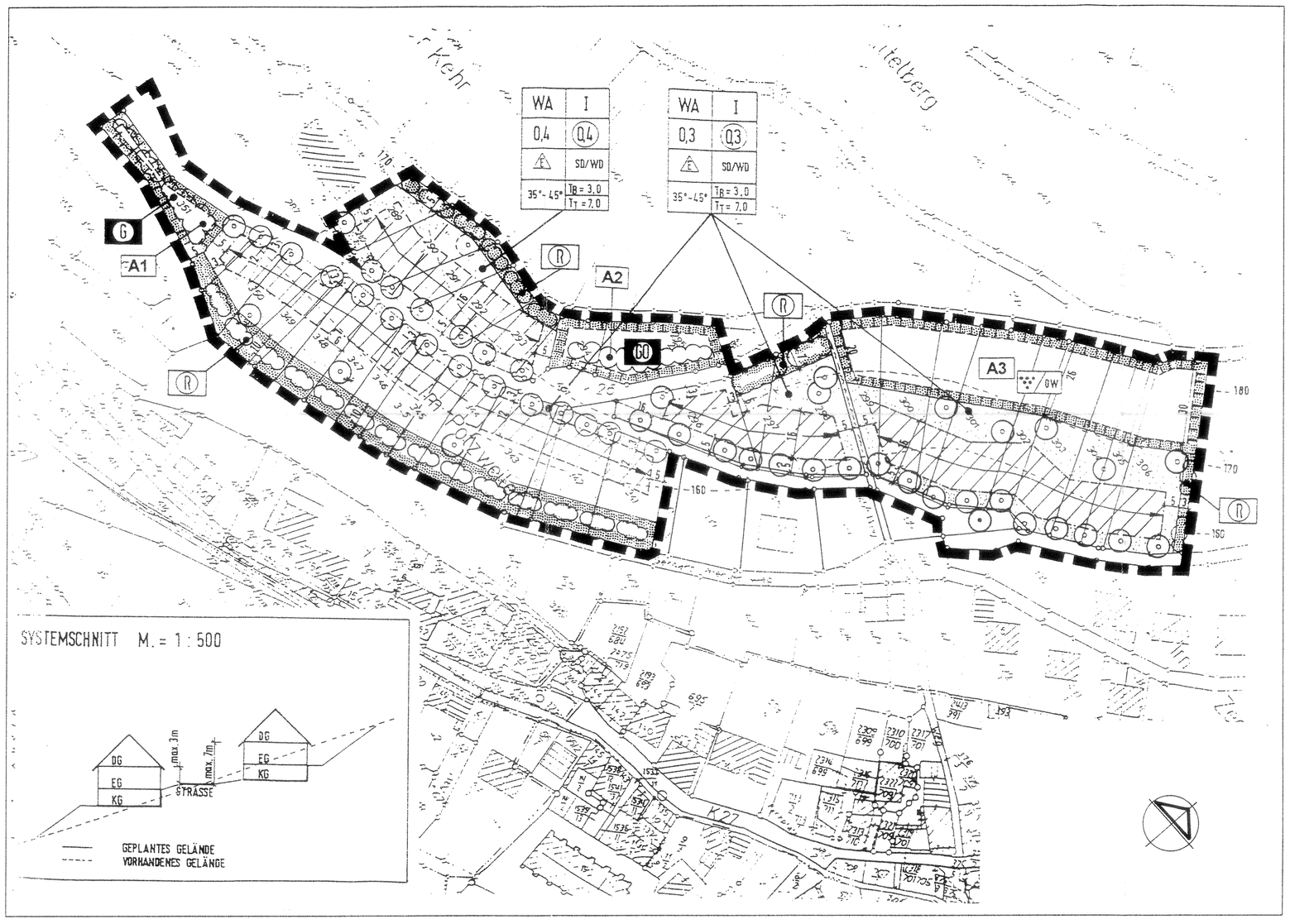
GEMEINDE OBERDIEBACH

Bebauungsplan IM POTZWEILER – 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPfIG



LEGENDE

WA	I	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
		I MAX: ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
0,3	(0,3)	0,3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
		0,3 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
E	SD/WD	E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
		SD/WD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH/WALMDACH
35–45°	T_B =3,0 T_T =7,0	30-45° MINDEST– bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
		T_B MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE BERGSEITS (IN METER)
		T_T MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE TALSEITS (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS–FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHE ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:

- Ö ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEHÖLZPFLANZUNG
- Ö/OW ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEHÖLZPFLANZUNG/OBSTWIESE
- Ö PRIVATE GRÜNFLÄCHE RANDEINGRÜNUNG
- P/OW PRIVATE GRÜNFLÄCHE WEINBAU EXTENSIV/OBSTWIESE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- A1 AUSGLEICHSFLÄCHE (EINTRAGUNG DER ZIFFER NUR BEISPIELHAFT)

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNGG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 255 FLURSTÜCKSNUMMER
- 160 HÖHENLINIE
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die in den Baunutzungsschablonen ausgewiesenen Traufhohen sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenkante des Baugrundstückes, gemessen in der Mittelachse des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. über die Baugrenze hinaus darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im seitlichen Bauwich mit direkter Anbindung an die Erschließungsstraße errichtet werden.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² sind Kletterpflanzen gem. Pkt. A.3.3 zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen.

