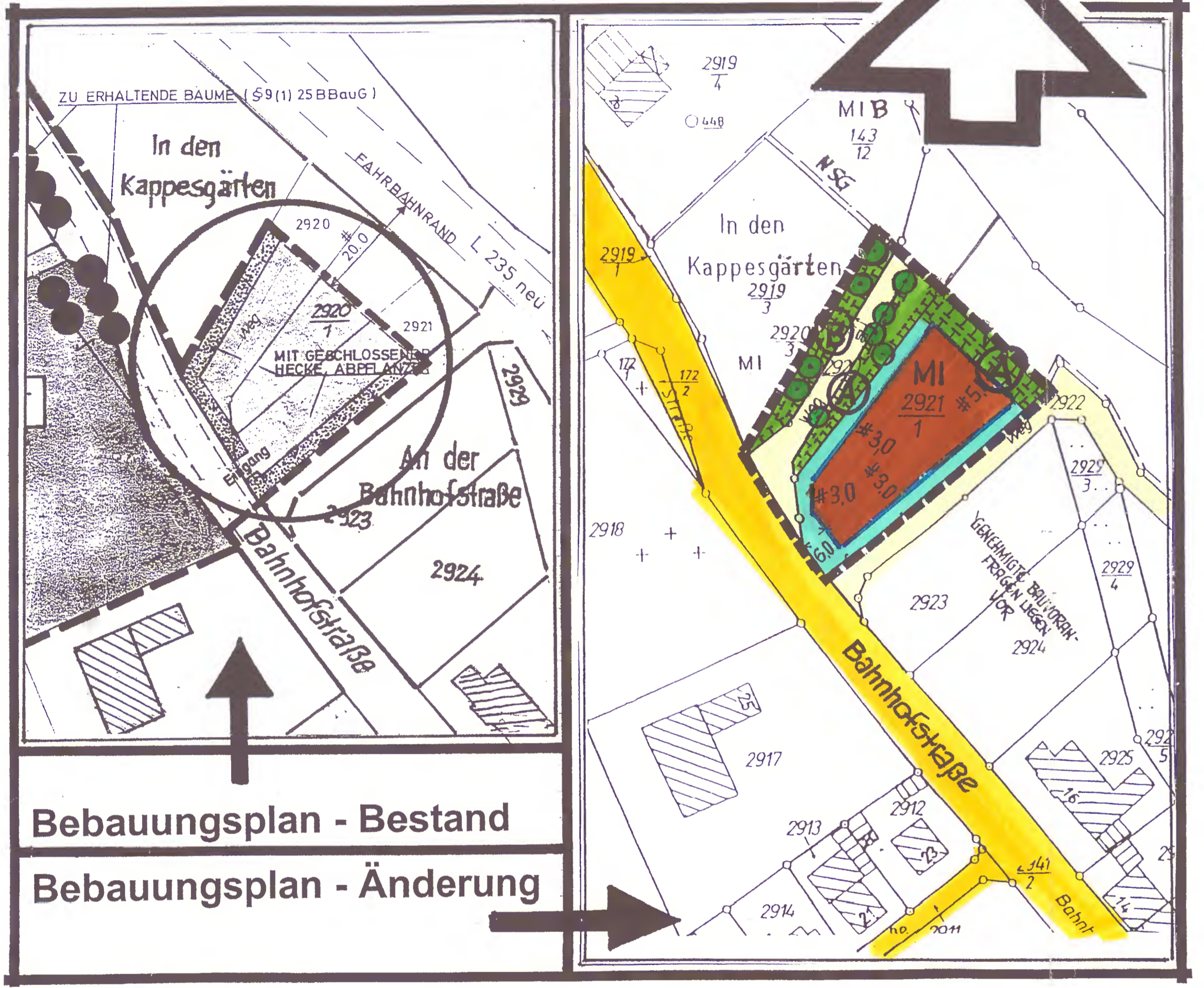


**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Oberhausen a.d. Nahe für das Teilgebiet „Bahnhofstraße - In den Kappesgärten“**

M:1:1.000



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch 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. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

**Planzeichen:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Mischgebiet
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16,17, 19, 20 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Mischgebiet MI § 6 BauNVO				
Die nach § 6(2) Nr. 6, 7, 8 zulässigen Nutzungen und die nach § 6(3) zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Die nach § 6 (2) Nr. 5 zulässige Nutzung ist nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO und § 1(6) BauNVO )	II	0,4	0,8	O

**2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO**

Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 und 25 BauGB**

- Auf den mit A gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene, dichte und mehrreihige Schutzpflanzung, Reihenabstand mind. 1,25 m, aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen 1. - 3. Ordnung mit folgenden Arten anzupflanzen:  
 Gehölze 1. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gem. Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Schwarzerle  
 Gehölze 2. Ordnung: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Wildbirne, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere  
 Gehölze 3. Ordnung: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Felsenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Biberrnelrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball

- Auf den mit B gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit artengleich zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit artengleich zu ersetzen.
- Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von 8,00 m Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 -18 cm anzupflanzen. Geeignet sind: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**4. Gestalterische Festsetzungen - § 88 LBauO und § 9(4) BauGB**

**- Dachneigung**

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von Carports müssen im MI 25 - 45 Grad betragen.

**- Dacheindeckung**

Es ist ausschließlich rotoniges Dacheindeckungsmaterial zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

**- Dachform**

Es sind ausschließlich geneigte Satteldächer zulässig, Pultdächer sind unzulässig.

**- Dachaufbauten**

Nur bei Gebäuden, die zum Wohnen errichtet werden, sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Pro Gebäude jedoch nur in einer Ausprägung.

**- Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m Höhe einschließlich eines 0,20 m hohen massiven Sockels als Maschendraht-, Holz- oder Metallzäune und als lebende Hecken sowie in Bruchstein zulässig.

**- Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein oder in Bruchstein- bzw. Backsteinsichtmauerwerk ausgeführt sein. Auch Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkmittate sind unzulässig.

**- Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt wird. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit wassergebundener Decke, Schotter, Pflaster o.ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind nur zulässig, wenn sie aufgrund betrieblicher Abläufe und Notwendigkeiten unabdingbar sind. Die Voraussetzungen müssen nachgewiesen werden. Die Quadratmeterzahl ist dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

**Hinweise, ohne Festsetzungscharakter**

- Funde im Sinne des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG)
- Funde und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG)
- Das Dachflächenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Sickerschachanlage (Schluckbrunnen) oder eine Zisterne zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mind. 50 Liter pro m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Das Einleiten von Regenwasser bei der Anlage eines Schluckbrunnens bedarf einer behördlichen Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung (§ 8 WHG). Die hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes und die Unbedenklichkeit gegenüber den benachbarten Grundstücken und deren bauliche Nutzungen sind fachkundig nachzuweisen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss vom 31.1.2000  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 09.05.00 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 31.1.2000 in der Zeit vom 10.2.2000 bis einschließlich 14.3.2000 nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im „Mitteilungsblatt“ der Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg Nr. 22 vom 31.5.00  
Bad Münster am Stein-Ebernburg, Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster a.St.-Ebernburg  
den 31.5.00 Im Auftrag: John W. Wolf

Ausfertigung:  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Ortsgemeinde Oberhausen a.d. Nahe überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.  
Oberhausen a.d.Nahe, den 09.05.00  
John W. Wolf  
Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 31.5.2000