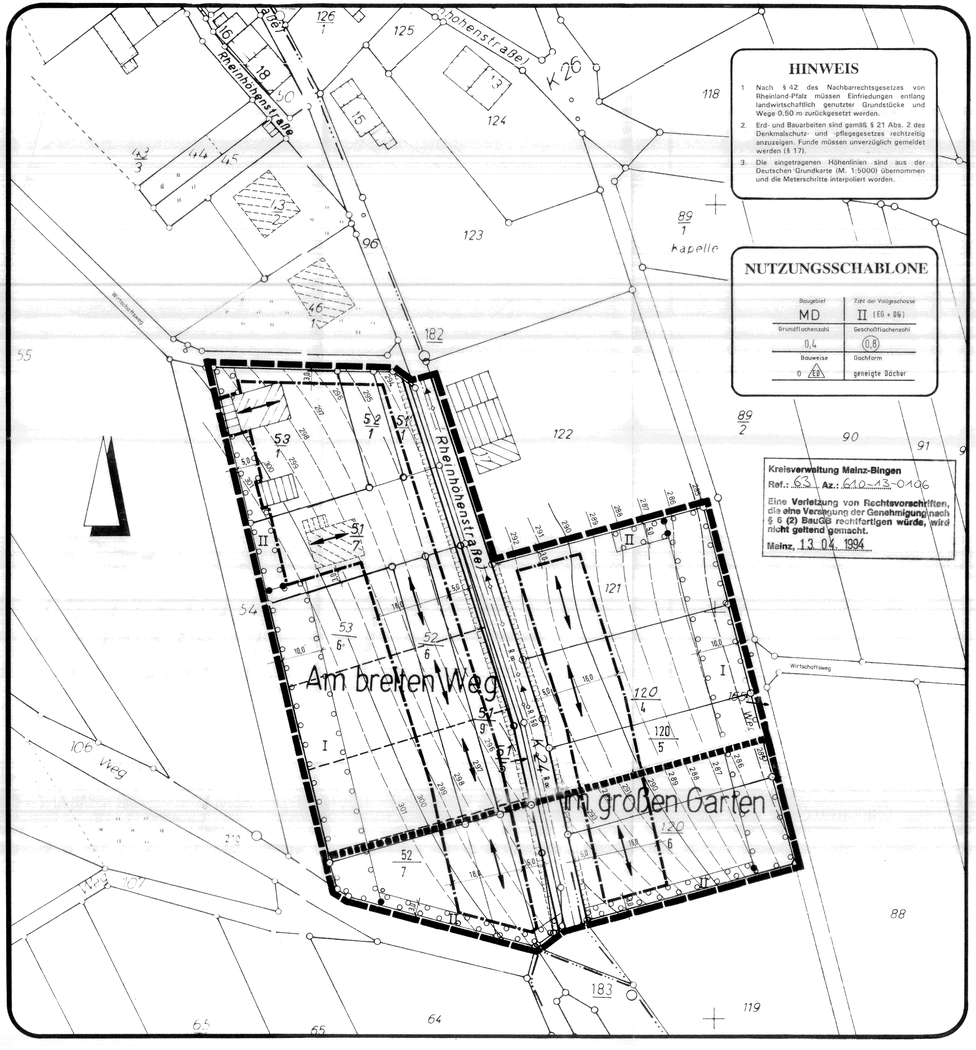
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM BREITEN WEG" OG OBERDIEBACH M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MD = Dorfgebiet — Art der baulichen Nutzung (§§ (1) Ziff. 1 BauGB)
- (0,8) Geschoßflächenzahl GFZ; 0,4 Grundflächenzahl GRZ; II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze); ED Erdgeschoß; DG Dachgeschoß — Maß der baulichen Nutzung (§§ (1) Ziff. 1 BauGB)
- o offene Bauweise; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Bauweise (§§ (1) Ziff. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Mehrzweckstreifen; Fahrbahn — Verkehrsflächen (§§ (1) Ziff. 11 und (6) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Abwasserleitung — Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§§ (1) Ziff. 13 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§§ (1) Ziff. 25 a) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

