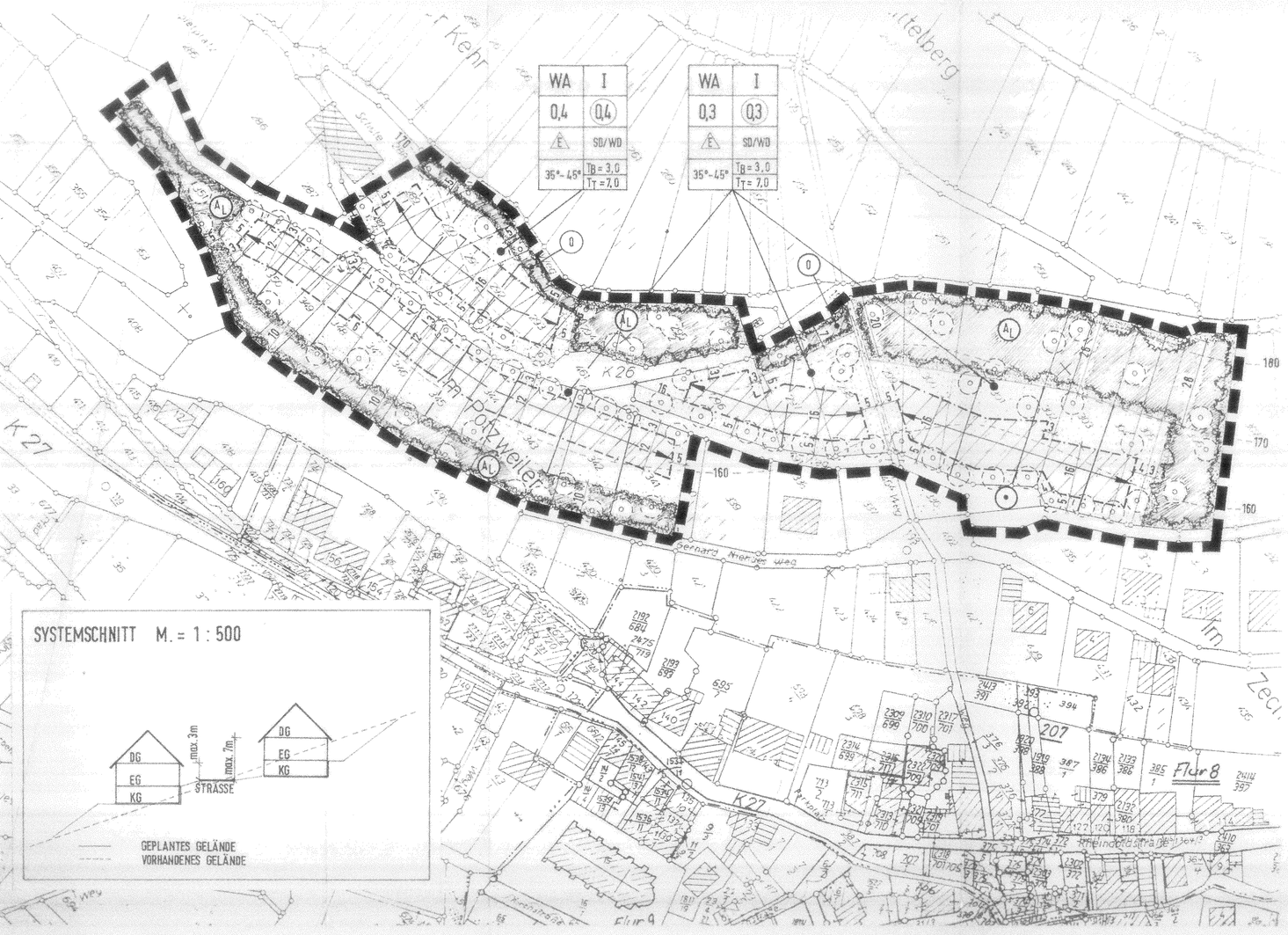
GEMEINDE OBERDIEBACH

BEBAUUNGSPLAN §9 BauGB MIT LANDESPFLEGERISCHEM BEITRAG §17 LPflG

IM POTZWEILER/ ~~IM HEILIGENHAUS~~

M.1:1.000



LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- WA OBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- I HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
- 0,3 GRZ HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
- (0,4) GFZ HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
- SD/WD NUR SATTEL- + WALMDÄCHER ZULÄSSIG
- Tg MAXIMALE TRAUFHÖHE BERGSEITS
- Tr MAXIMALE TRAUFHÖHE TALSEITS
- 35°-45° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

