

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.1 BauGB)

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach §4(3) Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (entspr. §16(1) V.m. §19) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.2 BauGB)

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dienen in diesem Fall die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse (§§19 und 20 BauNVO) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (§16(2) Nr.4 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16 und 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden sowohl Trauf- als auch Firsthöhe als Bestimmungsparameter herangezogen.

Die maximale Traufhöhe (TH) wird zur Straße hin auf den bergseitigen Grundstücken an der vorderen Gebäudekante durchgängig mit 6,00 m und auf den talseitigen Grundstücken mit 4,00 m in einer Ebene festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird auf den bergseitigen Grundstücken mit 12,60 m und auf den talseitigen Grundstücken mit 10,00 m festgesetzt.

Die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen sind anhand des festgelegten Bezugspunktes (§18(1) BauNVO) an der Straßenoberkante (Endausbau) zu ermitteln. Es sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§9(1) Nr.6 BauGB).

3. Bauweise
(§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22(1) und (2) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§9(1) Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien.

Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz anzulegen. Garagen im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie.

6. Verkehrsflächen
(§9(1) Nr.11 BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellte Verkehrsfläche ist als Mischprofil auszubilden und mit Steinpflaster auszubauen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9(1) Nr.12 BauGB)

Einseitige Baum- oder Strauchreihen aus heimischen Arten sind im öffentlichen Bereich als Begrünung zulässig. Die Bäume sind im wesentlichen ausnahmslos als Laubbäume zu pflanzen, die im Sommer grün bleiben. Dieser ist durch Längs- und Querschnitte darzustellen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9(1) Nr.13 BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen. Von den standortfremden Bäumen sind gerühmte Arten zu vermeiden. Es sind ausschließlich Bäume aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Die privaten Flächen mit Pflanzzeichen sind hinsichtlich den Festsetzungen der Pflanzliste mit freizulassenden Flecken heimischer Laubbäume (wie z.B. Buchen, Hainbuche, Föhre, Kiefer, Eiche, Nadelbäume usw.) zu bepflanzen.

Pflanzliste

artenauswahl der Baumartauswahlen

mindesthöhe: - Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

acer platanoides	spiralform
acer pseudoplatanus	geradform
betula verrucosa	flächendeckend
carpinus betulus	flächendeckend
fraxinus excelsior	flächendeckend
prunus avium	flächendeckend
quercus robur	flächendeckend
quercus petraea	flächendeckend
salix caprea	flächendeckend
salix alba	flächendeckend
salix viminalis	flächendeckend
taxus baccata	flächendeckend
tilia cordata	flächendeckend

Die Pflanzengestaltung der Bäume hat den Grundsatzbestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FEL) e.V. zu entsprechen.

9. Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§9(1) Nr.15 BauGB)

Die in der Pflanzengestaltung festgesetzten Flächen für Ausschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind im Einvernehmen des Anlegers zu befestigen und von diesem zu umzäunen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§66(1) Nr.1 LBAuO i.V.m. §9(4) BauGB)

1.2 Dachlandschaft

1.2.1 Dachneigung
Die Dachneigung ist mit 33° - 45° festgesetzt.

1.2.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind dunkel- und röttonige Dacheindeckungsmaterialien in Form von Ton- oder Betonziegeln zu verwenden.

2. Einfriedigungen
(§66(14) Nr.1 LBAuO i.V.m. §9(4) BauGB)

Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedigung max. 0,80 m hoch sein.

3. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
(§66(1) Nr.3 LBAuO i.V.m. §9(4) BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§9(6) BauGB)

Funde, die im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten oder anderweitig gemacht werden, sind unverzüglich dem zuständigen Stellen anzuzeigen (siehe auch §17 DSchPlG).

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
(§24(5) BauGB)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark bestraft werden.

V. INKRAFTTRETEN
(§12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

LEGENDE

- A. PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER**
gem. §2 Abs.1 und Abs.2 PlanzVO vom 18.12.1990
- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO) PlanzVO Nr.1.1.3.
- II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO) PlanzVO Nr.2.1
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 BauNVO) PlanzVO Nr.2.5
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) PlanzVO Nr.2.7
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (Trauf- und Firsthöhe) (als Höchstgrenze über Bezugspunkt) (§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO) PlanzVO Nr.2.8
- III. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO) PlanzVO Nr.3.1.1
 - BAUGRENZE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 Abs.3 BauNVO) PlanzVO Nr.3.5
- IV. VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) PlanzVO Nr.6.1
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) PlanzVO Nr.6.2
- V. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB) PlanzVO Nr.11.1
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) PlanzVO Nr.13.2
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) PlanzVO Nr.13.2.2
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) PlanzVO Nr.15.9
- VI. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 Abs.7 BauGB) PlanzVO Nr.15.13
 - DACHNEIGUNG (hier: min. 33° bis max. 45°) PlanzVO Nr.15.9
 - FELDWEG PlanzVO Nr.15.9

B. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- FLURSTÜCKSNUMMER
- FLURSTÜCKSGRENZE

Plangrundlage: Katasterplan M 1:1000
Katasteramt Bad Kreuznach
Gemarkung Oberstreit

