Bekanntmachung der Ortsgemeinde Oberdiebach

Betr.: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
hier: Bekanntmachung der 3. Änderung der Satzung vom 09.09.1994 über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Oberdiebach vom 16.07.1987 (hier: Ortsteil Rheindiebach)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberdiebach hat eine Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Oberdiebach für einen Teilbereich des Ortsteiles Rheindiebach beschlossen.
Die Kreisverwaltung Mainz-Bingen hat als zuständige Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 26.05.1994 mitgeteilt, daß keine Bedenken wegen Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht werden, soweit folgender Maßgabe gefolgt wird:

§ 1 Abs. 2, Satz 4 ist zu entfernen und unter § 1 Abs. 3, Ziffer 7 als Hinweis zu formulieren:
"Wenn Baumaßnahmen abweichend von der Baugenehmigung über die nicht zur Erschließung geeignete Wegeparzelle erschlossen werden, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde mit einem Nutzungsverbot reagieren:"

Dieser Forderung hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 09.06.1994 zugestimmt.

Die Satzung wird nachstehend in ihrem vollen Wortlaut bekanntgemacht:

Satzung

vom 09.09.1994

zur 3. Änderung der Satzung vom 16.07.1987 über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Oberdiebach (hier: Ortsteil Rheindiebach)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberdiebach hat aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner Sitzung am 03.02.1994 folgende Satzung zur 3. Änderung der Satzung vom 16.07.1987 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 04.12.1992 und vom 25.03.1993 über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Oberdiebach (hier: Ortsteil Rheindiebach) beschlossen, die nach durchgeführtem Anzeigeverfahren bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen hiermit bekanntgemacht wird:

§ 1

(1) In die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteils Rheindiebach waren durch Satzung vom 16.07.1987 auch die Grundstücke Gemarkung Oberdiebach Flur 25, Parzellen 20, 21/1, 21/2, 36, 38 und 39/2 einbezogen worden.

(2) Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den in § 1 (1) genannten Grundstücken wird nach § 34 BauGB beurteilt. Kein Baurecht besteht, wenn die Erschließung nicht gesichert ist. Die im Berghang gelegene Wegeparzelle ist zur Erschließung nicht geeignet, sie muß aber für Rettungsfahrzeuge freigehalten werden.

(3) Für die in Absatz 1 genannten Grundstücke werden folgende, gesonderte Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und LBauO getroffen:

1. BEBAUUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO max. 1 Vollgeschoß.

- Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO max. 0,3.

1.3 Bauweise

- Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind einzuhalten.

1.4 Baugrenzen

- Die Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO), wie im beiliegenden Plan M 1 : 1.000 dargestellt, sind einzuhalten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

- Die Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudeaußenseite der Hauptbaukörper ist parallel den Höhenlinien auszurichten.

1.6 Dachform und Dachneigung

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 ° zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Garagen.

1.7 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung darf nur asbestfreies Material in den Farben dunkelbraun bis schwarz verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.8 Traufhöhen

- Die maximale Traufhöhe beträgt talseits 6,50 m und bergseits 3,50 m. Die zulässigen Firsthöhen ergeben sich aus den Festsetzungen für die Dachneigung.

1.9 Fassadengestaltung

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

- Zur Farbgebung der Fassaden dürfen nur abgetönte Farben verwendet werden. Reines Weiß ist nicht zulässig.

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

1.10 Dachgestaltung

- Dachfenster, Dacheinschnitte und Gauben dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 1/2 der Fläche der entsprechenden Dachseite ausmachen.

- Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden, Außenmaß max. 1,50 m.

1.11 Vortreten von Gebäudeteilen

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

2. FREIFLÄCHEN

- Die Stellplätze für die Abfallbehälter und Kompostplätze sind mit einem Sichtschutz (z.B. lebende Hecken) zu versehen. Die Verwendung von Waschbeton, Kunststoffverkleidungen oder Blech ist unzulässig.

- Stellplätze, Hofflächen, etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE PFLANZUNGEN

- Die Hauptkörper sind durch ortstypische Laubbäume (1 Stk./150 qm Grundstücksfläche) gemäß nachstehender Pflanzliste in die Landschaft einzubinden.

- Die Bepflanzung ist in der auf den Bezugstermin folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze auszuführen:

3.1. EINZEL- + STRAßENBÄUME

Mindestgröße	- Hochstamm 2 x v. 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

3.2 EINGRÜNUNG

BAUMARTEN

Mindestgröße	- 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

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v. 79/90 q St./1,5 qm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Sablix Caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

3.3 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße - 2 x v. mB. oder mTb.

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

3.4 **WANDBEGRÜNUNGEN**

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

3.5 HECKENPFLANZEN mind. 2 x v. 60/100

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

4. **ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- Die Neuanpflanzungen nach Ziffer 3 sind zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Ziffer 3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

5. **EINFRIEDUNG**

- Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, abgepflanzte Drahtzäune und lebende Hecken bis 1,00 m Höhe sowie Einfriedungsmauern bis 0,80 m Höhe und Stützmauern zulässig.

6. **GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

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

7. **HINWEIS**

- Archäologische Funde müssen gemäß § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz unverzüglich gemeldet werden.

- Wenn Baumaßnahmen abweichend von der Baugenehmigung über die nicht zur Erschließung geeignete Wegeparzelle erschlossen werden, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde mit einem Nutzungsverbot reagieren.

