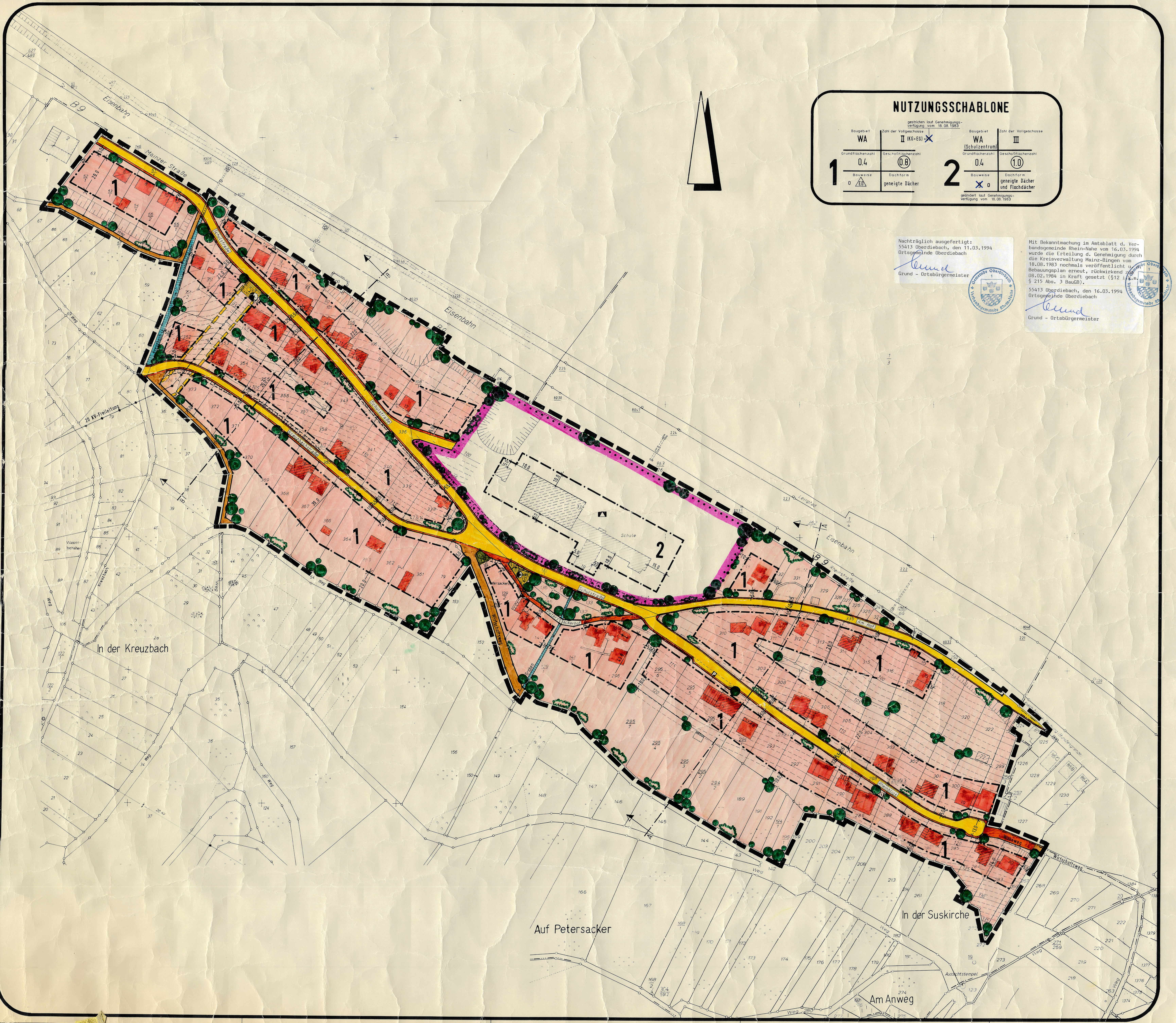
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PETERSACKERHOF" DER ORTSGEMEINDE OBERDIEBACH ORTSTEIL RHEINDIEBACH M. 1 : 1000