Entlang den Erschließungsstraßen ist je 12 m Grundstückslänge ein Laubbaum gemäß Pkt. A.3.1 auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

2 x v.	– 2 x verpflanzt
200/250	– Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	– mit Ballen
m.Tb.	– mit Topfballen
1 St./ m²	– Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	– Anzahl Heckenpflanzen pro m

3.1 EINZEL + STRASSENBÄUME – Hochstamm 2 x v. mind. 14/16

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Alnus glutinosa	– Schwarzerle
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

OBSTBÄUME – Hochstamm 2 x v.

– Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

etc.

3.2 EINGRÜNUNG + ANPFLANZUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN

BAUMARTEN – Heister 2 x v 200/250

Acer campestre	– Feldahorn
Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Alnus glutinosa	– Schwarzerle
Betula pendula	– Birke
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Prunus padus	– Traubenkirsche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde
etc.	

STRAUCHARTEN – Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m²

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	– Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus mahaleb	– Weichselkirsche
Rhamnus frangula	– Faulbaum
Rosa canina	– Heckenrose
Salix caprea	– Salweide
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	– Wasserschneeball
etc.	

3.3 KLETTERPFLANZEN – 2 x v. mB. oder mTh.

Clematis mont. Rubens	– Anemonenwaldrebe
Hedera helix	– Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	– Irländischer Efeu
Kletterrosen	– In Sorten
Lonicera caprifolium	– Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	– Wilder Wein
Polygonum aubertii	– Knöterich
Vitis i.S.	– Weinreben
Wisteria sinensis	– Blauregen
etc.	

3.4 HECKENPFLANZEN – 2 x v. 80/100

Grundstücksseinfriedungen sind möglichst mit lebenden Hecken durchzuführen, wobei nachfolgende Gehölze zu verwenden sind:

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Cornus mas	– Kornelkirsche
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Ligustrum i.S.	– Ligusterarten
Ribes alpinum	– Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	– Eibe
etc.	

4. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplanentwurf als Bestand eingetragenen Anpflanzungen sind zu schützen und an ihrem Standort zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Pkt. A. 3.1 - 3.4 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 6,50 m zulässig.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung AUSGLEICHSFLÄCHE - A1 ist mit standortgerechten Gehölzen gem. Pkt. A.3.2 im Raster von max. 1,20 x 1,20 m zu bepflanzen, artgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode auszutauschen. Unter Berücksichtigung der Steillage ist die Gesamtfläche bis zum Schluß der Gehölze als Erosionsschutz dauerhaft zu begrünen oder mit Rindenmulch abzudecken.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung AUSGLEICHSFLÄCHE - A2 ist im Böschungsbereich der < 26 mit einer durchgehenden Gehölzpflanzung analog der Ausgleichsfläche A1 zu versehen. Die restliche Fläche nach Westen bis zum Feldweg ist als Streuobstwiese anzulegen und mit einer Obstbaumreihe gem. Pkt. A.3.1 mit einem Abstand von 12 m zu bepflanzen. Unter den Bäumen ist eine krautreiche Magerwiese zu entwickeln, die jährlich max. zweimal zu mähen ist, das anfallende Schnittgut ist abzuräumen und zu verwerten.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung RANDEINGRÜNUNG sind als geschlossene Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pkt. A.3.2 analog zur Ausgleichsfläche A1 herzustellen und zu entwickeln.

Auf der privaten Ausgleichsfläche A3 mit der Zweckbestimmung EXTENSIVER WEINBAU/STREUOBSTWIESE ist entweder Weinbau mit einem Zeilenabstand von ca. 2,50 m zulässig oder die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen gem. Punkt A.3.1 in einem Raster von 12 x 12 m. Die Fläche ist insgesamt auch im Bereich Weinbau als standortgerechte, krautreiche Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für den Wein- und Obstbau sind weder Pestizide, noch Dünger einzusetzen.

