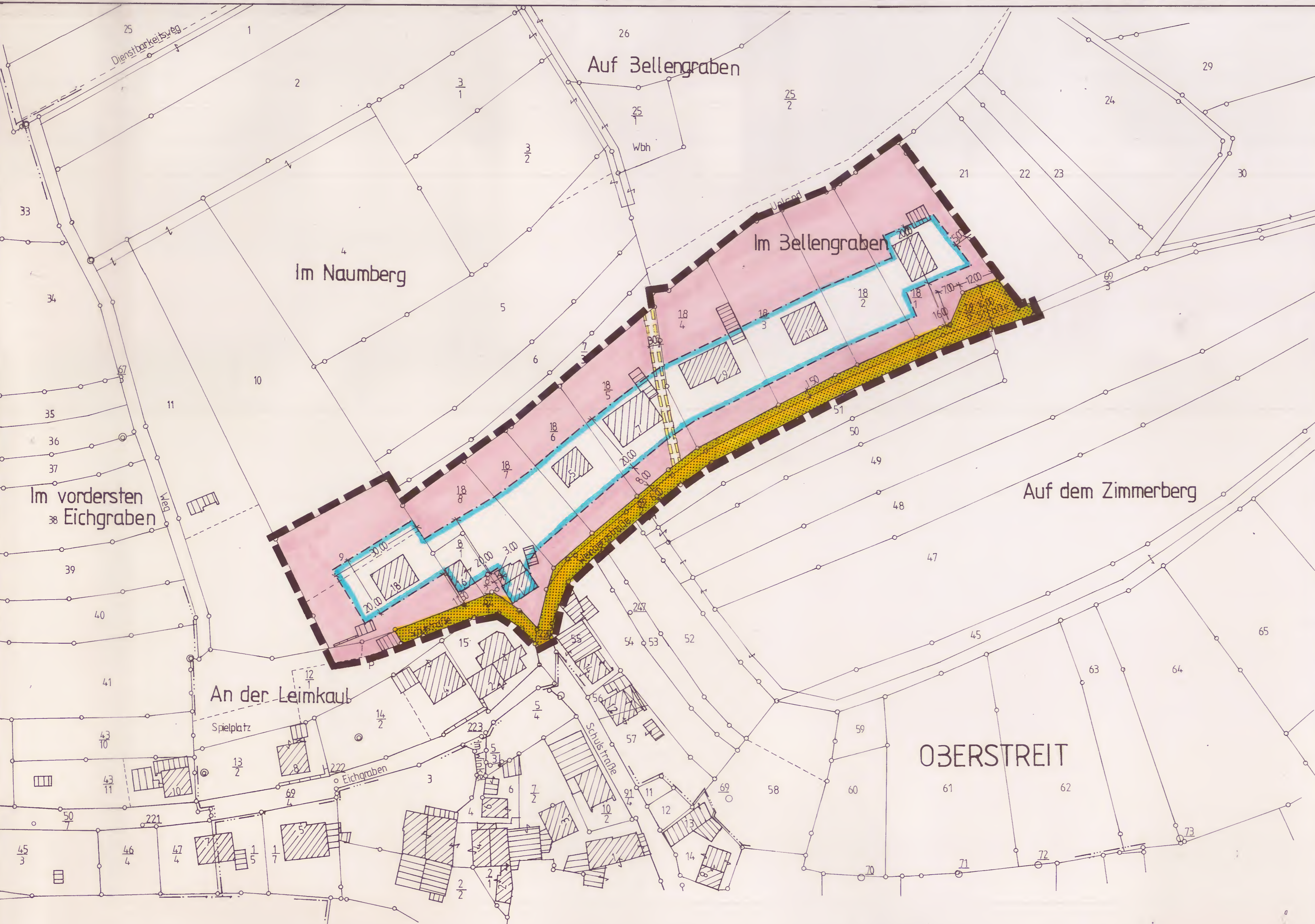


BEBAUUNGSPLAN DER OG OBERSTREIT, TG "IM BELLENGRABEN-ÄNDERUNG 1," FLUR 2



- ### LEGENDE
- Art der baulichen Nutzung**
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.13.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN § 9 (1) Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4 u. 3.5.
 - Verkehrsflächen**
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr.11 BauGB
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 (1) Nr.11 BauGB
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.
 - Sonstige Planzeichen**
 MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER WERKE DER VERBANDSGEMEINDE ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 (1) Nr. 21, (6) BauGB
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.5.
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9 (7) BauGB
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.
 Plangrundlage bildeten die Katasterpläne (M 1 : 1.000): 45.0518 B und 45.0618 A; Katasteramt: Bad Kreuznach, Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Oberstreit Gemarkung: Oberstreit Flur: 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Für bestehende Ställe für Kleintierhaltung, die aufgrund des §4(3) der BauNVO von 1968 genehmigt wurden, sind auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt: GRZ = 0,4

2.2 Als maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt: GFZ = 0,8

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt.

