1) 15 BBauG erforderlichen Einstellplätze sind nur an der in der Planurkunde festgesetzten Lage zulässig.

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)**

Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 1,00 festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der vorderen Gebäudelinie; 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 als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 3 und 4 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

**7. Öffentliche Grünflächen §§ 9 (1) 15 und § 9 (1) 25 a und b BBauG**

Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen Bäumen und Sträuchern abzapflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Zulässig sind: Sportplatz, Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit einschließlich der erforderlichen zweckgebundenen Gebäude.

**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
- Baugrenzen
- Bürgersteige
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- | Zahl der Vollgeschosse, maximal
- Pflanzgebot
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sport, Spiel, Freizeit
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Allgemeines Wohngebiet, überbaub. Grundstücksfl.
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- Feldwege
- ⊙ Trafostation
- Sportplatz

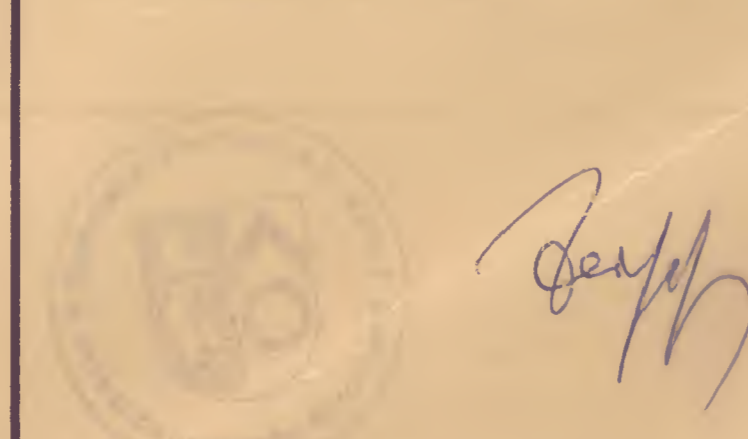
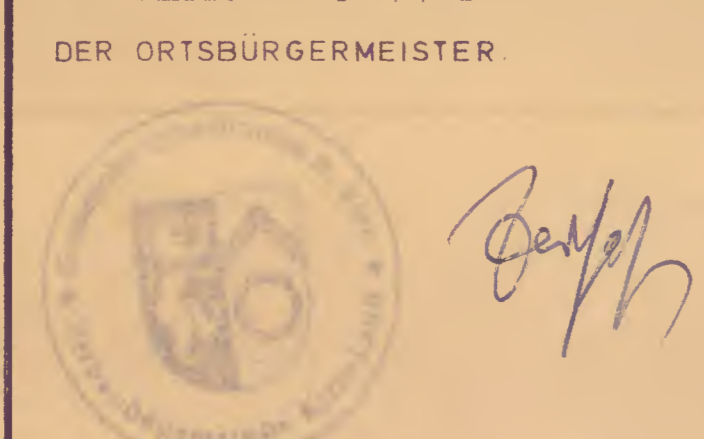
AUFGESTELLT  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 28.5.77  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS  
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 17.4.80  
IN DER ZEIT VON 22.5.80 BIS EINSCHL.  
22.5.80 NACH § 2a(1) BBauG AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESBAUGESETZES AM 29.10.1980  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER

GENEHMIGT  
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 10.11.1980  
AZ. 6/60/610-13/425  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

RECHTSVERBINDLICH  
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 28.11.1980



Nicht ausgedruckt (kein PDF)