

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE
OBERHAUSEN A. D. NAHE

FÜR DAS TEILGEBIET
„IM GUNDELT“

M. 1 : 1000

ANLAGE 1

AUFGESTELLT GEMEINDE OBERHAUSEN A. D. NAHE
IM SEPTEMBER 1974
DER ORTSBÜRGERMEISTER :



DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANN-
MACHUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 DES BUNDESHAUSEN-
GESETZES AM 30.6.1975 BIS EINSCHL. 1.8.1975
ÖFFENTLICH ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGEN
DER ORTSBÜRGERMEISTER :

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
HAUSEN-GESETZES AM 6.8.1975
VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER ORTSBÜRGERMEISTER :

GENEHMIGT
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 14. November 1975
AZ : 6/60/610-13/229
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Lfd. Kreisdirektor

TEXT

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG) (Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 und "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 (BauNVO)

Auf jedem Grundstück ist ein offener Einstellplatz anzulegen, werden zusätzlich Garagen angeordnet, so müssen sie aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,50 m haben; die Wandhöhe (H) darf max. 2,80 m betragen (im Mittel). Werden Kellergaragen angeordnet, so muß der Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie mind. 8,0 m betragen.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3,0 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen innerhalb des 20,0 m tiefen Schutzstreifens an der Landesstraße 378.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG) (Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder des talseitigen Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus dem natürlichen Gelände ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d, b BBauG)

Die Höhenlage der zweigeschossigen Hauptbaukörper -oberkante Erdgeschoßfußboden- bzw. Untergeschoßfußboden wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der vorderen Gebäudelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der rückwärtigen Gebäudelinie zu ermitteln.

4) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Für die in der Planurkunde farbig dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Verwendung als Nutzgarten nicht zulässig.

5) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° bis 38° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis zu 0,30 m zulässig.

Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung max. 48° betragen; der Bau eines Kniestockes ist bis zu 0,70 m zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedigungen, Bepflanzungen oder sonstige Aufbauten bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Einstellplätze dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden.

Die Grundstücke entlang der Landesstraße 378 (Hallgartener Straße) sind lückenlos einzufriedigen; unmittelbare Zufahrten sind nicht gestattet.

Zeichenerklärung

— Schwarze Linien: Kartierung	WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- - - Bürgersteige	MD Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen
— Straßenbegrenzungslinien	II Zahl der Vollgeschosse, maximal
— Baugrenzen	Öffentliche Grünfläche
— Öffentliche Verkehrsflächen	— Grenze des räuml. Geltungsbereiches
— Nicht überbaubare Grundstücksflächen	● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— Sichtdreiecke	○ Offene Bauweise

Satzung

Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 6. 8. 1975 wird für die Ortsgemeinde Oberhausen a.d. Nahe folgende Satzung erlassen:

§ 1

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im Gundert"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr.:

2871/1, 2871/8, 2871/7, 2871/32, 2871/30, 2871/6, 2871/5, 2871/4, 2871/3, 2871/31, 2871/2, 2871, 2890, 2888/2, 2888, 2887, 2889/1, 2890/1, 2891/1, 2883, 2884, 3045/1, 2882/1, 2881/1, 2880/1, 2879, 2878, 2871/23, 2871/22, 2871/21, 2871/29, 2871/24, 2871/25, 2871/26, 2871/27, 2871/28, 2871/15, 2871/14, 2871/16, 2871/17, 2871/18, 2871/19, 2871/20, 2871/9, 2871/10, 2871/11, 2871/12, 2871/13

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit dem dazugehörigen Text (Anlage 1).