Die privaten und öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen und die darauf festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Kümmernde und abgestorbene Gehölze sind in gleicher Art und Größe in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7. ZUORDNUNG DER ERSATZMASSNAHMEN NACH § 8a (1) Satz 4 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte private Ausgleichsfläche A3 und die nach § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen sind den unmittelbar angrenzenden privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die sich daraus ergebenden flächenmäßigen Disparitäten und die beiden öffentlichen Ausgleichsflächen A1 + A2 einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen werden im Rahmen der Baulandumlegung wertmäßig unter allen Baugrundstücken im Geltungsbereich ausgeglichen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO

1. BEBAUUNG

1.1 Als Dachform sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen.

1.2 Für die Dacheindeckung sind die Farbtöne dunkelbraun - schwarz möglich.

1.3 Dachfenster, Dacheinschnitte und Gauben dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge des Daches ausmachen.

1.4 Dacngauben sind nur als Spitzgiebelgauben auszubilden, Schleppgauben sind nur mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

1.5 Die Fassaden sind mit Putz, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder konstruktivem Fachwerk herzustellen. Materialkombinationen sind möglich. Polierter oder geschliffener Kunst- oder Natursteir, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen und ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.

1.6 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell abgetönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zugelassen.

1.7 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial, sowie Verkleidungen mit Asbestzementplatten oder Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

2.1 Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten.

2.2 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß Punkt A.3.2 + 3.4 einzufrieden.

2.3 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dürfen Vorgärten und einsehbare Grundstücksflächen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. genutzt werden.

3. EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, Metallgitter und lebende Hecken gemäß Pkt. A.3.4 bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, ebenso Mauern mit Verputz, Sichtmauerwerk und Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Stützmauern bis 2,00 m Höhe.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Funde müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind am besten telefonisch an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbandsgemeinde- oder Gemeindeverwaltung weiterzugeben.

2. ENERGIEVERSORGUNG

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. ERDAUSHUB

Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

4. ZISTERNEN

Regenwasserzisternen zur Sammlung von Brauchwasser dürfen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

5. SOLARANLAGEN

Solaranlagen sind auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

6. DRUCKERHÖHUNGSANLAGEN

Der geringe Wasserdruck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfordert die Einrichtung einer Druckerhöhungsanlage.

7. AUFTEILUNG IN WOHNEINHEITEN

Je Baugrundstück ist ein freistehendes Wohnhaus zulässig, wobei ab einer Gesamtwohnfläche von 160 m² die Aufteilung in 2 selbständige Wohneinheiten zu gewährleisten ist.

8. GRÜNDUNG VON BAUWERKEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bei An- bzw. Einschnitten in das vorhandene Gelände die Gefahr von Rutschungen. Dies ist bei der Gründung von Bauwerken - eventuell unter Mitwirkung eines Bodengutachters - zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 14.06.1994 (GVBl. S. 280).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde OBERDIEBACH hat in seiner Sitzung am 18.06.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes IM POTZWEILER beschlossen.

2. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 13 BauGB erfolgte die Beteiligung der von der Änderung betroffenen bzw. benachbarten Grundstückseigentümer mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 29.07.1998.

Die von den Änderungen des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 24.07.98 beteiligt.

3. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN + SATZUNGSBESCHLUSS

Über die im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberdiebach in seiner Sitzung am 15.10.1998 beraten und beschlossen. In gleicher Sitzung wurde alsdann der Bebauungsplan IM POTZWEILER - 2. Änderung mit Begründung gem. 10 Abs. 1 BauGBals Satzung beschlossen.

Oberdiebach, den 16.12.1998 Ortsgemeinde Oberdiebach

STUBER
Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

Oberdiebach, den 16.12.1998 Ortsgemeinde Oberdiebach

STUBER
Ortsbürgermeister

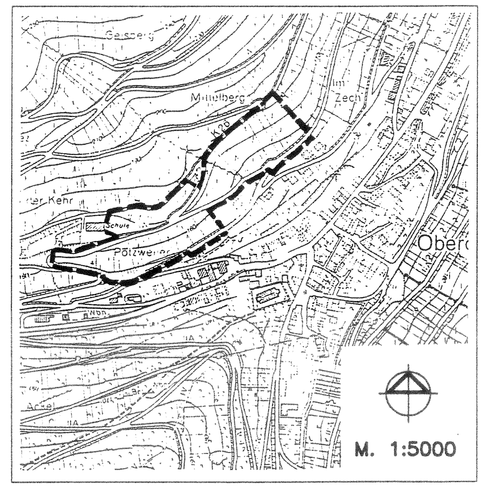
5. INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 23.12.1998. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan IM POTZWEILER - 2. Änderung in Kraft getreten.

Oberdiebach, den 23.12.1998 Ortsgemeinde Oberdiebach

STUBER
Ortsbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



3. Fertigung

GEMEINDE OBERDIEBACH

Bebauungsplan IM POTZWEILER, 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJ.-NR.	:	09.12.1
	PLAN-NR.	:	(85.03) 04
LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG § 17 LPfIG	MASSTAB	:	1 : 1.000
	DATUM	:	08.09.98
	GRÖSSE	:	86x70
	BEARBEITER	:	MM/HM

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05