

PLANZEICHEN

- Schwarze Linie: Kartierung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
  
- Pflanzgebot**
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Feldgehölz)
- Anpflanzungen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Grünfläche  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Trafostation
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

## FÜR DAS TEILGEBIET : „AUF RODTWIESE, VORN AUFM GRASWEG“ - FLUR 2 UND 7

ANLAGE 1 M. 1:1000



TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§9(1) 1 BauGB, §1(2) u. §§ 16, 17 BauNVO)  
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6  
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5
  - 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 BauGB und §§ 18, 22 u. 23 BauNVO)  
Die Bauweise wird als eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt, wobei bei den Betriebsgebäuden eine max. Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.
  - 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(§9(1) 4 BauGB, §§ 12, 14(1) und 23 BauNVO)  
Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO und Garagen gem. § 12, 14(1) und 23(5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 5. Pflanzgebot** (§9(1) 25a BauGB)  
Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Laubgehölze zu bepflanzen, dabei ist je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum oder Heister vorzusehen.  
Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen, gruppenartig zusammengefaßt, zu bepflanzen (s. Pflanzliste).
  - 6. Gestaltung der unbebauten Flächen der überbaubaren Flächen**  
(§ 5, § 86 LBauO, §9(1) 4 BauGB)  
Die Befestigung der unbebauten Flächen, die nicht befahren werden, ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Schotterflächen, Rasenpflaster o.a.).  
  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an geeigneten Stellen, insbesondere auf den Parkplatzflächen (Einstellplätze) und im Bereich der Wohngebäude großkronige Laubbäume sowie heimische Sträucher anzupflanzen.
  - 7. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9(1) 25b BauGB)  
Die äußerste Baumreihe an der südlichen Planungsgrenze ist zu erhalten und während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.  
Die Bepflanzung ist mit adäquaten Arten (s. Pflanzliste) zu vervollständigen.
  - 8. Gestalterische Festsetzung**  
(§9(4) BauGB, § 86 LBauO)  
a) **Dachneigung**  
Bei den Gewerbebetrieben aller Art ist eine Dachneigung von bis max. 38° festgesetzt. Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 15° bis max. 48° 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.
  - 9. Öffentl. Grünflächen gemäß §9(1) 25a BauGB**  
Die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit in der Pflanzliste aufgeführten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.  
Dabei ist je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch bzw. je 10 m<sup>2</sup> ein Baum oder Heister vorzusehen.
- Hinweis:** Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

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).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO-Baunutzungsverordnung**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132)  
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) v. 10.12.1986 (GVBl. S. 307).  
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalte (**Planzeichenverordnung 1981 - PlanZVO 81**) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).  
§ 17 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205).  
**(Landespflegegesetz -LPfIG-)** in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37) zuletzt geändert durch das 1. Landesgesetz zur Änderung des LPfIG vom 27.03.87 (GVBl. S. 70).  
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG**) i.d.F. vom 14.05.1990 BGBl. I S. 880.

PFLANZLISTE

Die Pflanzliste versteht sich als Auswahlhilfe für Bäume und Sträucher im Plangebiet. Grundsätzlich sollten, auch bei der Auswahl von Stauden, Gräsern und Kräutern, heimische Arten bevorzugt werden.

<b>Bäume / Heister / Sträucher</b>	Zitterpappel (Populus tremula) Vogelkirsche (Prunus avium) Stieleiche (Quercus robur) Mehlbeere (Sorbus aria) Eberesche (Sorbus aucuparia) Speierling (Sorbus domestica) Elsbeere (Sorbus torminalis) Winterlinde (Tilia cordata) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Apfelbaum (Malus domestica) Wilder Apfel (Malus sylvestris) Kirschbaum (Prunus avium) Pflaume (Prunus domestica) Birne (Pyrus communis) Kornelkirsche (Cornus mas) Gemeiner Hantriegel (Cornus sanguinea) Haselnuß (Corylus avellana) Juglans regia	Weißdorn (Crataegus monogyna) Gemeine Rainweide (Ligustrum vulgare) Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Kriechende Rose (Rosa arvensis) Hundsrose (Rosa canina) Weinrose (Rosa rubiginosa) Bibernellrose (Rosa spinosissima) Wilde Brombeere (Rubus fruticosus) Salweide (Salix caprea) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Hirschholunder (Samb. racemosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Immergrün (Vinca minor) Johanniskraut (Hypericum calycin.) <b>Kletterpflanzen</b> Efeu (Hedera helix) Knöterich (Polygonum aubertii) Waldrebe (Clematis vitalba) <b>Obstbäume</b> Äpfel: Cox Orangerenette Freiherr von Berlepsch	Geheimrat Oldenburg Gloster, Goldpalmäne Klarapfel, Jonagold, James Grieve, Ontario Birken: Conference Früher von Trevoux Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Gute Luise Köstliche von Charneu Williams Christ
------------------------------------	---	--	---	---

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 01.02.1989

Gehört zum Bescheid vom 09.03.1988  
Az.: C160-610-131287

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 13.02.92, in der Zeit vom 09.03.92 bis einschließlich 09.04.92 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 04.06.1992 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) wird verzüglich durchgeführt.  
Datum: 06. April 1998

Der Ortsbürgermeister  
Der Ortsbürgermeister  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach  
T.R.  
Bergs  
-Baudirektor-

Der Ortsbürgermeister  
getreten mit Bekanntmachung vom 10.04.1998