EINTRAGUNGEN NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN/FIRSTRICHTUNG (§) (1) Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- ZU PFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- VORHANDENE GRENZE
- GEPLANTE GRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- 170 HÖHENLINIE (NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG)
- A1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§9 (1) Nr 15 BauGB)
- A1 AUSGLEICHSFLÄCHE LANDESPFLEGE - GEHÖLZPFLANZUNG
- O ORTSRANDEINGRÜNUNG
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE OBERDIEBACH HAT AM 21.04.1950 GEMÄSS § 2 (1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. Der Beschluß wurde am 22.04.1932 bekanntgemacht.

OBERDIEBACH, DEN 31. Okt. 94 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

GEMÄSS § 3 (1) BauGB ERFOLGTE ~~DIE~~ ..... DIE BÜRGERBETEILIGUNG ~~DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG~~. in der Zeit vom 23.04.1932 bis 13.05.1932 (einschl.) nach ortsüblicher Bekanntmachung.

OBERDIEBACH, DEN 31. Okt. 94 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

DIE IN BETRACHT KOMMENDEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEMÄSS § 4 (1) BauGB ~~AN DER ZEIT VON ..... BIS ..... AN DER AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BETEILIGT~~. mit Schreiben vom 03.04.1932 beteiligt.

OBERDIEBACH, DEN 31. Okt. 94 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

4. PRÜFUNG DER EINGEGANGENEN BEDENKEN + ANREGUNGEN

GEMÄSS § 3 (2) BauGB HABEN DIE GEMEINDEVERTRETER IN IHRER SITZUNG AM ..... ALLE EINGEGANGENEN BEDENKEN + ANREGUNGEN GEPRÜFT.

OBERDIEBACH, DEN ..... GEMEINDEVERWALTUNG

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BauGB AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VON 09.05.1932 ... BIS 08.06.1932 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 23.12.1932 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN + ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

OBERDIEBACH, DEN 31. Okt. 94 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 (2) BauGB HABEN DIE GEMEINDEVERTRETER IN IHRER SITZUNG AM ..... DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEPRÜFT.

OBERDIEBACH, DEN ..... GEMEINDEVERWALTUNG

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BauGB AUF DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ZU JEDERMANNS EINSICHT ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN + ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

OBERDIEBACH, DEN ..... GEMEINDEVERWALTUNG

8. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

GEMÄSS § 3 (2) BauGB HABEN DIE GEMEINDEVERTRETER IN IHRER SITZUNG AM ..... ALLE EINGEGANGENEN BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEPRÜFT.

OBERDIEBACH, DEN ..... GEMEINDEVERWALTUNG

9. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE OBERDIEBACH HAT AM 20.10.1994 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ~~(BAUGB) + DER GEMEINDEVERTRETUNG VON RHEINLAND-PFALZ (GEMEINDEORDNUNG - GemO) VOM 14.07.1994~~ GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OBERDIEBACH, DEN 31. Okt. 94 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

10. ZUSTIMMUNGSVERMERK DER KREISVERWALTUNG

Kreisverwaltung Mainz-Bingen Ref.: 63 Az.: 610-13-0106 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Verletzung nach § 8 (2) Satz 2 ... nicht geltend gemacht worden ist, wird nicht geltend gemacht. Mainz, 31.01.1995

11. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: Oberdiebach, den 10. Feb. 95 Stüber Gemeindeverwaltung Ortsbürgermeister

12. ANZEIGEVERFAHREN

DIESER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG IST GEMÄSS § 11 (3) BauGB MIT DATUM VOM ..... DER KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN ANGEZEIGT WORDEN.

OBERDIEBACH, DEN ..... GEMEINDEVERWALTUNG

13. INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 15.02.1995 GEMÄSS § 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS AUF ORT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DIESES PLANES. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG.

OBERDIEBACH, DEN 15. Feb. 95 Stüber GEMEINDEVERWALTUNG Ortsbürgermeister

3. FERTIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

1.1 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	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

1.2 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
STRAUCHARTEN	**Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,5 m2**
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergruner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

1.3 KLETTERPFLANZEN — - 2 x v. mB. oder mTb.

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

1.4 WANDBEGRÜNUNGEN

Bei tur- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² sind Kletterpflanzen gem. Punkt 1.3 zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen.