NUTZUNGSSCHABLONE

gestrichen laut Genehmigungsverfügung vom 18.08.1983

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
1	WA	II (KG+EG) + ~~DG~~
	Grundflächenzahl 0.4	Geschoßflächenzahl (0.8)
	Bauweise o (ED)	Dachform geneigte Dächer
2	WA (Schulzentrum)	III
	Grundflächenzahl 0.4	Geschoßflächenzahl (1.0)
	Bauweise ~~g~~ o	Dachform geneigte Dächer und Flachdächer

geändert laut Genehmigungsverfügung vom 18.08.1983

Nachträglich ausgefertigt:
55413 Oberdiebach, den 11.03.1994
Ortsgemeinde Oberdiebach
Grund - Ortsbürgermeister

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt d. Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 16.03.1994 wurde die Erteilung d. Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 18.08.1983 nochmals veröffentlicht u. d. Bebauungsplan erneut, rückwirkend zum 08.02.1984 in Kraft gesetzt (§12 i.V.m. § 215 Abs. 3 BauGB).

55413 Oberdiebach, den 16.03.1994
Ortsgemeinde Oberdiebach
Grund - Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949); insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30 und 33.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763); insbesondere die §§ 1 – 23.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des **Planinhalts (PlanzV 81)** vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833); insbesondere die §§ 1 – 3 **sowie DIN 18003.**
4. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 145) und geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 263).
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36); insbesondere die §§ 3, 6 und 17.
6. § 24 ff. der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419 – BS 2020 – 1) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 1978 (GVBl. S. 770).
7. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 453); insbesondere die §§ 17 – 23.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721); insbesondere § 50.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(1)	WA = Allgemeines Wohngebiet	Art der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BBauG)
(2)	WA = Allgemeines Wohngebiet	
0,4	Grundflächenzahl GRZ	Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Ziff. 1 BBauG)
(1,0)	Geschoßflächenzahl GFZ	
III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
KG	Kellergeschoß	Bauweise (§9(1) Ziff. 2 BBauG)
EG	Erdgeschoß	
DG	Dachgeschoß	
(ED)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o	offene Bauweise	
~~g~~	~~geschlossene Bauweise~~	
	Baugrenze	
	Schule	Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1) Ziff. 5 und (6) BBauG)
	Gehweg / Fahrbahn / Schrammbord	Verkehrsflächen (§9(1) Ziff. 11 und (6) BBauG)
P	öffentliche Parkfläche (Standspur)	
	befahrbarer Wohnweg	
	Wirtschaftsweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Trafostation	Flächen für Versorgungsanlagen (§9(1) Ziff. 12, 13 und (6) BBauG)
	20 KV - Freileitung	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9(1) Ziff. 13 und (6) BBauG)
A	Abwasserleitung	
	öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	Grünflächen (§9(1) Ziff. 15 und (6) BBauG)
	Bach, Graben	Wasserflächen (§9(1) Ziff. 16 und (6) BBauG)
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Ziff. 20, 25 und (6) BBauG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Leitungsrecht, zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen	(§9(1) Ziff. 21 und (6) BBauG)
	Aufschüttung	(§9(1) Ziff. 26 und (6) BBauG)
	Abgrabung	
	Stützmauer	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§9 (7) BBauG)
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§16 (5) BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Zeichen	Bedeutung
	empfohlene Grundstücksgrenze
1	Ordnungsziffer
115	Höhenschichtlinien
	Flurgrenze
	nicht eingemessene Gebäude
	Böschungen im Urgelände

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff.1 BBauG)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 der BauNVO festgesetzt.