§ 2

Der aktualisierte Lageplan für diesen Bereich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Erschließung der in § 1 (1) genannten Grundstücke darf grundsätzlich über die Mainzer Straße erfolgen. Dies bedeutet, daß das Flurstück Nr. 20 nur dann bebaut werden kann, wenn der Zugang zu diesem Grundstück durch einen privatrechtlichen Vertrag über ein Nachbargrundstück gewährleistet wird.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

55413 Oberdiebach, den 09.09.1994
Ortsgemeinde Oberdiebach

Stüber

(Stüber)
Ortsbürgermeister

Gemäß § 12 BauGB wird hiermit die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung zur 3. Änderung der Satzung vom 16.06.1987 über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Oberdiebach mit dem dazugehörenden Lageplan, in dem die Abgrenzung kenntlich gemacht ist und die Verfügung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 26.05.1994, werden ab Donnerstag, dem 15.09.1994 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe, Koblenzer Straße 18, 55411 Bingen-Bingerbrück, Zimmer 205, zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

Auf die Bestimmungen über Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindung für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches nur dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorbezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften und
2. ein Mangel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriflich gegenüber der Ortsgemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder

2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

6531 Oberdiebach, den 09.09.1994
Ortsgemeinde Oberdiebach

Stüber
(Stüber)
Ortsbürgermeister

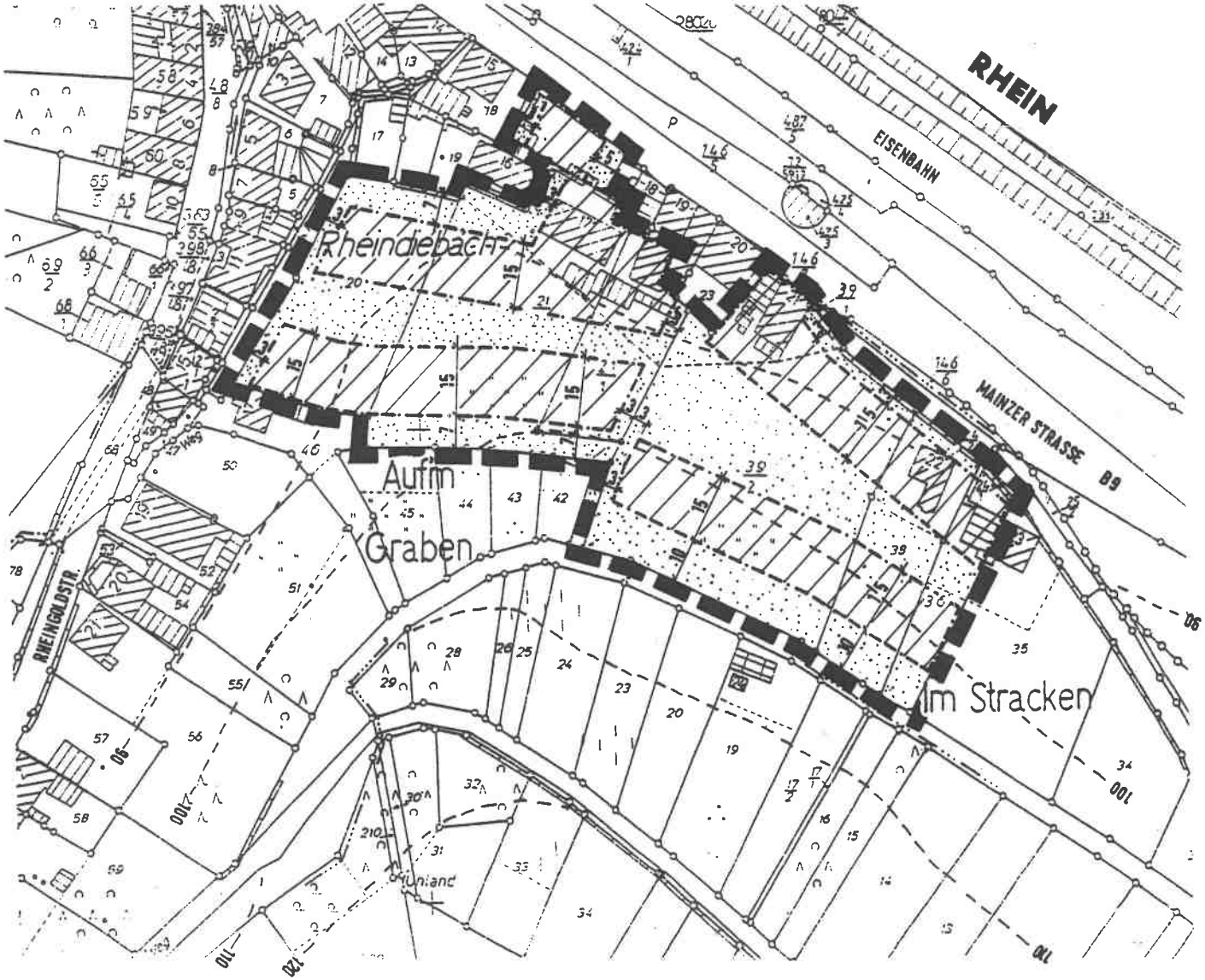


OBERDIEBACH – RHEINDIEBACH

ABRUNDUNGSSATZUNG

Erweiterter Geltungsbereich mit gesonderten Festsetzungen

M. 1 : 1000



LEGENDE :

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE

Vorstehender Lageplan ist unmaßstäblich und erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit - er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.