

## Bebauungsplanerweiterung der Ortsgemeinde Oberhausen

für das Teilgebiet

## "Im Brömer"

Anlage Flur 2, 6 und 7 M.1:1000

### RECHTSGRUNDLAGEN

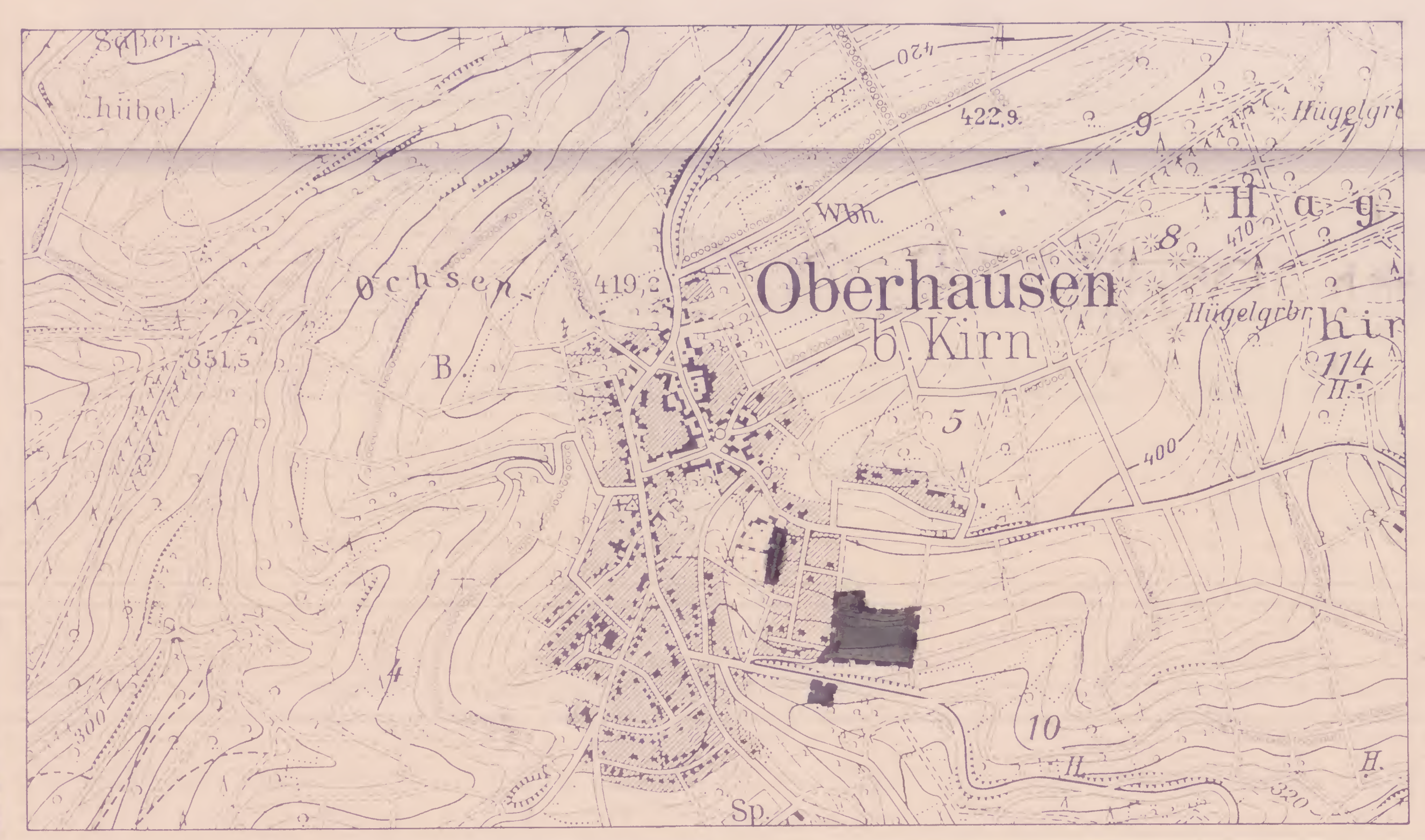
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2272)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 187) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planzeichens **Planzeichensverordnung 1990 (PlanZVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I Jahrg. 1991 Teil I S. 58)  
 § 2 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 (LPfIG)** i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.1994 (GVBl. S. 263)  
 § 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 19.07.1996 (BGBl. I S. 200)  
 § 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

