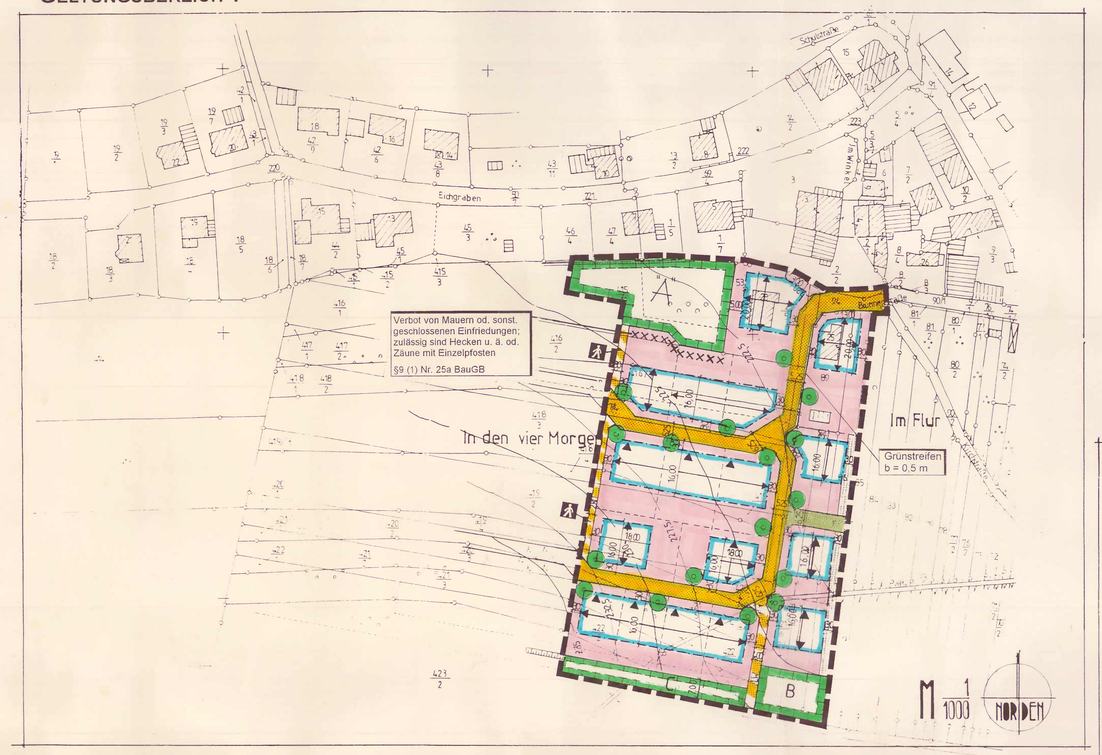
Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung der OG Oberstreit für das TG "In den vier Morgen - Im Flur", Flur 1 u. 5

15 Bauplätze

GELTUNGSBEREICH 1

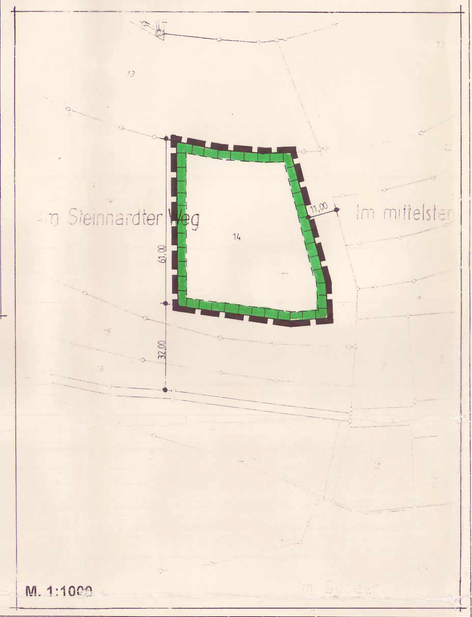


Schema der Nutzungsschablone

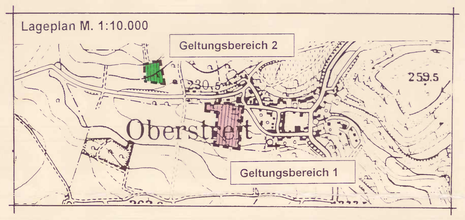
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	Bauweise
Traufhöhe	Firsthöhe

