

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

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

FLUR 2 U. 6 M. 1 : 1000

ÄNDERUNG
ANLAGE 1

- PLANZEICHEN**
- Schwarze Linie: Kartierung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Bürgersteig
 - Grenze des räuml. Geltungsbereiches
 - I Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Pflanzgebiet: Laubbaum
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sport, Spiel, Freizeit
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Feldwege
 - Sportplatz
 - Gemeinbedarfsfläche Bürgerhaus



PFLANZLISTE

Die Pflanzliste versteht sich als Auswahlliste für Bäume und Sträucher im Plangebiet.

- Bäume I. Ordnung:**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - " robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Bäume II. Ordnung:**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Elsbere
- Sträucher:**
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirische
 - Prunus mahaleb - Steinweichsel
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Rosa spinosissima - Bibernelle
 - Salix caprea - Salweide
 - Salix purpurea - Purpurweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

TEXTFESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachneigung	Dacheindeckung
§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO	§ 9 (4) BauGB u	§ 86 LBauO
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 max. Zahl der Vollgeschosse: 1	△	- max. 38 Kniestock max. 0,60 m - bei talseitig 2-geschossig 10 - 38 Kniestock unzulässig	hellgraues Material unzulässig

2. Ausnahmen:
- Nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).
 - Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschoß) zu Wohnzwecken gemäß § 21 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt.
3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 (1) müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten.
4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 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) 4 BauGB erforderlichen Stellplätze sind nur an der in der Planurkunde festgesetzten Lage zulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der vorderen Gebädelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebädelinie zu ermitteln.
6. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO)
- Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Zulässig sind: Sportplatz, Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit einschließlich der erforderlichen zweckgebundenen Gebäude.
8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 8.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Die entsprechend dargestellten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste) zu bepflanzen. Dabei ist je qm Pflanzfläche ein Strauch und je 10 qm Pflanzfläche ein Baum oder Heister vorzusehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
- 8.2. Pflanzgebiet: Laubbaum
- Die entsprechend dargestellten Flächen sind mit Acer platanoides (Spitzahorn) zu bepflanzen.

HINWEIS: ERD- UND BAUARBEITEN SIND GEMÄSS § 21(2) DSchPHG RECHTZEITIG ANZUZEIGEN. FUNDE MÜSSEN UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN (§ 17 DSchPHG).

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 28.11.1986 (GVBl. S.307, 1987 S.48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S.118).
- 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 27.03.87 (GVBl. S.70).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz-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).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 19.05.95

Gehört zum Bescheid vom 12.11.1993

AZ: 6160-610-13/1130

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 28.07.93 in der Zeit vom 22.08.93 bis einschließlich 22.09.93 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 16.09.93 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

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

Datum:

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
 Kreisverwaltung
 Kreisrechtsdirektor

Kreisverwaltung
 Bad Kreuznach

Ortsgemeinderat
 Bad Kreuznach

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 14.01.1994