

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberhausen für das Teilgebiet "Im Brömer"

Anlage Flur 6 und 7 M.1:1000



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2212)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes 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 das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 289)
§ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930)
§ 17 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (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 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529)

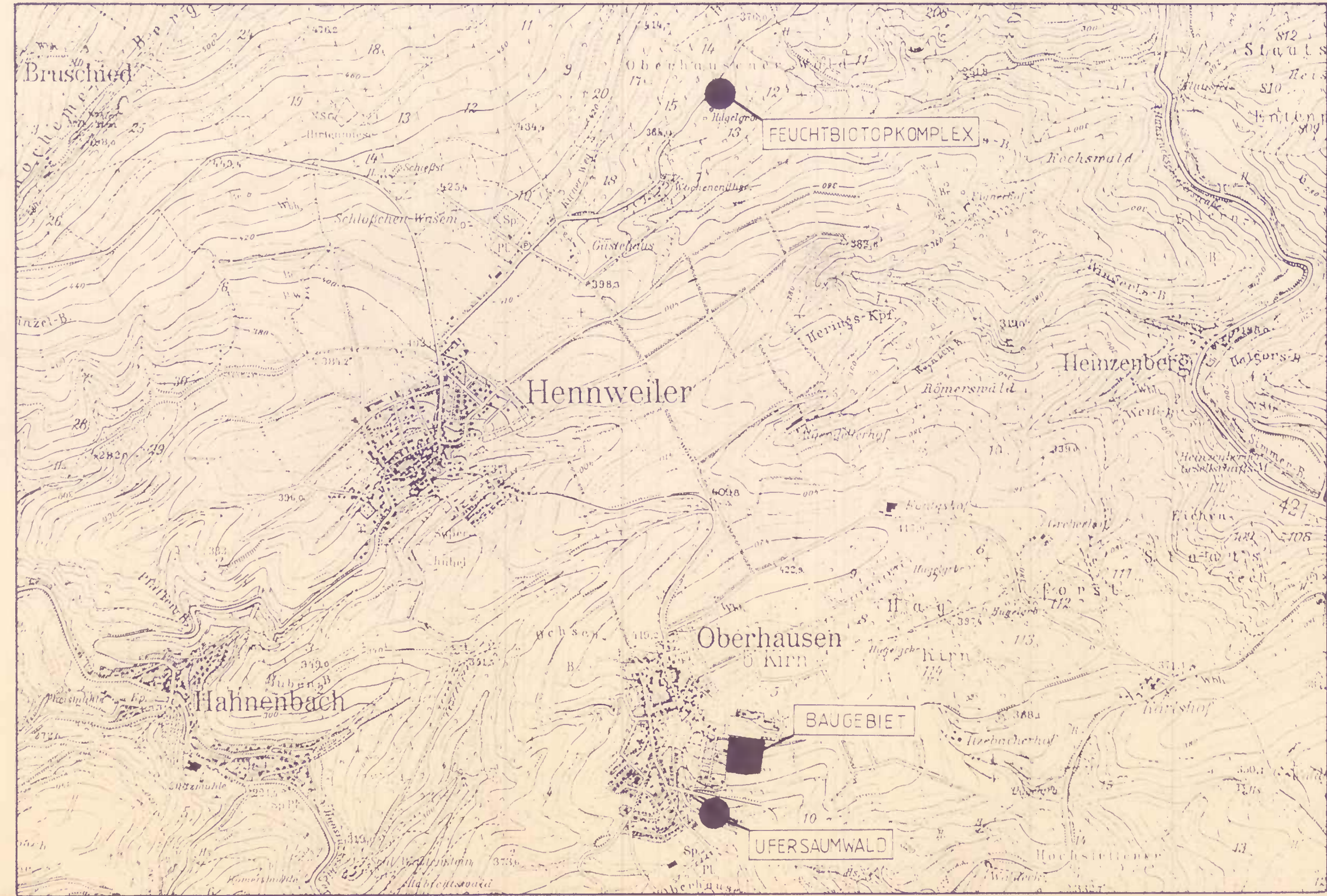
TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (2) BauNVO]
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16, 17 BauNVO]
maximale Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des bestehenden Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus dem natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (16) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Der zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,6.
3. Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]
Zulässig sind nur Einzelhäuser.
4. Nebenanlagen, Stellplätze Carports und Garagen [§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 12, 14 (1), 23 (5) BauNVO]
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 (2) BauNVO]
Die Höhenlage der Hauptbaukörper oberhalb der Geländeoberfläche wird mit maximal 1,20 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den teilweise geneigten Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudeseite und bei den bergwärts geneigten Grundstücken über dem höchsten Erdschichtniveau in der Mitte der bergseitigen Gebäudeseite zu ermitteln.
6. Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB
Für die Herstellung der Verkehrsmittel erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu erhalten. Die endgültigen Böschungen ergeben sich aus der Straßenplanung.
7. Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB]
Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Spielplatz) entsprechen. Im Randbereich ist eine dreireihige Hecke mit heimischen und naturnahen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehäusen und Reihen beträgt 1,00 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgange Gehölze sind nach der Artenspezifikation zu ersetzen.
8. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) 20, 25 BauGB; § 86 (1) 3 LBauO; § 8a BNatSchG]
Allgemein
1. Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgange Gehölze sind nach der Artenspezifikation zu ersetzen.
Auf Baugrundstücken
1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Bewehrung) bis zu zwei ein- bis zweistöckiger Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 150 - 175 cm
2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 150 - 175 cm
3. Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als hoch- und naturnaher Gartenfläche anzulegen. Zuweilungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasenplatz oder wechsellagerndem Pflaster (Pflasterdicke 20 cm).
4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m² landschaftsähnlich anzulegen. Diese Ausweichflächen sind nach Möglichkeit zu bepflanzen, wenn es Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Auf öffentlichen oder privaten Flächen nach § 9 (1) 20, 25 BauGB
1. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 BauGB gekennzeichneten Windschutzstreifen sind zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese durch Ersatz zu ersetzen.
2. Zur Eingrünung des Baugbietes soll an dem östlichen Grenzstreifen ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Bei der Anlage der Abfuhrgräben der Abstände in der Reihe und zwischen den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei ist je 10 m ein Baum I. Ordnung vorzusehen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm
3. Die vorhandenen Obstbaumwiesen sollen durch Anpflanzung weiterer Hochstamm-Obstbäume ergänzt werden. Die Bäume sind mit Stammstärke und Baumhöhe zu versehen. Die vorhandenen Nadelgehölze sollen sukzessive durch heimische Bäume und Sträucher ersetzt werden.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm
4. Auf den Parzellen 42 und 49 in Flur 6 soll innerhalb eines 10 m breiten Geländestreifens ein Uferausbau angelegt werden. In diesen Uferbereich sollen Gehölze (z. B. Eschen und Weiden) sowie für den Auenbereich typische Straucharten (z. B. Bäume) gepflanzt werden. Die Bäume sollen über der gesamten Uferbreite verteilt gepflanzt werden. Der Uferbereich ist einer extensiven Nutzung zuzuführen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm
5. Auf der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind heimische, naturnaher Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen und Reihen beträgt 1,00 m.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm
6. Der Feuchtbiotopkomplex soll als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten werden. Im Randbereich zur K 4 soll ein mehrreihiger Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Dabei soll der Abstand zwischen den Reihen und den Pflanzen jeweils 1,00 m betragen.
Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung: H 2 x v. 10 - 12 cm
Bäume II. Ordnung: H 2 x v. 125 - 150 cm
Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm
Zuordnungsfestsetzung nach § 8a 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
1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m² sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Baubestand verbessert bzw. vermehrt werden.
2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten extensiv begrünt werden.
3. Während der Baumaßnahme ist der Mutterboden entsprechend abzuschieben, in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzuarbeiten. Eine Abfuhr des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
4. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und zu versickern. Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die beladene Bodenzone versickern kann.
5. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.
Hinweis: Weiterführende Erläuterungen, Maßnahmen und die Pflanzentlisten sind dem ergänzten landesrechtlichen Planungsbeitrag zu entnehmen.
9. Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfG i. V. mit § 9 (6) BauGB
10. In den Punkten 7. und 8. festgesetzten Begründermaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.
10.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig.
Hinweis: Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 (2) Denkmalschutz- und Pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchNPlG).