WA	
GRZ = 0,3	GFZ = 0,4
Z = II	ED
TH_{max} = 4,50m s. I.2.5, "Zusatz"	FH_{max} = 9,50 m

GELTUNGSBEREICH 2



Lageplan M. 1:10.000



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Abweichend zu § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind "Tankstellen" auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und .5 BauNVO]

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: GRZ = 0,3
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (1) BauNVO]

2.2 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (1) BauNVO]

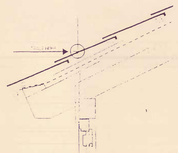
2.3 Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt: GFZ = 0,4
[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (2) BauNVO]
Bei der rechnerischen Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschoße nicht zu berücksichtigen.
[§ 20 (3) BauNVO]

2.4 Für die Errichtung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um max. 100 m² überschritten werden.
[§ 19 (4) BauNVO]

2.5 ~~Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. Die Ermittlung der festgesetzten Traut- und Firsthöhe erfolgt ab gewachsenem Geländeniveau im der straßenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der betreffenden Außenwand des Gebäudes.~~
Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO]

Sh. Änderung V

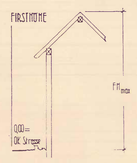
2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand:



Als max. Traufhöhe wird Th_{max} = 4,50 m festgesetzt.

Zusatz Für die gekennzeichneten Gebäude gilt: An der Bergseite des betreffenden Gebäudes kann die oben festgesetzte Traufhöhe um max. 1,40m überschritten werden.

2.5.2 Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:



Als max. Firsthöhe wird 9,50 m festgesetzt.

3. Bauweise
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO und § 9 (1) Nr. 24 BauGB]
Als Bauweise wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (1) und (2) BauNVO]
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
[§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]
Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Verlängerung der überbaubaren Flächen zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Offene Stellplätze und Carports ohne Abgrenzung zum Straßenraum und unterirdische Nebenanlagen können zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze errichtet werden.
Siehe hierzu auch II. 1. 6. "Nebengebäude und Garagen" und II. 5. "Befestigung von Freiflächen"

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
[§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Werden im Straßenraum Bäume angepflanzt, sind diese entsprechend u.a. Pflanzliste auszuwählen, anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzflächen sind gegen Beschädigungen durch Kfz und Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.
Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen).

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig versiegelter Ausbau ist zulässig.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

9.1 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (A) sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen. Die Uferrandbereiche bzw. die oberen Böschungsbereiche sind vornehmlich mit Weidengebüschen zu bepflanzen.

9.2 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (B) ist an der südlichen Grenze, dem Feldweg vorgelagert, eine 5-reihige Zwetschgenhecke zu pflanzen. Die Gehölze sind im Zeilen- und Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist durch Sukzession eine Wiesenbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd im Jahr (Spätsommer/Herbst) zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft.

9.3 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (C) sind die Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Notwendige Fällungen sind durch die Neupflanzung von Halb- und Hochstämmen zu ersetzen. Die Fläche ist durch einmalige Mahd im Jahr (Spätsommer/Herbst) zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft.

9.4 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (Geltungsbereich 2) ist die Ackerfläche durch Sukzession als Wiesenbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd – nicht vor dem 15. Juni eines Jahres – zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft. Innerhalb der Wiesenbrache sind im Abstand von mind. 10,00 m insgesamt 25 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Falls eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sollen die oben genannten Systeme einen Überlauf in die öffentlichen Abwasseranlage erhalten, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

a) Zuordnung
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit einem Anteil von 23,7% den öffentlichen Verkehrsflächen und mit 76,3% den privaten eingriffserheblichen Maßnahmen zugeordnet.