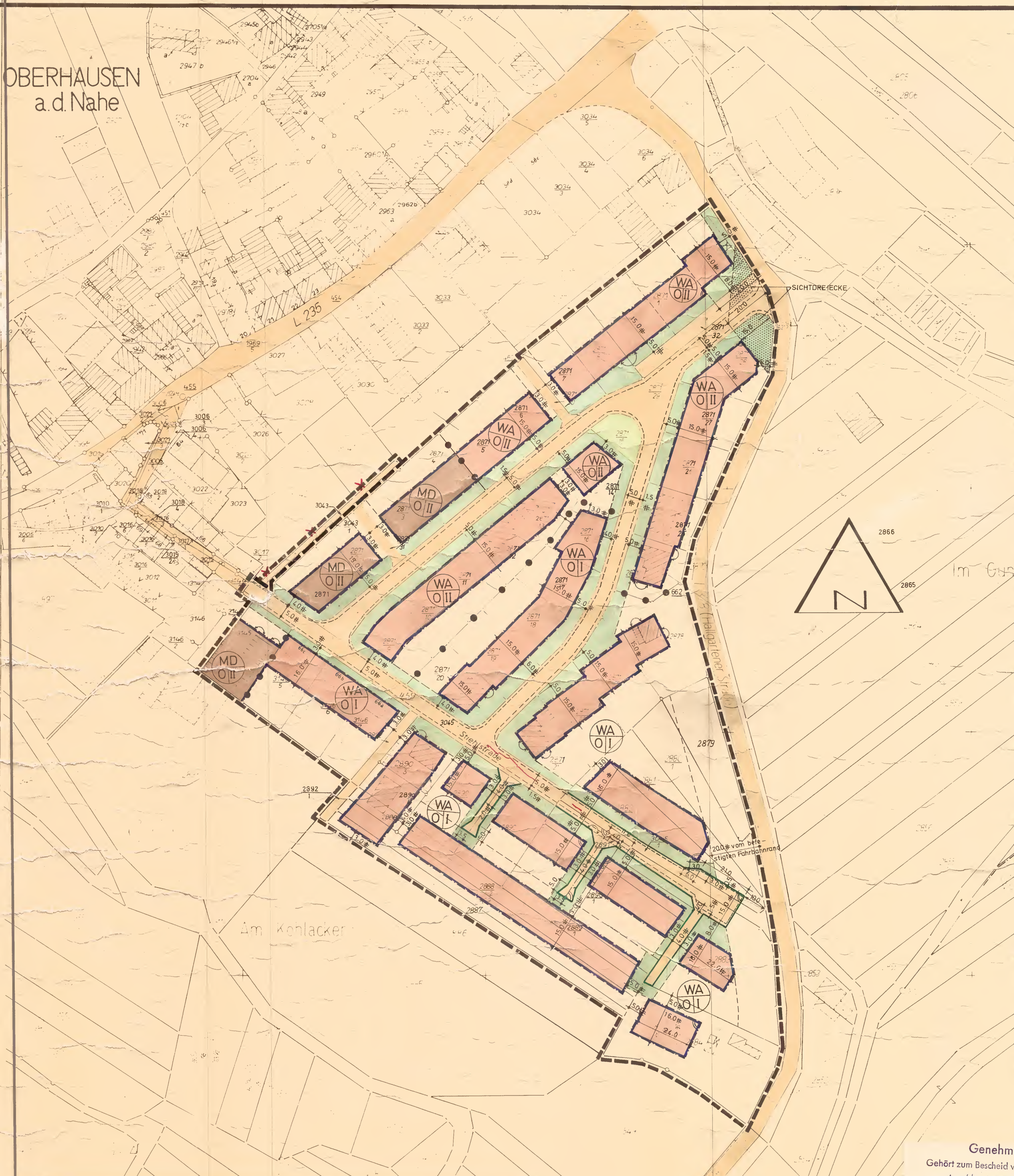
§ 3

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Inkrafttreten mit der Bekanntmachung
vom 3.12.1975

Oberhausen a.d. Nahe, den 12. 11. 1975

Der Ortsbürgermeister:



Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan, bestehend aus dieser Planzeichnung nebst textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberhausen a.d. Nahe, den 28.9.1999

H. Schmitt
(Hofst Schmitt)
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes mit Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 04.11.1975; Az.: 6/60/610-13/229 sowie die Änderung dieses Bebauungsplanes mit Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 19.03.1984; Az.: 6/60-610-13/685 ist am 6.10.1999 gem. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 215 a (2) BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme und die rückwirkende Inkraftsetzung zum 04.04.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen a.d. Nahe, den 7.10.1999

H. Schmitt
(Hofst Schmitt)
Ortsbürgermeister

Genehmigt!

Gehört zum Bescheid vom 11.11.75
Az.: 6/60/610-13/229

Kreisverwaltung Bad Kreuznach

H. Schmitt
Kreisverwaltungsreferent