- 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].
- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO]**  
 maximale Zahl der Vollgeschosse GRZ 0,4  
 GFZ 0,4  
 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des tageseligen 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. Die zulässige GFZ erhöht sich dann entsprechend auf 0,8.
- Bauweise [§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO]**  
 Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 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.
- Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 (2) BauNVO]**  
 Die Höhe der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit maximal 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Einheitsfuß der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Flächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB**  
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Bepflanzungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu bilden. Hinweis: Die endgültigen Bepflanzungen ergeben sich aus der Straßenplanung.
- Öffentliche Grünflächen [§ 9 (1) 15 BauGB]**  
 Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Einrichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung (Spielplatz) entsprechen. Im Randbereich ist eine Hecke mit heimischen und naturnahen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen und Reihen beträgt 1,00 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
 Bäume II: Ordnung, H 2 x v, 150 - 175 cm  
 Sträucher: Str. 2 x v, 60 - 100 cm
- 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. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.  
**Auf Baugrundstücken**  
 1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (geringe Abweichung ist zulässig) ein hochstammiger Laubbau 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 m<sup>2</sup> 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 überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof- und naturnahe Gartengründe anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die keine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitflügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)  
 4. Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mind. 250 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als 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) 20, 25 BauGB gekennzeichneten Schutzstreifen sind zu erhalten und zu pflegen. Nach Abgang von Bäumen und Sträuchern wäre für Ersatz zu sorgen. Die Bäume sind nach dem Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
 2. Zur Eingrünung des Baugebietes soll an den süd-östlichen Grenzbereichen ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt werden. Bei der mehrreihigen Anpflanzung soll der Abstand 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<sup>2</sup> 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, 150 - 175 cm  
 Sträucher: 2 x v, 60 - 100 cm  
 3. In ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet ist auf einer ca. 2350 m<sup>2</sup> großen Grundfläche (Parz. 66/1, Flur 2) eine extensiv genutzte öffentliche Streuobstwiese anzulegen. Dabei soll eine Anpflanzung von ca. 30 Hochstamm-Obstbäumen erfolgen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
 4. In ca. 100 m Entfernung südlich zum Plangebiet ist auf einer ca. 660 m<sup>2</sup> großen Fläche (Parz. 42, Flur 7) eine extensiv genutzte öffentliche Streuobstwiese (Obstbaumplantage) anzulegen. Dabei soll eine Anpflanzung von ca. 10 Hochstamm-Obstbäumen erfolgen. Die Bäume sind mit Stammschutz und Baumscheibe zu versehen.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I: Ordnung, H 2 x v, 10 - 12 cm  
**Zuordnungsfestsetzung nach § 8 a BNatSchG**  
 Die nach § 9 (1) 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammlereinsatzmaßnahmen zugeordnet.  
**Empfehlungen:**  
 1. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Mit der Fassadenbegrünung kann der häufig gering vorhandene Grünanteil im Bauwesen verbessert bzw. vermehrt werden.  
 2. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> 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 Ablagerung des Mutterbodens sollte vermieden werden (§ 202 BauGB). Bei Lagerung des Mutterbodens sind die Anforderungen der DIN 18975 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 belebte 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 Pflanzenlisten sind dem ergänzten Landespflegeplanungsbeitrag zu entnehmen.  
 9. **Festsetzungen nach 3.2.3 VV zu § 17 LPfIG i. V. mit § 9 (6) BauGB**  
 Die in den Punkten 7. und 8. festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.  
 10. **Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB, § 86 LBAuO]**  
 10.1. **Dachneigung**  
 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 40° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss bis Außenkante Dachtrauf auf Außenseite Außenwand. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig.  
 10.2. **Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zaune 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 anzugeben. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfIG).



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000



### PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksfläche		öffentliche Grünfläche "Spielplatz"
	Allgemeines Wohngebiet (WA), nicht überbaubare Grundstücksfläche		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GRZ	Grundflächenzahl		Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
GFZ	Geschossflächenzahl		Pflanzgebiet: Laubbau
	max. Zahl der Vollgeschosse		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	nur Einzelhäuser zulässig		Vermahlung in Meter
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	öffentliche Verkehrsfläche		
	Wirtschaftswege		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Flurgrenze		
	Schwarze Linie: Kartierung		

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2000

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss des Ortsgemeinderates vom 09.05.2000 in der Zeit vom 14.08.00 bis einschließlich 14.09.00 nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 28.09.2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Ausfertigung  
 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ort. Datum 28.09.2000

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 3.11.00 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung Kirn-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ort. Datum