

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberhausen für das Teilgebiet "Königsberger Straße- Unter'm Friedhof"

Anlage Flur 2 und 7 M.1:1000



TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 12 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO)**
WA I max. Zahl der Vollgeschosse I GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
WA II max. Zahl der Vollgeschosse II GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO)**
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Länge freizuhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschosfußboden - wird mit max. 7,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuem Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdschicht in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Friedhof, Grünanlage, private Gärten) entsprechen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8 a BNatSchG)**
Im öffentlichen Straßen- und Verkehrsraum
1. Im Rahmen der Straßenraumgestaltung sind vier Fahrbahnneigungen vorzusehen, die mit jeweils einem hochstämmigen Laubbäum zu bepflanzen sind. Die Pflanzflächen unter den Bäumen sind mit naturnahen Sträuchern und Kleinsträuchern zu begrünen. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind nicht verbindlich.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung: H 3 x v. 12 - 14 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm.

Auf Baugrundstücken

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumtypen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Pro angelegtem 200 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, weitläufigem Pflaster (> 2 cm), Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien auszuführen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.

Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Auf einer ca. 2000 qm großen öffentlichen Fläche soll eine naturnahe Grünanlage mit Spielflächen entstehen. Die Anpflanzung soll mit heimischen Gehölzen und naturnahen Sträuchern erfolgen. Auf den Wiesenflächen sind Hochstamm-Laub- und Obstbäume zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung: H 2x v. 10 - 12 cm
Bäume II: Ordnung: H 2x v. 150 - 200 cm
Sträucher: 2x v. 60 - 100 cm
- Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) 25 b gekennzeichnete Nussbaum ist zu erhalten und zu pflegen.
- In einem ca. 5 m breiten Geländestreifen (entlang der Grünanlage öffentlich, im restlichen Bereich privat) soll ein natürliches Landschaftselement „Bachlauf“ mit bewegter Linienführung geschaffen werden. Innerhalb des Uferstreifens ist die Anpflanzung von Ufergehölzen in unregelmäßiger Verteilung vorgesehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung: H 2x v. 150 - 200 cm
Sträucher: 2x v. 60 - 100 cm
- Die vorhandene Streubswiese entlang des privaten Uferstreifens ist zu pflegen und sollte einer extensiven Nutzung zugeführt werden.
- In der Übergangsbereich vom alten Ortsrand zu den neuen Bauflächen wird im privaten Bereich eine Streubswiese mit ca. 35 Hochstamm-Obstbäumen angelegt. Die Bäume sind mit Baumstützen und Stammstützen zu versehen. Die Fläche ist zu extensivieren.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung: H 2x v. 10 - 12 cm
- Im Geltungsbereich der Bebauungspläneverweiterung „Auf der Hahneck - Hinter Quellwiese“ sollen auf 2500 qm privater Fläche 50 Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Bäume sind mit Baumstützen und Stammstützen zu versehen. Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung: H 2x v. 10 - 12 cm

Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a, Satz 4 BNatSchG

- Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
- Empfehlungen**
- Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschleppen, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
 - Das anfällige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollten Fliesenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.
 - Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzenlisten sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; § 86 LBauO)

- 8.1. Dachneigung und Dacheindeckung**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig. Für die Dacheindeckung ist helles Material nicht zu verwenden.
- 8.2. Einfriedigungen**
Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur als max. 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecke zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,50 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig.
Hinweis: Erd- und Baubearbeitungen sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und Pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPLG).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 11.04.1996

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderats vom 28.05.1996 in der Zeit vom 27.01.1997 bis einschließlich 27.02.1997 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 08.04.1997 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. d. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Der Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

J. H.

Datum: 26.8.1997

Der Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

Recht getreten mit Bekanntmachung vom 05.09.1997

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeichnungen und die Darstellung des Plannutzungs (Planzeichnungsverordnung 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 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-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)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.1986 (BGBl. I S. 1529)

PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünfläche „Grünanlage“
GRZ	Grundflächenzahl		öffentliche Grünfläche „Friedhof“
GFZ	Geschossflächenzahl		private Grünfläche „Dauerkleingarten“
I, II	max. Zahl der Vollgeschosse		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Pflanzgebot: Laubbäum
	Baugrenze		Erhaltungsgelände: Laubbäum
	öffentliche Verkehrsfläche		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Fußweg		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VG Kirm-Land
	Straßenbegrenzungslinie		Vermahlung in Meter
	schwarze Linie: Kellerung		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen