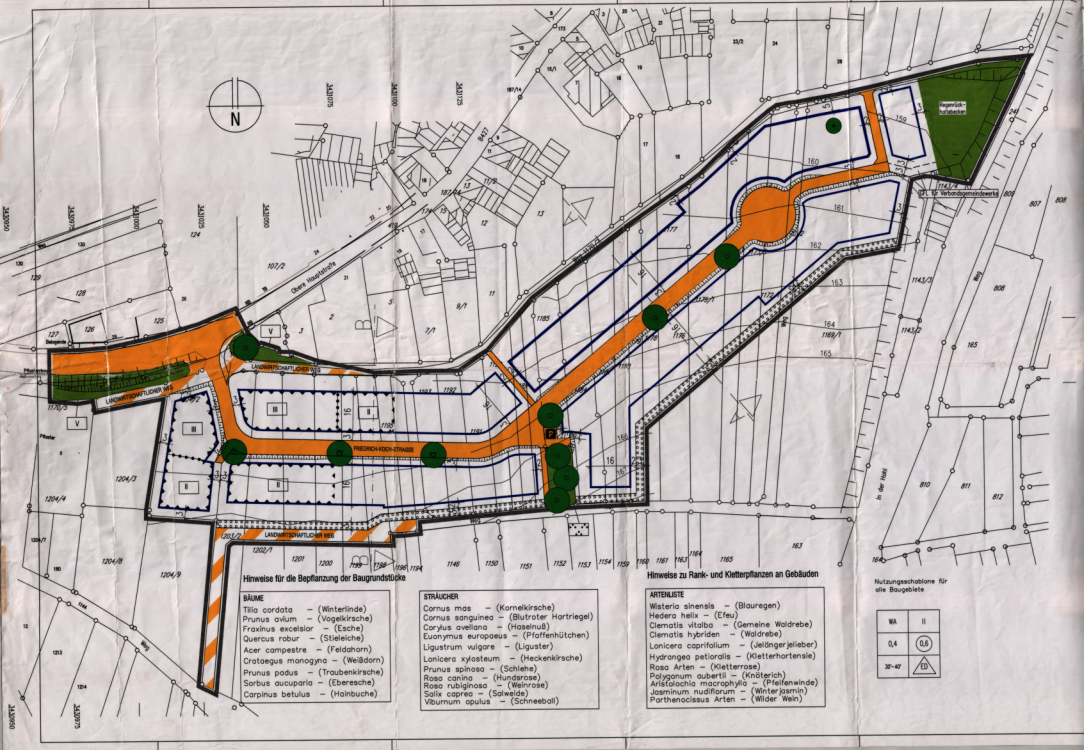

PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Strassen und Gehwege

P Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

KA Parkanlage

V Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung von Bäume

15. Sonstige Planzeichen

ÖKO Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs.4 BauGB) mit Angabe des Lärmpegelbereiches nach DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbreichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Geh -Fahr und Leitungsrecht

HINWEISE

Böschungen

163 Höhenlinien

A Geländeschnitte

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Dachneigung	Bauweise

Geplante Grundstücksgrenzen

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, fett) wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1,9 BauGB, §§ 1 (3), 16, 20 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Sie dürfenweder nach § 4 (3) BauNVO und nicht zulässig.

1.1.2 Grund- und Geschoßflächenzahl
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind nach § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Sie Zahl wird auf 2 begrenzt.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenlgrenze von 9,0 über Traufhöhe max. 5,00 m über Fahrbahnmitte Strasse festgesetzt.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist Außenwand/Dachhaut in Gebäudemitte und Fahrbahnmitte Strassenmitte.
Bei Fensterrücksprüngen von weniger als 30 % der Gebäudelänge kann ausnahmsweise die maximale Traufhöhe bis zu 1,20 m erhöht werden. Für Nebengebäude gilt die Beschränkung nicht.
Für den die Gaßenraumhöhen westlich und südlich der Friedrich-Koch-Strasse zu erforderlich machen, kann die Traufhöhe ausnahmsweise um 50 cm erhöht werden.

1.3 Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 (1) und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf jedem Baugrundstück kann auch außerhalb der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich eine bauliche Anlage errichtet werden, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig ist (Nebengebäude u. Garage). Diese Anlagen müssen zur Strasse einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
Im Baugebiet ist für jede Wohnung bis 50 qm ein Stellplatz bzw. Garagenplatz und über 50 qm 1,5 Stellplätze bzw. Garagenplätze nach der Bestimmungen der GarVO auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

1.4 Sichtdreieck:
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Gebäude in Richtung mit Verkehrsungen gegen Verkehrsmärm sind nach DIN 4109 mit Auszenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 (siehe Anlage) auszuführen. Für notfalls Auszenwände ist jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger, für Rückseiten (von der Schallquelle abgewandte Seiten) um zwei Stufen niedriger einzustellen.

1.5 Bepflanzung / Landespflege
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V. § 178 BauGB)
Zur optischen Abgrenzung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und zur Entwicklung einer Baum- und Heckenstruktur ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Bepflanzung gemäß beigefügter Artenliste durchzuführen (siehe Planzeichnung).
Die Anlage und die Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer und sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauerlaubnis folgt.
Auf jedem Grundstück ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (siehe Artenliste) als Hochstamm, Stu, 14/16, zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum) sind die zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Stellplätze und bis 50 ft der Strassenflänge (ohne Einrechnung der Grundstückszufahrt) die begrünte Fertigstellen (Rasenwaben u.ä.) zulässig.
Der im Plan gekennzeichnete Baum (Stäbkreiche) ist zu erhalten, während der Bauzeit, wahrnehmen, gemäß DIN 18920 zu schützen und bestmöglichst fachgerecht zu pflegen.

1.6 Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 474 (Grundstücksgemeinde; Gemeinde) eine Obstbaumwiese auf einer Fläche von 4500 qm angelegt. Die Obstbäume sind im Raster 15 m x 15 m zu pflanzen. Die Fläche soll anderweitig gepflegt werden. Die Pflege ist auf die Dauer von mind. 15 Jahren zu gewährleisten. Die Sachbefahl auch die jährliche Mähd der Wiese Ende August.
Hinweis: Diese Maßnahme wird im Rahmen des Dialoprlan zwischen Gemeinde und der Kreisverwaltung / Landespflege abgewickelt.

1.7 Befestigte Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Pflasterbeläge mit geöffneten Fugenanteilen) auszuführen.

Tab 8 Ortliche Bauverschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V. § 86 LBauO)

1.8 Einzelhandel.
Die Dücker im Allgemeinen Wohngebiet werden als geneigte Dücker festgesetzt.

2.0 Einfriedungen.
Im Vorgartenbereich zwischen Strasse und Baugrenze sind keine Einfriedungen zulässig
(Ausnahme: Hecken bis max. 1,2 m). Stützmauern zum Ausgleich des Gelände sind bis 1,0 m zulässig.

2.1 Geschlossene Bauweise
Die Gebäudelänge, Dachneigung, Traufhöhe und Auszenwand-gestaltung einheitlich auszuführen. Im Einzelnäche gilt:
Dachneigung 30°
Traufhöhe 4,0 m
Auszenwandmaterial Putz.

Teil C Hinweise

3.0 HINWEISE

3.1 Altlasten.
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die unteren Abfallbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Geologische Gründungsverhältnisse.
Bei der Planung und spätteren Bebauung der Grundstücke durch bauliche Anlagen sind aufgrund der unterschiedlichen Gründungsverhältnisse im Plangebiet die Forderungen der DIN 1054 zu beachten.

3.3 Archäologische Funde
Die ausführenden Bauformen sind ehrlichgirlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 15, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Es muß deshalb im Einzelfall mit geringen Verzögerungen im Bauablauf gerechnet werden.

3.4 Kellerwahl.
Es wird hinwiesen, daß potentiell hohen Grundwasserspegels der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen. Ansichtlose von Sanitärverschrüngen unter Strassenniveau sollen über eine Hebeanlage angeschlossen werden.