11. Anpflanzen von Bäumen
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m abgewichen werden. Die Parallelität zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Standortabweichungen zu beachten.
Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

12.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl hat sich mit einem Anteil von mindestens 50% an u.a. Pflanzliste zu orientieren.

12.2 Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,5 m² min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern..." ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

Pflanzliste:
Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung,
Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang min. 12 bis 14 cm;

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume, incl. Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung,
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang min. 10 bis 12 cm, oder:
Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen, min. 2 x verpflanzt, 80 bis 100 cm:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig.
Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom "Bund deutscher Baumschulen" (BdB) e.V." entsprechen.

12.3 Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Dabei sind, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu überdecken.
Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Artenauswahl empfohlen:
Für Südseite:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata"Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

12.4 **Für Nordseite:**

Hedera helix	Efeu
Aristolochia durior	Pfeifenwind

12.5 Auf jedem Grundstück ist pro 150m² bebauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär/ Stammbusch). Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

12.6 Nach Baubeginn sind alle nach 12.1 bis 12.5 festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

13. Anzahl der Stellplätze
[§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) LBauO, Hinweis auf die Verwaltungsvorschrift des Ministers der Finanzen]

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze, pro Gebäude jedoch mind. 2 Stellplätze, nachzuweisen und bis zur Bauabnahme fertig zu stellen. Weitergehende und sonstige Regelungen des Ministers der Finanzen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9(4) BauGB in Verbindung mit §88 LBauO)

1. Dachlandschaft

1.1 **Dachneigung:** Die Dachneigung muß min. 40° und darf max. 45° betragen.

1.2 **Dachform:** Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, gegeneinander geneigte Pultdächer oder Walmdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

1.3 **Dachaufbauten:** Im gesamten Plangebiet sind Gauben zulässig, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

1.4. **Dachüberstand:** Der Dachüberstand muss mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,50m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus. Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung des maximal zulässigen Dachüberstandes erfolgen.

1.5 **Farbe der Dacheindeckung:** Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf max. 0,40m * 0,50m nicht überschreiten. Die Festsetzung unter II. 1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt. Zur Angleichung an vorhandene Dacheindeckungsmaterialien bestehender Gebäude sind auch abweichende Farben zulässig.

1.6 **Nebengebäuden und Garagen:** Die Festsetzungen 1.1 bis 1.5 gelten auch für Nebengebäude und Garagen. Abweichend können jedoch auch Dachneigungen ab 20° realisiert werden.

2. Einfriedungen
Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.

3. Außenwandflächen
Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt oder verkleidet werden. An Wohngebäuden und Garagen unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art sowie glänzende Verkleidungsmaterialien.
Zusätzlich siehe oben I.12.3.

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 20% der Grünfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.
Abgrabungen über 1,00m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze. Zusätzlich siehe oben I.12.4.
HINWEIS:
Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

5. Befestigung von Freiflächen
Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies aufgrund der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.
Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen:
- Pkw-Stellplätze - Wäschetrockenplatz - Garagenzufahrten.

6. Vorgärten
Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mind. Ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum (incl. Schalenobst) bzw. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anpflanzung wird auf die Festsetzung nach I. 12.5 angerechnet.

7. Regelungen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes und zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie
Die Anlagen dürfen nicht, auch nicht mit Teilen, die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Die Verwendung von Freileitungen oder sonstigen Formen von oberirdischen Kabeln etc. zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nicht zulässig.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3.

2. Maß der baulichen Nutzung
GFZ = 0,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,4
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

GRZ = 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL [§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: 0,3
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§ 9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO] hier z.B.: II (zwei)
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7.

