

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET : „AUF RODTWIESE, VORN AUFM GRASWEG“ - FLUR 2 UND 7 - M. 1:1000

## ANLAGE 1



### Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 225b, berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3517) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 3, 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) geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG -) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert d. Art. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBl. I S. 1950).

### Textfestsetzungen:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG, § 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5; eine reine Wohnnutzung ist unzulässig.

#### 2. Ausnahmen (§§ 1 (4) und 5 BauNVO und § 8 BauNVO)

- a) im GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchsstörenden und rauchbelastigenden Emissionen ausgehen.
- b) Die nach § 8 (3) 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG und §§ 18, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt, wobei bei den Betriebsgebäuden eine max. Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12, 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind Einstellplätze unzulässig.

#### 5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und zur bebauten Ortslage hin sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen. Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen, gruppenartig zusammengefaßt, zu bepflanzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneten Stellen, insbesondere auf den Parkplatzflächen (Einstellplätze) und im Bereich der Wohngebäude großkronige Bäume sowie heimische Sträucher anzupflanzen.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG, § 12 LBauO)

- a) Dachneigung  
Bei den Gewerbebetrieben aller Art ist eine Dachneigung von max. 12° - 30° festgesetzt. Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 15° bis max. 38° mit einem Kniestock von max. 0,60 m zulässig.
- b) Dacheindeckung  
ES ist nur dunkelfarbiges (schieferfarbig) Dacheindeckungsmaterial zulässig.
- c) Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind nur als max. 2,00 m hohe Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels zulässig. Falls nicht verbindlich in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt, sind Einfriedigungen auch auf den Grundstücksgrenzen zulässig.

### Planzeichen

—	Schwarze Linien: Kartierung	■ (gelb)	Öffentliche Verkehrsflächen
— (grün)	Straßenbegrenzungslinien	■ (hellgrün)	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
— (dunkelgrün)	Baugrenzen	■ (braun)	Gewerbegebiet, überbaub. Grundstücksfl.
- - -	Bürgersteige	— (gestrichelt)	Einfriedigung
— (gestrichelt)	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	● (schwarz)	Trafostation
I	Zahl der Vollgeschosse	■ (braun)	Mischgebiet, überbaub. Grundstücksfl.
o	Offene Bauweise		
■ (hellgrün)	Pflanzgebot		
— (gestrichelt)	Flurgrenze		

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 30.9.85  
DER ORTSBÜRGERMEISTER



*Beufel*

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES  
BUNDESBAUGESETZES AM 29.10.86  
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER



*Beufel*

RECHTSVERBINDLICH  
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM  
30.9.88 8.7.89

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS  
DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT VOM 28.8.86  
IN DER ZEIT VOM 22.9.86 BIS EINSCHL.  
23.10.86 NACH § 2a (6) BBauG AUSGELEGEN  
DER ORTSBÜRGERMEISTER



*Beufel*

### GENEHMIGT:

(Gehört zum Bescheid vom 05.09.88,  
Az.: 6/60-610-13/892)

Gegen die Satzung werden keine  
Bedenken wegen Rechtsverletzung  
i.S.v. § 11 Abs. 3 BauGB geltend  
gemacht.

KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
In Vertretung

*Melburg*  
Melburg  
Lfd. Kreisrechtsdirektor