3.5 Straßenbeleuchtung.
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdruckstampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

3.6 Durchführung der Pflanzmaßnahmen.
Die ausgefiesenden Bäume müssen die Stäbestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Bäume (außer Obstbäume) sind die Hochstämme mit ab pflanzen. Bei Sträuchern beträgt die Mindestlänge 60 –100 cm.
Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Verwendung von Verbrüdern und Düngemitteln ist auf das unumgänglichste Minimum einzuschränken.
Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben gefordert:
Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.
Die privaten Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezeichnung des Rohbaus zu erstellen.

3.7 Ökologische Empfehlungen zur Regenwassernutzung.
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser empfohlen.

3.8 Wahrnehmen zum Bodenschutz
(§ 1 Abs. (5) Nr. 7 BauGB)
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (–gelände) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtrageort vorzuziehen. Falls dörmergerfolt werden muß, sollte eine Wiederverwendung des Bodens (Ziboaufnahmen) angestrebt werden.
Vor Aushug des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humusfähiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf schädliche Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgerach zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humusfähigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verdichtung sollte geachtet werden.
Anfallende Bauabfallstoffe (z.B. Folien, Farben u.ä.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ab- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Auf dem bebauten Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht durch häufiges Befahren – auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Einsteuern von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
Die Bodenverdichtung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollen derart, wie nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, mitgeteilt durchführen, geschützt werden. Zur Befestigung Befestigung von Gartenwegen, Garagenabstellflächen etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.
großen Fugen empfohlen.

3.9 Nutzung erneuerbarer Energien
Die Nutzung von Sonnenkollektoren ist zulässig und erwünscht.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 05.11.1996 GEMÄSS § 2(1) BauGB AM 11.12.1996 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT ÖBERHAUSEN HAT NACH § 3 BauGB AM 05.11.1996 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN. DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG WURDE VOM 13.12.1996 – 06.01.1997 DURCHGEFÜHRT.

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4(1) BauGB)

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE IN DER ZEIT VON 12.06.1997 BIS 21.07.1997 DURCHGEFÜHRT.

DIE STELLUNGNAHMEN WURDEN AM 08.09.1997 IN RAT BEHANDELT.

ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VON 01.04.1998 BIS EINSCHLIESSLICH 04.05.1998 AUFGRUND DES AUFLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 05.03.1998 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SENER AUSLEGUNG SIND AM 25.03.1998 ÖRTSÜCHLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BETEILIGT.

DIE WÄHRENDE DER AUSLEGUNG VORGEBRACHTE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 04.06.1998 BEHANDELT.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG (§ 3(2) BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 01.07.1998 BIS EINSCHLIESSLICH 10.07.1998 AUFGRUND DES AUFLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 03.02.1998 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SENER AUSLEGUNG SIND AM 23.06.1998 ÖRTSÜCHLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 (2) BETEILIGT.

DIE WÄHRENDE DER AUSLEGUNG VORGEBRACHTE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 09.09.1998 BEHANDELT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 08.12.1999 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

AUSFERTIGUNG:

DER ÖRTSBÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK:
FERTIGUNG
Genehmigung
mit Verfügung vom ... 0 5. Mai. 2000
Az.: 610 ...
Landau, 5. Mai. 2000 ... 0 5. Mai. 2000
Struktur- und Genehmigungsdirektion Südwest
Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Lutz
Regierungsbaumeister

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

ÖBERHAUSEN DEN 13 MAI 2000

DER ÖRTSBÜRGERMEISTER

ÖRTSÜCHLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 10 (3) AM 15.MAI.2000
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
Bekanntgabe der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. Nr.5 vom 27.01.1998, S.137)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (BGBl. Nr.4, S. 19).

4. Landespflegegesetz (LPflG)
in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 30)

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO0)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 02.04.1998 (GVBl. 1998 S.100)

058-001

GEMEINDE OBERHAUSEN

Bebauungsplan "HINTERM DORF"

RECHTSPLAN M 1:500

DATUM: 08.12.1999

PLANUNG: Architekturbüro Eckard Bendel
Freier Architekt
Hintergasse 9
76889 Kapellen-Drusweiler
Tel. 06343 – 7351