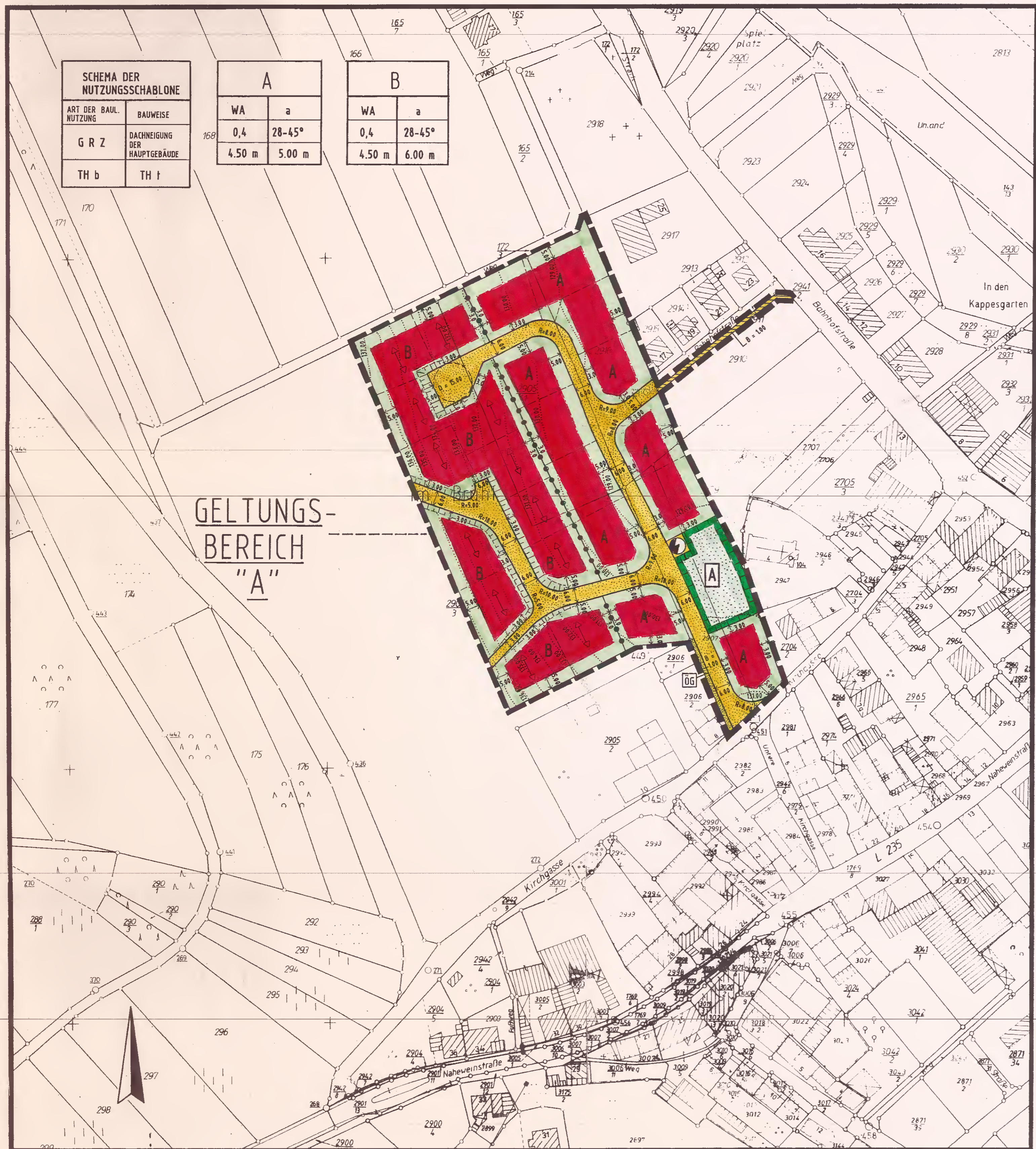


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

## FÜR DAS TEILGEBIET : "IM BRÜHL" M. 1 : 1000



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO  
Anlagen für spezielle Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).  
Ausnahme zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO**  
Die max. zulässige Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet 0,4. Für das gesamte Baugelände wird die zulässige Übersetzung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO auf 50 % der GRZ festgesetzt.  
Die maximalen Traufhöhen liegen im Ordnungsbereich "A" bei : bergwärts 4,50 m, talwärts 5,00 m.  
Die maximalen Traufhöhen liegen im Ordnungsbereich "B" bei : bergwärts 4,50 m, talwärts 6,00 m.  
Die maximalen Traufhöhen (Th) der Hauptbaukörper (= Scheitelpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) sind über dem gewachsenen Erdreich bzw. über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der höchstgelegenen bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
Für die Ordnungsbereiche A u. B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seitl. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinandergelagerten Häuser bis zu 25,00 m zulässig.
- Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO**  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mindestens 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Stellplätze und Garagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nach Landesbauordnung (LBO) zulässig.
- Straßenverkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (3) Nr. 25 BauGB**  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden.
- Landespflegerechtliche Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 20, 25 BauGB**

- Allgemein**
- Schutz des Bodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Verwechslung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen zur Modellierung der Flächen gemäß § 9(1)Nr. 20 verwendet werden können.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**  
Die im Bereich unbefestigter und unüberbauter Flächen vorhandenen Bäume, Sträucher und Krautfluren sind zu erhalten und zu pflegen. Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.
- Öffentliche Grünflächen**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen als Abstandsgrün zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Bauflächen. Sie sind mit Heckengehölzen heimischer Straucharten zu bepflanzen. Ausgenommen sind Freiflächen als Schutzstreifen über unterirdischen Versorgungsleitungen und innerhalb der freizuhaltenden Sichtwinkel für den Straßenverkehr. Die gehölzfreien Bodenflächen sind mit extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen (RSM 7.2.2, Trockenlage mit Kräutern) zu begrünen.
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen sind nur standortgerechte und heimische Laubbaumarten als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zulässig. Die Standorte der Straßenbäume sind im Rahmen der Ausführlangen Festsetzungen im Bereich der befestigten Verkehrsflächen notwendigen Baumstüben sind in einer Mindestabmessung von 1,50 x 1,50 m auszubilden und mit Landschaftsrasen oder Wildtaiden zuzubegrünen.
- Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den öffentlichen Erschließungsflächen (gekennzeichnet mit A) und den Baugrundstücken (gekennzeichnet mit B) anteilsmäßig als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.  
Die im Geltungsbereich "B" der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen dem Erhalt, dem Schutz und der sachlichen Entwicklung der Hagenbäume zur nachhaltigen Verbesserung von Natur- und Wasserhaushalt. Die ackerbaulich genutzten Flächen sind in extensiv zu pflegenden Wiesen mittlerer Standorte umzuwandeln.  
Die im Geltungsbereich "A" der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Begrünung einer Abstandsfläche und ggf. der Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugelände. Zulässig ist die Herstellung eines Landschaftswässers in einer Breite von 2,00 m der Grundflächen und Böschungsränder. Die Uferbereiche zwischen Niederwasser- und Mittelwasserstandlinie sind mit Röhrichtarten und Seggenriedern zu bepflanzen. Die Böschungsränder sind mit Hochwasserstandlinie bzw. oberer Böschungsränderlinie mit natürlichen Uferpflanzen zu begrünen. Die außerhalb des Weibers befindlichen Flächen sind mit heimischen Gehölzen 1. - 3. Ordnung zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzudecken. Zulässig sind die Anlage eines Fußweges bis zur Grünfläche des Kirchgrundstückes in einer Breite von 2,00 m mit wasserdurchlässiger Oberfläche zur Naherholung.  
Im Geltungsbereich "B" sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen (parallel zur L 378) Baumgruppen aus Hochstämmen heimischer Laubbäumen anzupflanzen. In Anlehnung an den Gehölzbestand des rechten Hagenbuchers ist eine mindestens 5 m breite Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Auswahl der Gehölze hat nach dem Leitbild der naturnahen Holzbaue zu erfolgen. Die parallel zum Gehölzstreifen befindliche Bodenfläche ist mit einer Breite von 5 m der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu einer gewissenmaßen Hochwasserlinie zu entwickeln.  
Die Festlegung, Abmessung und Detailgestaltung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen ist den Bepflanzungsplänen i.V.m. der Ausarbeitung der Erschließungsplanung vorbehalten.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (3) und (6) LBO
- Dachlandschaft**
    - Dachform**  
Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 28° bis 45°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports bis 30° betragen. Die Firsthöhe, die sich aus einem gleichförmigen Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 40° ergibt, darf von abweichenden Dachformen nicht überschritten werden.
    - Dachaufbauten**  
Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Dachschneitritte u. zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig.
    - Dacheindeckung**  
Zulässig sind nur rote, rotbraune und braune kleinförmige Dach- eindeckungsvarianten (z.B. Betondachsteine, Dachpfannen, Falzziegel, Schieferplatten) und extensive Dachbegrünung.
  - Einfriedigungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Holzläden, lebende Hecken, begrünte Trockenmauern und schiedesetzere Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
  - Gestaltung unüberbauter Flächen bebauter Grundstücke**  
Die unüberbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.
  - Vorgärten**  
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### HINWEISE

