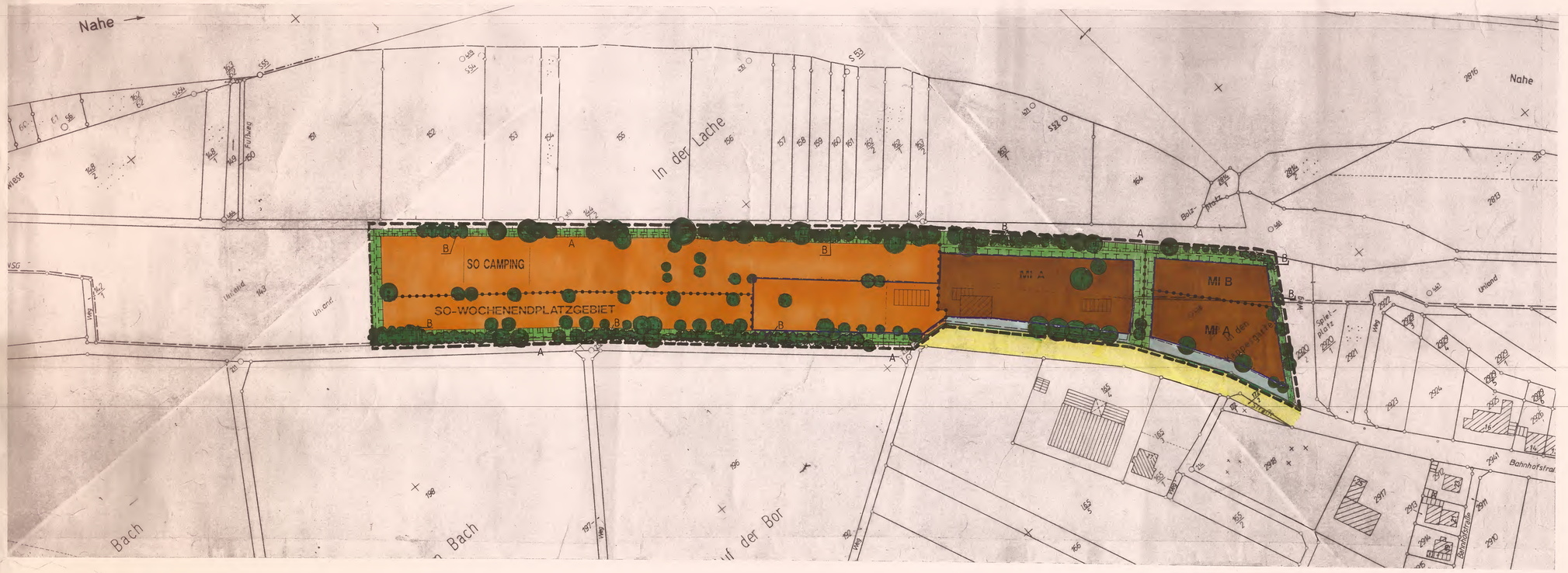
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberhausen

"In der Lache, Am Bach, Auf der Bor, In den Kappesgärten" M 1:1000



Planzeichen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- MI — Mischgebiet
- SO — Sondergebiet: Camping
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- A B — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume

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 geändert Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesezt vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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).

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 A - § 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
Mischgebiet MI B - § 6 BauNVO Die nach § 6(2) Nr. 4, 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
Sondergebiet SO - Campingplatzgebiet - § 10(5) BauNVO Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Campingplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind 1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte 2. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, für die sonstige Freizeitgestaltung und Ausstellungsgebäude 4. Anlagen für die Platzverwaltung				
Sondergebiet SO - Wochenendplatzgebiet - § 10 BauNVO Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von höchstens 15 Wochenendplätzen, die ausschließlich für Mobilheime bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Zulässig sind 1. Mobilheime 2. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen für die Platzverwaltung 4. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter sowie Aufsichtspersonen				

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25% überschritten werden.

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, Bibernellrose, 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. Bebaute oder befestigte Flächen im Nahbereich vorh. Bäume, Abstand 3,00 m, sind unzulässig.
- 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.
- Im Bereich des SO-Campinggebietes ist die Neupflanzung von 20 standortgerechten Gehölzen 1. Und 2. Ordnung vorzusehen.
- Im Bereich des SO-Campinggebietes und des SO-Wochenendplatzgebietes sind ca. 15% der Plätze mit Heckenpflanzungen von mindestens 2,00 m Breite zu bepflanzen. Die einezelnen Parzellen sind durch Heckenpflanzungen voneinander abzugrenzen. In diese Heckenpflanzugen sind Gehölze 1. Und 2. Ordnung zu integrieren.
- Die Einfriedungen zur Abgrenzung der Camping- und Mobilheimplätze sind aus Trockenmauern, Weidenflechtzäunen, Erd- und Steinwällen oder Hecken herzustellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Gestalterische Festsetzungen - § 86 LBauO und § 9(4) BauGB

- Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von Carports darf im MI B 18° - 45° betragen. Dachneigungen an bestehenden Gebäuden, die das vorher beschriebene Maß unter- bzw. überschreiten sind zur Sicherung des Ortsbildes zulässig, dürfen jedoch bei notwendigen Sanierungsarbeiten von der ursprünglichen Dachneigung nicht abweichen.

- Dacheindeckung

Es ist ausschließlich rottoniges Dacheindeckungsmaterial zulässig. Dachbegrünung ist ebenfalls zulassig.

- Dachform

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
An bestehenden Gebäuden sind abweichende Dachformen zur Sicherung des Ortsbildes zulässig. Diese sind bei notwendigen Sanierungsarbeiten unter Beachtung der Festsetzungen zur Dachneigung im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

- 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. Fachwerkimitate 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.

Abgrabungen über 1,00 m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

Hinweise, ohne Festsetzungscharakter

- Funde im Sinne des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG)
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG)
- Das Dachflächenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Sickerschachtanlage (Schluckbrunnen) oder eine Zisterne zugeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mind. 50 Liter pro m² 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 (§ 7WHG) 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 13.10.97
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Gemeinderat vom 13.10.97 / 26.1.98 in der Zeit vom 30.10.97 / 12.8.98 bis einschließlich 2.12.97 und 15.3.98 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 19.10.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen
Der Ortsbürgermeister

Bescheid zum Bescheid vom ..... Az. ..... Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
i.V.

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 24.3.99

Ausfertigungsvermerk
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird anschließend durchgeführt.
Ort, Datum 17.03.99
Unterschrift / Amtsbezeichnung