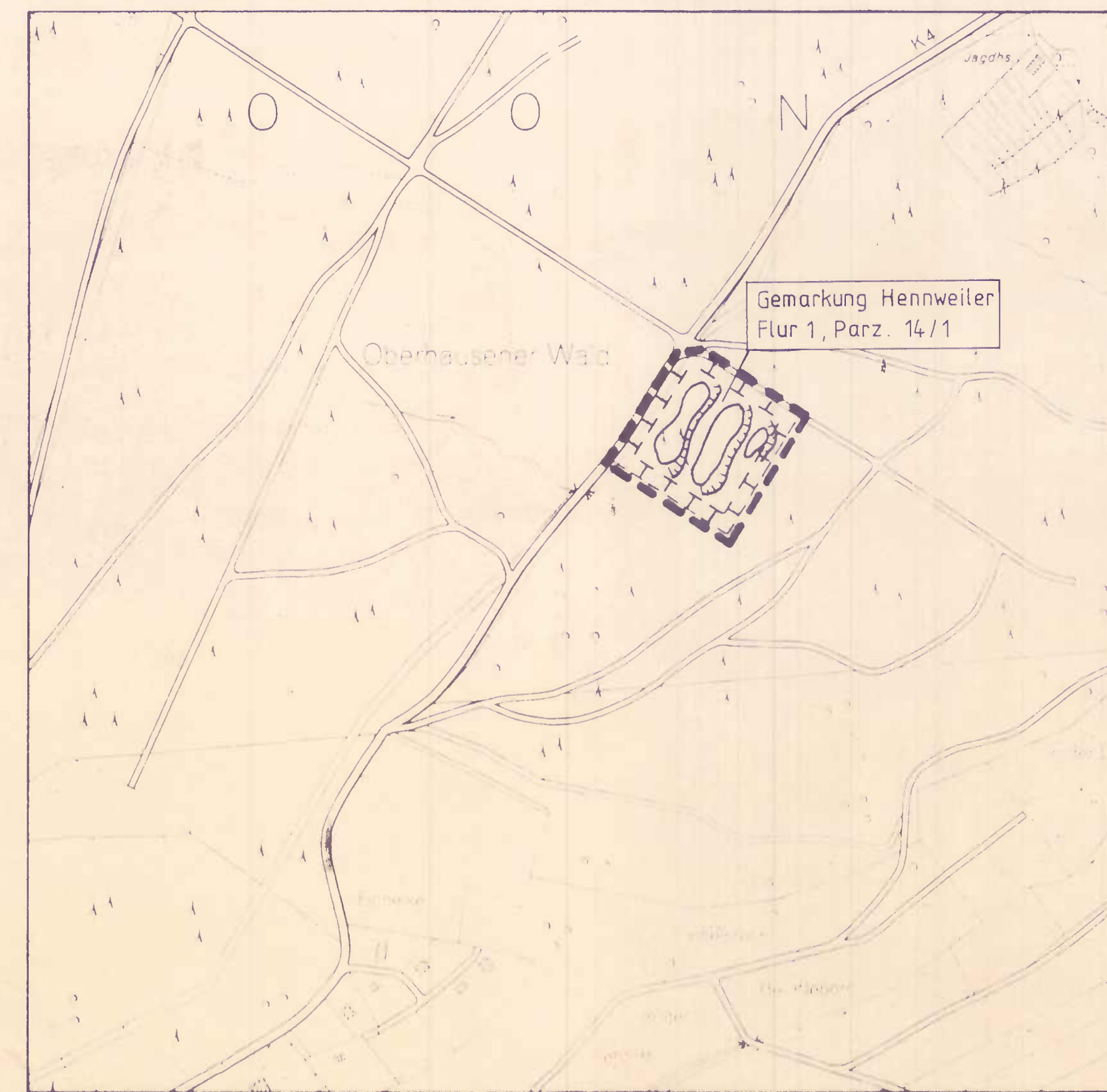
PLANZEICHEN

Table with 2 columns of symbols and their corresponding meanings. Includes symbols for WA (red), GRZ (green), GFZ (yellow), and various boundary lines like 'Baugrenze' and 'Flurgrenze'.

ÜBERSICHTSPLAN



FEUCHTBIOTOPKOMPLEX MIT 3-REIHIGER SCHUTZPFLANZUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Administrative section containing official stamps, signatures, and dates. It includes the date of the plan's adoption (02.10.1997) and the date of the final decision (26.02.1999). It also contains the names of the responsible officials and the official seal of the Ortsgemeinde Oberhausen.