TH_{max} = 4,50m s. I.2.6 "Zusatz" — TRAUFHÖHE [§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 4,50m rel. Höhe.
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

FH_{max} = 9,50m — FIRSTHÖHE [§ 9 (1) Nr. BauGB; § 16 BauNVO] hier z.B.: MAXIMAL 9,50m rel. Höhe
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4

BAUGRENZEN; UMFASSUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO]
Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.

4. 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.

FW — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: Fussweg [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

5. Grünflächen
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, Zweckbestimmung : Parkanlage [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 9

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

6. Sonstige Planzeichen
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, gleichzeitig: HAUPTFIRSTRICHTUNG [§ 9(1)Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO]
sinngemäße Darstellung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS [§ 9 (7) BauGB]
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
415 — FLURSTÜCKSNUMMER
FLURSTÜCKSGRENZE
FLURGRENZE
NEUPARZELLIERUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß. Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten Katasterpläne (M. 1 : 1.000) Nrn.: 45.0518B 45.0518D.
Katasteramt: Bad Kreuzn.; Landkreis: Bad Kreuznach; Gemeinde: Oberstreit Gemarkung: Oberstreit Flur: 1 und 5

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

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 7. Juni 2001 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "In den vier Morgen - Im Flur" Flur 1 und 5, als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans " In den vier Morgen - Im Flur" Flur 1 und 5 erfaßt folgende Grundstücke
(tw = teilweise).

Flur 1:
415/11 tw; 417/4 tw; 416/2 tw; 416/3 tw; 417/3 tw; 418/3 tw; 418/4 tw; 419/2 tw; 419/3 tw; 419/4 tw; 420/2 tw; 420/3 tw; 420/4; 420/5; 421/2 tw; 421/3 tw; 421/4; 421/5 w 421/6; 422/2 tw; 422/3; 422/4; 423/2 tw; 14 tw

Flur 5:
86; 87; 88; 89; 94; 2/2 tw; 2/5;

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigungen 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

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach §10 BauGB in Kraft.

Oberstreit, den 20. September 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

Verfahrensvermerke

1) Der Ortsgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 11. Juni 2001 beschlossen.

Oberstreit, den 20. September 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

2) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung durch den Ortsgemeinderat vom 8. Dezember 2000 in der Zeit vom 17. April 01 bis einschließlich 17. Mai 01 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Oberstreit, den 20. September 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

3) Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wurde gemäß §10 BauGB am 7. Juni 2001 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Oberstreit, den 20. September 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

4) In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 27. September 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 20. September 2001 (Siegel) Der Ortsbürgermeister

6) Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim" Nr. 39 vom 27. September 2001

Rüdesheim, den 28.09.01 Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag Knoblauch Amtsinspektor

7. Stellplätze für Abfallbehälter
Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpalisaden, Pergolen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (bspw. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen gegen Sicht vom öffentlichen Verkehrsraum ausreichend abzuschirmen.

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. Auf die Regelungen des Landeswassergesetzes und die Regelung I. 10 dieser Festsetzungen wird hingewiesen.

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.

HINWEISE ZUM BAUGRUND:
Durch Gutachten empfohlen wird allen Bauherren dringend angeraten, vor Baubeginn von baulichen Anlagen eigenverantwortlich Bodengutachten erstellen zu lassen und die Bestimmungen der einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
[§24(4) GemO]
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark bzw. fünftausend Euro belegt werden.

IV. INKRAFTTRETEN
[§10 BauGB]
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

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

§ 8a des BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987; (BGBl. I S. 889) 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

P L A N
INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
RICHARD-WAGNER-STRASSE 81
67655 KAISERSLAUTERN
TEL.: 0631/36060-18+19 FAX: -20

	Zeichen:	Datum:	Zeichen:	Datum:	Maßstab: 1 : 1.000	
aufgenommen:					Format: 94 x 87	Projekt:
bearbeitet:						
gezeichnet:	SB/SE	06.2001			Beilage:	Blatt-Nr.: 1
geprüft:	ReM	08.06.2001				