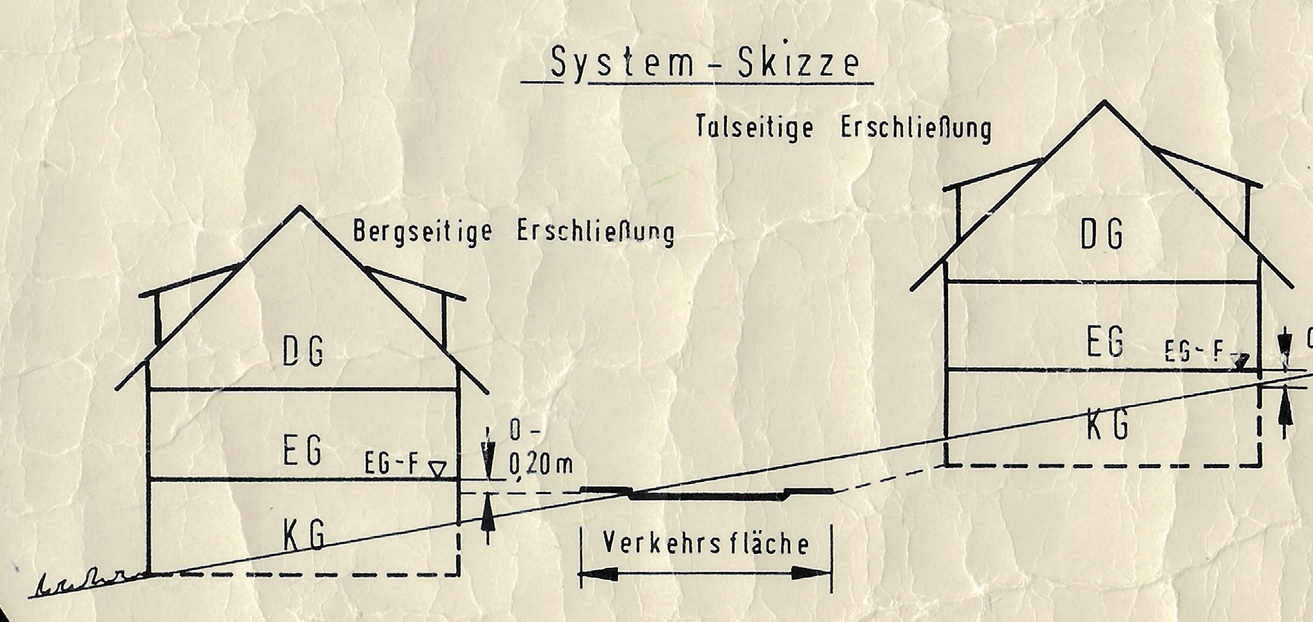
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff.1 BBauG)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze -bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) und dem Kellergeschoß (KG)- festgesetzt.
Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum -im Sinne des §2 (4) LBauO- handelt.
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 ist die maximal III-geschossige Bebauung zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -nach Möglichkeit in Verbindung mit dem Hauptgebäude- zu errichten.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 (1) Ziff.4 BBauG)
Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwichflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§23 (5) BauNVO).
~~Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.~~
gestrichen laut Genehmigungsverfügung vom 18.08.1983

5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0 - 0,20 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,20 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.

System - Skizze



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 (4) BBauG i.V.m. §123 (1) LBauO)
Für die Außenflächen sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallende, künstlichstrukturierte Putze sowie grell-bunte Farben sind unzulässig.
An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Sie sollten in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien/Farben ausgeführt werden.

2. DACHGESTALTUNG (§9 (4) BBauG i.V.m. §123 Ziff.1 LBauO)
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig.
Liegt die Firstlinie bei unsymetrischen Dächern um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äusseren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen. Eine Überschreitung der bei symetrischer Dachausbildung vorgegebenen Firsthöhe ist jedoch unzulässig. Drempel (Kniestock) von max. 0,80 m sind erlaubt.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind möglichst als Einzelgauben zu errichten. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.
Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.
Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.
Die Traufe ist durchzuziehen.
Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
Werden bei den Nebengebäuden ausnahmsweise Flachdächer errichtet, so sind diese mit einer umlaufenden Blende (Attika) in Holz oder den Materialien der Dacheindeckung zu versehen.
Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.
Im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 (Schulbereich) sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 (4) BBauG i.V.m. §123 (1) Ziff.5 LBauO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. EINFRIEDUNGEN (§) (4) BBauG i.V.m. §123 (1) Ziff.7 LBauO)
Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen überwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 20 und 25 BBauG)

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen vorzunehmen. Hierbei sollen überwiegend regiontypische Laubgehölze verwandt werden.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Katasteramt

Der Ortsgemeinderat hat am 19.08.1982 gem. § 2 (1) BBauG die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Oberdiebach, den 11. Mai 1983