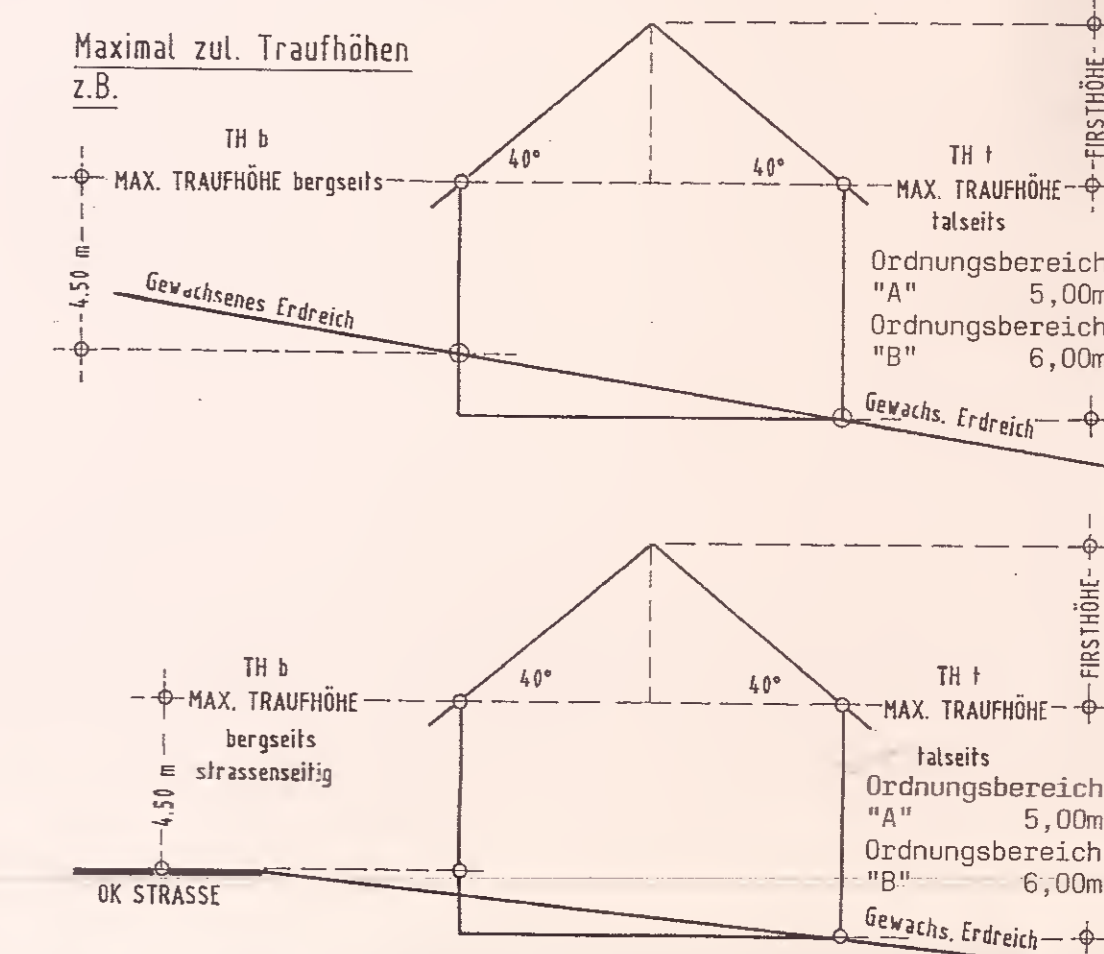
Erd- und Baubearbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DschPflG rechtzeitig anzugeben. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG). (Schluckbrunnen) oder einer Zisterne zugeweiht werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 Liter pro m² Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Das Einleiten von Regenwasser bei der Anlage eines Schluckbrunnens darf nicht zulässig sein (§ 7 WHG) oder Bewilligung nach § 8 WHG. Die hydrologischen Verhältnisse des Baugrundes und die Unbedenklichkeit gegenüber den benachbarten Grundstücken und deren baulichen Nutzungen sind fachkundig nachzuweisen.