2.3.1 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird festgesetzt: Z = II (zwei)

2.3.2 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem gewachsenen Erdreich wird mit maximal 0,80 m festgesetzt. Die Höhenlage ist jeweils in der Mitte der Grundstücke und an der vorderen, d.h. straßenzugewandten Gebäudekante zu ermitteln.

3. Bauweise

Entsprechend der Planurkunde wird die offene Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur zwischen vorderer Baugrenze bzw. der Fluchtlinie der vorderen Baugrenze zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Garagen dürfen auch ohne Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen errichtet werden, wenn ihre überbaute Grundfläche 35m² nicht überschreitet.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,00 m zulässig. Satz 1 der Regelungen zu „Garagen und Stellplätzen“ gilt sinngemäß.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
 Die Dachneigung darf bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und Nebenanlagen maximal 38° betragen, die Höhe eines Kniestocks 0,60 m. Bei den zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° - 38° betragen, der Bau eines Kniestocks ist nicht statthaft.

1.2 Dacheindeckung
 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

2. Einfriedungen, Hoffore

Werden die Vorgärten eingefriedet, so darf die Einfriedung eine Höhe von maximal 0,80m nicht übersteigen. Im Bereich von Garagenzufahrten und von Einstellplätzen dürfen keine Einfriedungen und Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

3. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- und / oder Gartenflächen anzulegen und zu pflegen.

4. Vorgärten

Im Bereich der Vorgärten dürfen keine Lager- oder Arbeitsflächen und keine Nutzgärten errichtet und genutzt werden.

III. Sonstiges

HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

Funde im Sinne des §16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DSchPflG).

HINWEISE ZUM LANDESWASSERGESETZ

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Es wird darauf hingewiesen, daß Drainagewasser nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden darf.

HINWEISE ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG

Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluß o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten.

IV. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark (fünftausend Euro) belegt werden.

V. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
 Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes als Satzung werden alle anderen, den Geltungsbereich betreffenden Bebauungsplanungen als Satzungen aufgehoben und durch oben stehende Festsetzungen ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141 ff) in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. S. 132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998; (GVBl. S. 365) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.1994; (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994; (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990; (BGBl. I S. 880) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990; (BGBl. I S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Oberstreit in seiner Sitzung am 8. Dezember 2000 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im Bellengaben - Änderung 1" Flur 2, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Im Bellengaben - Änderung 1" Flur 2, erfaßt folgende Grundstücke (tw. = teilweise):

Flur 2	8/1	8/2	9	12/1 tw	18/1	18/2	18/3
	18/4	18/5	18/6	18/7	18/8	18/9	67/1
	69/2 tw						

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinbarungen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, die die vorgenannten Flurstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit ihrer Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Oberstreit, den 19. Januar 2001

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 8. Juli 1996 beschlossen.

Oberstreit, den 19. Januar 2001

2) Die Änderung des Bebauungsplans hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 5. November 1999 in der Zeit vom 26. August 2000 bis einschließlich 26. September 2000 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Oberstreit, den 19. Januar 2001

3) Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 BauGB am 8. Dezember 2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Oberstreit, den 19. Januar 2001

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 25. Januar 2001

5) Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Oberstreit überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Oberstreit, den 19. Januar 2001

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rudesheim" Nr. 4 vom 25. Januar 2001

Rudesheim, den 26. Januar 2001 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag

P L A N
 INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU

RICHARD-WAGNER STRASSE 81
 67655 KAISERSLAUTERN
 TEL: 3606018+19 FAX: 3606020

Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:
aufgenommen:			
bearbeitet:	ReM 12.96		
gezeichnet:	3i3/SB 12.96/6.99		
geprüft:	ReM 12.96/11.2001		
Maßstab: 1:1000		Format: 72 x 82	
		Projekt:	
		Beilage: TEXT	
		Blatt-Nr.: 1	