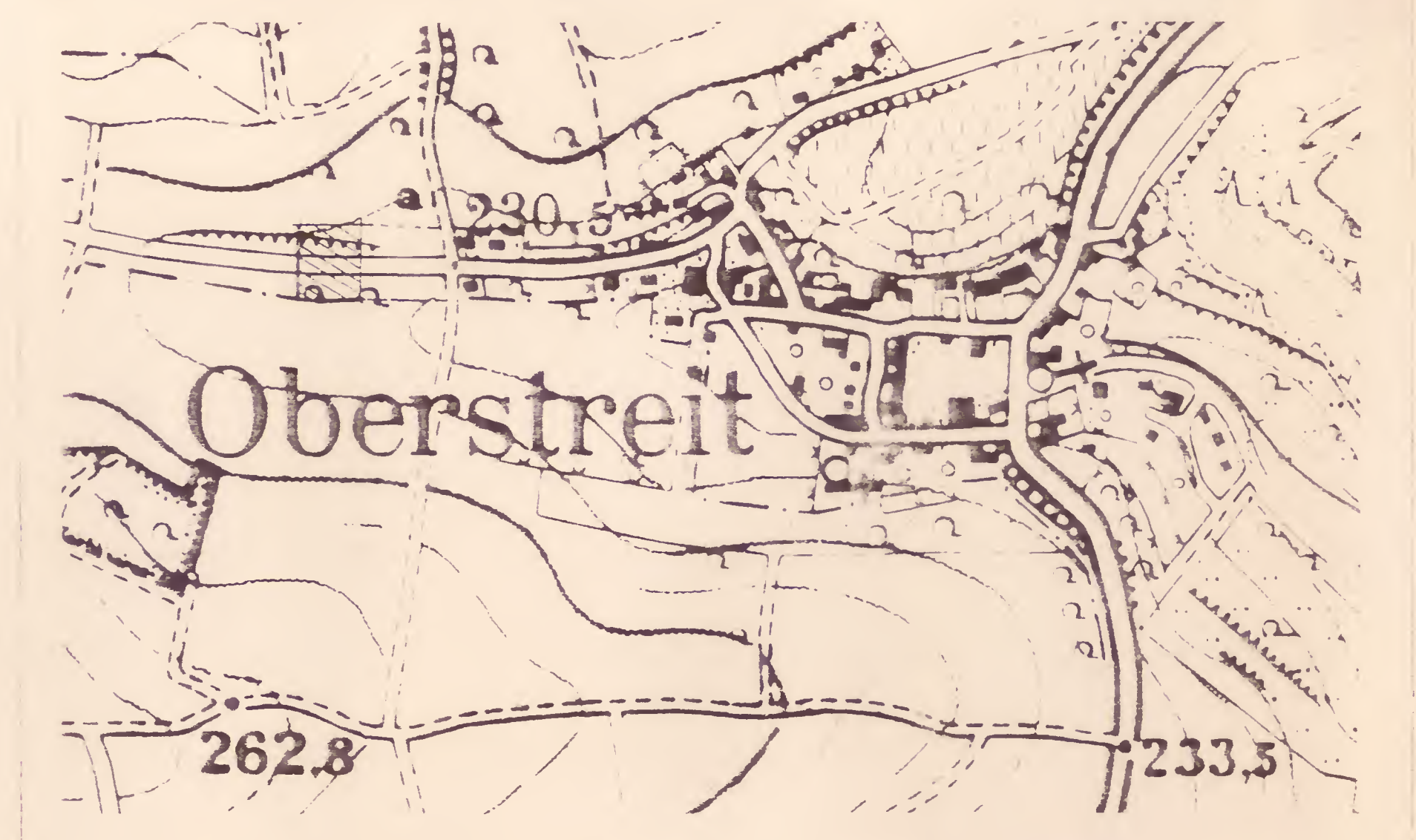
Der Bebauungsplan besteht aus:
- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bausatzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Landesbauordnung (LBAuO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsfalles (PlanzVO)
- Bundesbauleitpläne für Rheinland-Pfalz (BauL)
- §80 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- Landespflegegesetz (LPLG)
- §50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)
- §17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.** Änderung des §2(1) Satz 1 und der §§ 9 u. 10 des Bausatzbuches (BauGB) vom 08.12.1990 (BauGB I S. 2253), in der letzten geänderten Fassung und des §66 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 25.11.1990 (LBAuO I S. 307, 1987 S.48) in der letzten geänderten Fassung sowie des § 24 der Umweltschutzgesetz für Rheinland-Pfalz vom 31.03.1994 (UmweltSchG I S. 333) in der letzten geänderten Fassung mit der Rat der Ortsgemeinde Oberstreit in seiner Sitzung am 18.11.1996 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im mittelsten Eichgraben - An der Leimkaul - Im Flur" Flur 1, 2, 5 als Satzung beschlossen.
- 2.** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im mittelsten Eichgraben - An der Leimkaul - Im Flur" errand folgende Grundstücke (Flur = teilweise):
Flur 1:
14 Flur, 15 Flur, 16 Flur, 17 Flur, 18 Flur, 19 Flur, 20 Flur, 21 Flur, 22 Flur.
- 3.** Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.
- 4.** Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.
- Oberstreit, den 06.11.1997
Der Ortsbürgermeister
- 1.)** Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 25.11.1993 beschlossen.
- Oberstreit, den 03.11.1997
Der Ortsbürgermeister
- 2.)** Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 05.03.1996 in der Zeit vom 14.10.1996 bis einschließlich 14.11.1996 nach § 3 BauGB ausgeteilt.
- Oberstreit, den 03.11.1997
Der Ortsbürgermeister
- 3.)** Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB am 18.11.1996 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.
- Oberstreit, den 03.11.1997
Der Ortsbürgermeister
- 4.)** Gehört zum Bescheid vom 20.10.1997 Nr. 610-610-13/222. Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. §11(3) BauGB geltend gemacht.
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, I.R. Bergs-Baudirektor
- 5.)** In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 06.11.1997.
- 6.)** Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
- Oberstreit
Ort, Datum
Unterschrift / Amtsbezeichnung



P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU

RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631 / 92786 FAX: 0631 / 93916

Zeichen	Datum	Zeichen	Datum
aufgenommen		Maßstab	1:1000
bearbeitet		Format	Projekt
gezeichnet		Beilage	Blatt-Nr.
geprüft			