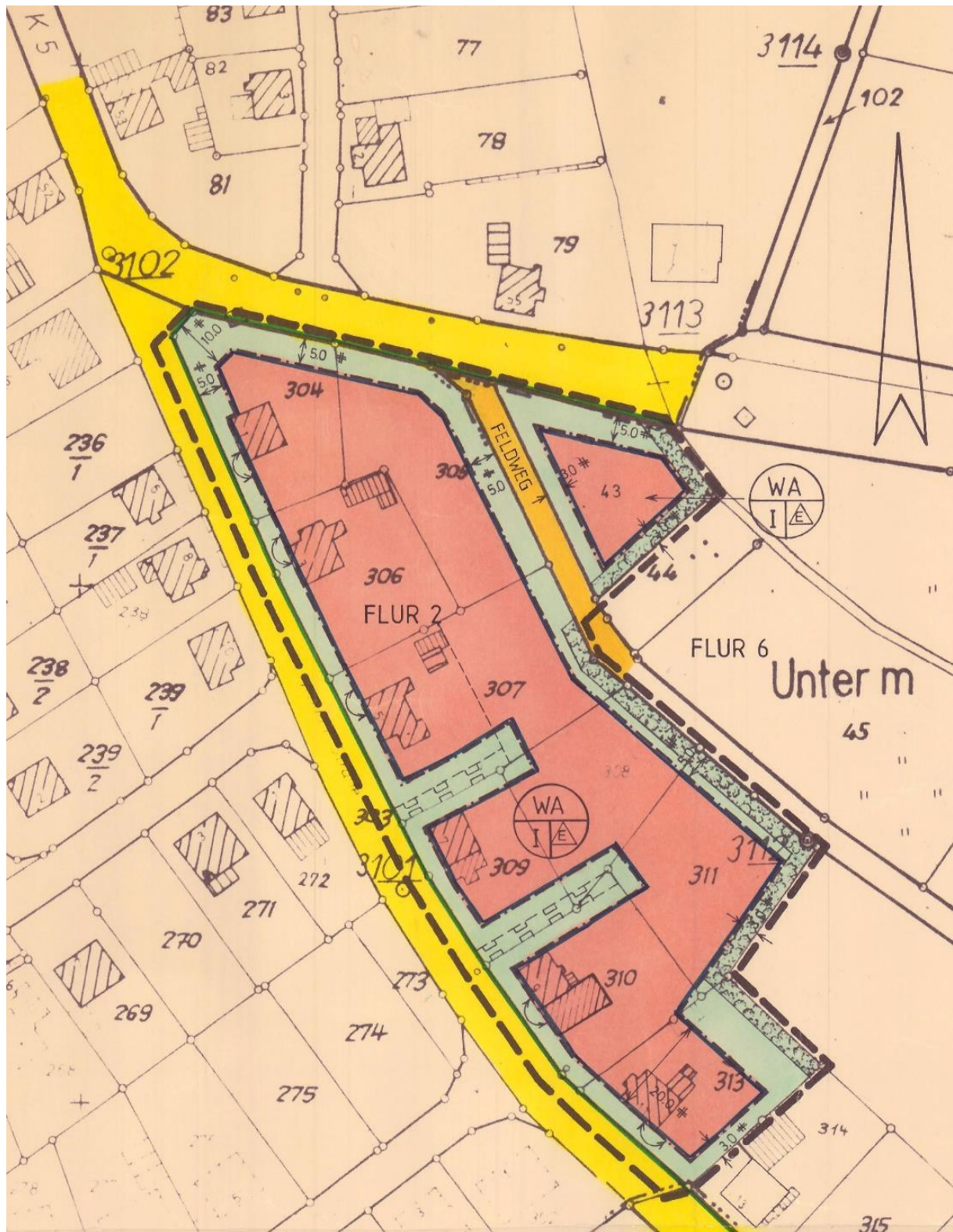












# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE OBERHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET: „AUF DER HAHNECK - HINTER QUELLWIESE“ • FLUR 2 • M.1: 1000


ANLAGE 1



### Planzeichen

	Schwarze Linien: Kartierung		Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenzen		Allgemeines Wohngebiet, überb. Grundstücksfl.
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches		Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ	Grundflächenzahl	I	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	Geschoßflächenzahl		Pflanzgebot
	Geh- Fahr- und Leitungsrecht		

### Textfestsetzungen;

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO
<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO</p> <p>Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 5 und 6 der BauNVO zul. Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse I</p> <p>GRZ = 0,4, GFZ = 0,5</p> <p>Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitig freistehenden Kellergeschosses (Untergeschoß), sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.</p>	
<p>2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 (BBauG) §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.</p>		
<p>3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 12 BauNVO)</p> <p>Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen sind nach LBauO zulässig.</p>		
<p>4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)</p> <p>Die Höhenlage der Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 1,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudeliniem, bzw. bei den rückwärtigen Grundstücken über dem tiefsten Punkt der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Zuwegung und bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudeliniem zu ermitteln.</p>		
<p>5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BBauG)</p> <p>Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin sind durch heim. Sträucher, Einzelbäume oder Baumgruppen zu gliedern.</p>		
<p>6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG, § 123 LBauO)</p> <p>a) Dachneigung und Dacheindeckung</p> <p>Die Dachneigung darf max. 48° betragen; der Bau eines Kniestocks ist nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,60 m Höhe zulässig.</p> <p>Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.</p> <p>b) Einfriedigungen</p> <p>Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie darf die Einfriedigung max. 1,20 m einschl. eines max. 0,5 m hohen massiven Sockels hoch sein. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als max. 1,50 m hohe Zäune einschließlich eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig.</p> <p>c) Art der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffern 2 und 3 als Hof- und Gartenflächen anzulegen.</p>		



Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617) geändert durch Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30.

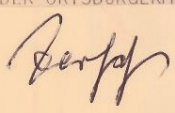
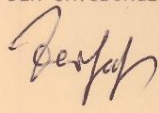
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

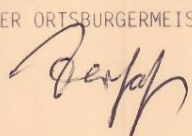
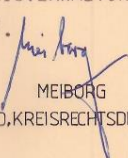
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53) geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 245) und durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) BS 213-1.


Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1193) zul. geändert d. Art. 2 des 2. Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBl. I S. 281).

Aufstellungsbeschluß vom 25.4.85  
DER ORTSBÜRGERMEISTER  
  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 15.7.1986 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen  
DER ORTSBÜRGERMEISTER:  
  
Rechtsverbindlich  
durch Bekanntmachung vom ~~30.8.1988~~  
15.7.1989

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 22.8.85 in der Zeit von 23.9.85 bis einschl. 23.10.1985 nach § 2 a (6)BBauG ausgelegen  
DER ORTSBÜRGERMEISTER:  
  
Genehmigt:  
Gehört zum Bescheid vom 23.04.1986  
Az.: 6/60-610-13/790  
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH  
I.V.   
MEIBORG  
LTD. KREISRECHTS DIREKTOR



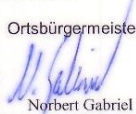
Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Oberhausen, den 07.05.2012

Ortsbürgermeister



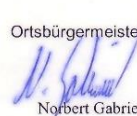
  
Norbert Gabriel

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 11.05.2012 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden der Verbandsgemeindeverwaltung Kirm-Land von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 15.07.1989 in Kraft.

Oberhausen, den 14.05.2012

Ortsbürgermeister



  
Norbert Gabriel