1.5 HECKENPFLANZEN

Grundstückseinfriedungen sind möglichst mit lebenden Hecken durchzuführen, wobei nachfolgende Gehölze mit einer Größe von mind. 2 x v. 80/100 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

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

1.8 Die Sockel der Gebaude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial, sowie Verkleidungen mit Asbestzementplatten oder Kunststoffmaterialien sind nicht zulassig.

1.9 Ein Vortreten von Gebaudeteilen in geringfugigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprunge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenuber dem Hauptbaukorper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max 1/3 – bei auskragenden Balkonen max. 1/2 – der Lange des Hauptbaukorpers betragt.

2. FREIFLÄCHEN

2.1 Befestigte Flachen sind mit wasserdurchlassiger Oberflache auszubilden.

2.2 Die als "nicht uberbaubaren Grundstucksflachen" ausgewiesenen und die nicht uberbauten Grundstucksteile sind gartnerisch anzulegen, zu unterhalten und mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen gemaß Punkt A.1.2 + 1.5 einzufrieden.

2.3 Garagen durfen auch innerhalb der "nicht uberbaubaren Grundstucksflachen" zur Erschließungsstraße hin errichtet werden.

2.3 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durfen Vorgarten und einsehbare Grundstucksflachen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflache für Wohnmobile, Bangerate, Campinganhanger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. genutzt werden.

2.4 Entlang den Erschließungsstraßen ist je 12 m Grundstucksfront ein Laubbaum gemaß Punkt A.1.1 auf dem Baugrundstuck zu pflanzen und zu unterhalten.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzaune, Metallgitter und lebende Hecken gemaß Punkt A.1.5 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 Stutzmauern bis 2,00 m Hohe.

2. 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 1.1 - 1.5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

3. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Für jedes Baugrundstuck ist nur eine Zufahrt mit einer Maximalbreite von 6,50 m zulassig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

1. BEBAUUNG

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

1.2 Die in den Baunutzungsschablonen ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte und durfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Hohe der Straßenkante des Baugrundstuckes gemessen in der Mittelachse des Gebäudes bezogen auf dessen Gesamtlänge. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachoberfläche.

1.3 Für die Dacheindeckung sind die Farbtöne dunkelbraun - schwarz moglich. Es darf nur asbestfreies Material verwendet werden.

1.4 Dachfenster, Dacheinschnitte und Gauben durfen in ihrer Summe nicht mehr als 50 % der Gesamtlange des Daches ausmachen.

1.5 Dachgauben sind nur als Spitzgiebelgauben auszubilden, Schleppgauben sind nur mit einer Mindestdachneigung von 20 ° zulassig.

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

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.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

1.1 Erd- und Bauarbeiten sind gemaß § 21 (2) DSchPflG recht zeitig anzuzeigen.

1.2 Funde mussen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

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 durfen auf den Grundstucken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

5. SOLARANLAGEN

Bei den Gebäuden konnen Solaranlagen auf den Dachern mit gleicher Neigung wie das Dach aufgesetzt werden.

6. DRUCKERHÖHUNGSANLAGEN

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

7. AUFTEILUNG IN WOHNEINHEITEN

Je Baugrundstuck ist ein freistehendes Wohnhaus zulassig, wobei ab einer Gesamtwohnfläche von 160 m² die Aufteilung in 2 selbstandige Wohneinheiten zu gewahrleisten ist.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 geändert durch Gesetzt vom 25. 07. 1988 (BGBl. I S.1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990.
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBauO) vom Marz 1989.
- Landesgesetz uber Naturschutz + Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.2.1979 mit Änderungen vom 4.3.1983 + 27.3.1987.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz + Pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.3.1978.

GEMEINDE OBERDIEBACH
BAUGEBIET IM POTZWEILER / ~~IM HEILIGENHAUS~~

1. BEBAUUNGSPLAN §9 BauGB
2. LANDESPFL. BEITRAG §17 LPflG

PROJEKT-NR.	9.12
PLAN-NR.	[95.03] 7
MASSTAB	1:1000
DATUM	12.3.91
GRÖSSE	45/95
BEARBEITET	I.S.