### 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. 1466).  
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVL. S. 365).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - BauplanZ 90) vom 31.12.1990 (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 18.07.1997 (BGBl. I S. 2081).  
§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVL. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVL. S. 280).  
§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).  
§ 47 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

### HINWEIS: Maximal zulässige Traufhöhe

Maßstab: 1:200



- PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Städtebaulicher Ordnungsbereich "A"
  - Städtebaulicher Ordnungsbereich "B"
  - Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Flächen
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Grundflächenzahl
  - Traufhöhe bergseitig
  - Traufhöhe talseitig
  - abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Hauptfriesrichtung
  - Straßenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Flächen für Ver/Entsorgungsanlagen
  - Öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün
  - Landschaft
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgraben zur Herstellung des Straßenkörpers
  - Laubbäume auf öffentl. Flächen (Geltungsbereich B)
  - Uferandgehölze auf öffentl. Flächen (Geltungsbereich B)
  - Extensives Grünland auf öffentl. Flächen (Geltungsbereich B)
  - Extensivrasen mit Gehölzen (Geltungsbereich A)
  - Landespflegepflichtiger Geltungsbereich A und B
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT - TRAMP-STATION
- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Höhennilgen
  - z.B. 230 Flurstücksnummern
  - Vermaßung in Metern

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 08. Feb. 1999 beschlossen.  
Oberhausen, den 24. Okt. 2000
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 14. Aug. 2000 in der Zeit vom 07. Sep. 2000 bis einschließlich 09. Okt. 2000 nach § 3 BauGB ausliegen.  
Oberhausen, den 24. Okt. 2000
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 23. Okt. 2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
Oberhausen, den 24. Okt. 2000
- In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 08. Nov. 2000
- Ausfertigung : Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Oberhausen überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften werden eingehalten.  
Oberhausen, den 24. Okt. 2000
- Nach dem Ausfertigungsvormerk veröffentlicht im Mittelteilblatt der Verbandsgemeinde Bad Münster a.St. - Ebernburg Nr. 45 vom 08. Nov. 2000  
Bad Münster a.St. - Ebernburg, den 08. Nov. 2000  
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster a.St. - Ebernburg  
Im Auftrag