BESCHLOSSEN

Oberdiebach, den 11. Mai 1983

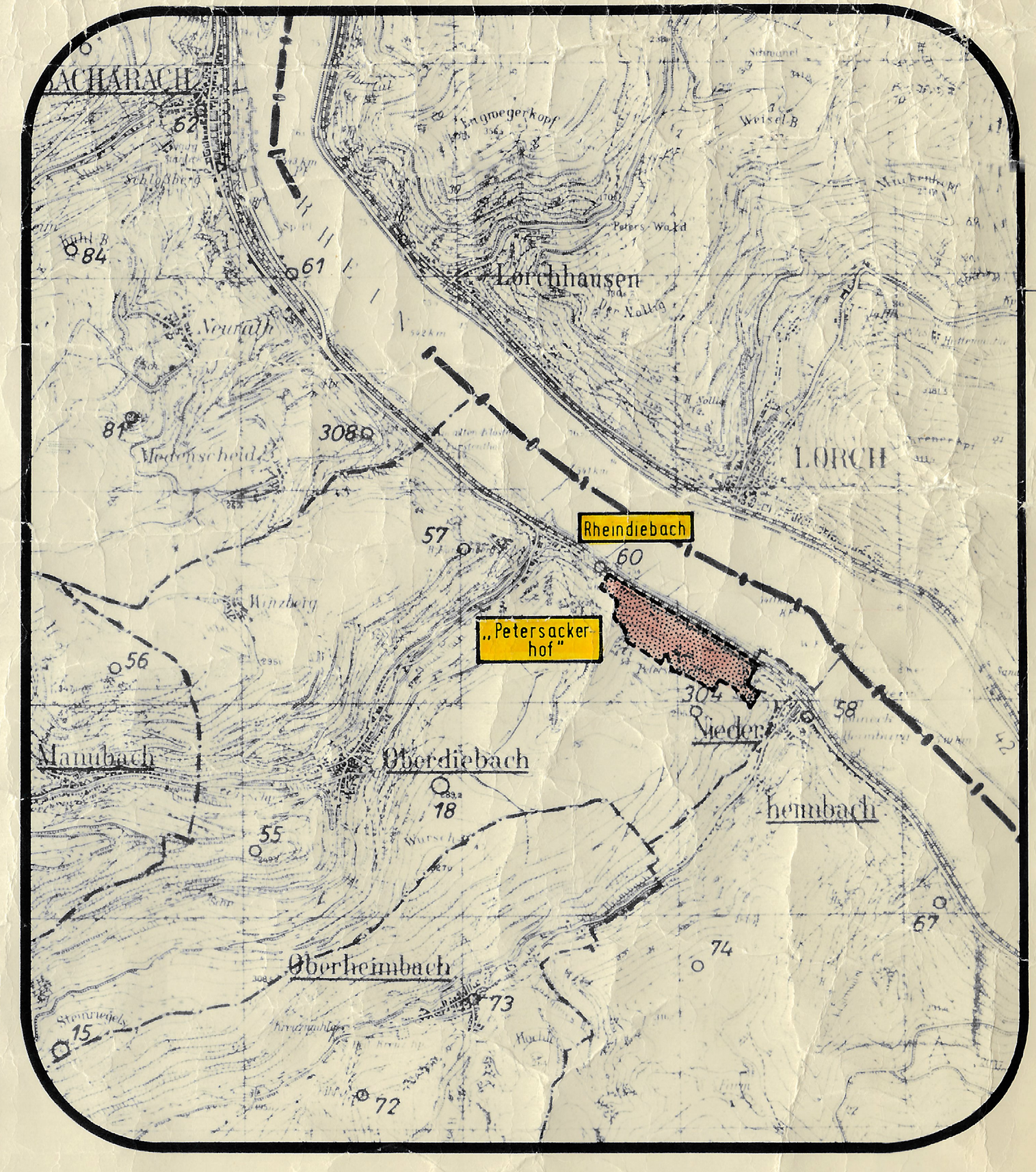
GENEHMIGT

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

RECHTSVERBINDLICH

Oberdiebach, den 26. März 1984

ÜBERSICHT



PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDE INGENIEURE
5401 NÖRTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PETERSACKERHOF" DER OG. OBERDIEBACH - OT. RHEINDIEBACH

1. FERTIGUNG

ENTWURF: Karst
BEARBEITUNG:
DATUM: 25.10.1982
MASSTAB: 1 : 1000

Mitglied der Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz 147