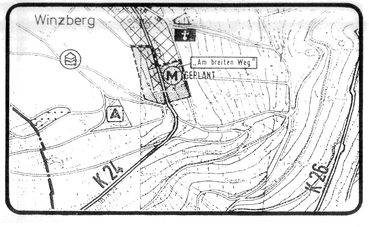
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Hauptfirstrichtung ,hier wahlweise First- oder Giebelstellung
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ (1) Ziff. 26 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§§ (7) BauGB)
- Erweiterungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- Flurgrenze
- empfohlene Grundstücksgrenze
- I, II Ordnungsbereich

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 1 bis 4, 8 bis 13, 30, 33 und 125.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO 90 und die DIN 18003.
4. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB.
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307); berichtigt am 16. Februar 1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 110); insbesondere die §§ 8-12 und 86.
6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05. Oktober 1993 (GVBl. S. 481); insbesondere § 24.
7. Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17a.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); insbesondere die §§ 41 und 50.
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 9. Oktober 1990 (GVBl. S. 277).
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 124); insbesondere § 5 (2).

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

   Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

2. ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben, diejenigen nicht zulässig, die das Wohnen wesentlich stören, wie Betriebe mit Intensivtierhaltung, Silo-anlagen oder gleichartigen Einrichtungen und Anlagen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

   Im Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung - bestehend aus dem Erdgeschoß (EG) als Vollgeschoß und dem Dachgeschoß (DG) als Vollgeschoß - als Höchstgrenze zulässig.

   Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die **natürlichen** Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 BauO).

4. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

   Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das <------> Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO

   Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und diesem in Form und Gestaltung anzugleichen.

   Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

   Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über talseitige Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

   Bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, hergestellt angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

   Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig.

   Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Aneinander grenzende Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.

9. DACHGESTALTUNG (§ 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

   Dachform

   Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach) zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.

   Dachneigung

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Drempel (Kniestock) von max. 0,50 m sind erlaubt.

   Dachaufbauten sind als Einzelgauben (max. 1,50 m breit) zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Zwerchgiebel dürfen ein Viertel der Traufläge nicht überschreiten.

   Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.

   Die Traufe ist durchzuziehen.

   Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

   Dacheindeckung

   Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazitfarben) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild vorhandenen Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

10. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

    Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen oder landwirtschaftlich zu nutzen (Obstwiese).

11. EINFRIEDUNGEN (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

    Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

12. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

    Um das Baugebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, sind randlich des Baugebiets Pflanzstreifen von 3,00 m, 5,00 m und 10,00 m Breite auf den mit dem Symbol o o o o o umgrenzten Flächen festgesetzt.

    Im **Ordnungsbereich I** ist je 70 m² Fläche ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Dabei ist auf ortstypische Obstsorten entsprechend der Sortenliste in der Begründung zurückzugreifen.

    Die Obstbäume sind durch regelmäßigen Schnitt in ein- bis zweijährigem Turnus zu pflegen.

    Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese durch Ansaat bzw. Nachsaat einer Blumenwiesenmischung anzulegen und durch regelmäßige Mahd im Herbst im Abstand von ein bis zwei Jahren zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden sowie eine Düngung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

    Im **Ordnungsbereich II** sind auf den 3,00 m breiten Pflanzstreifen zweireihige Gehölzpflanzungen und auf den 5,00 m breiten Pflanzstreifen dreireihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Hier sind zum Aufbau einer Hecke je 100 m² Fläche mindestens

    5 Bäume und 25 Sträucher

    zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Artenliste in der Begründung zurückzugreifen.

    Die Hecke ist durch einen Versjüngungsschnitt im Abstand von ca. 10 Jahren (Auf-den-Stock-setzen) zu pflegen. Die Mahdhöhe ist zeitlich und räumlich gestaffelt durchzuführen. Absterbende Gehölze sind zu ersetzen.

13. PFLANZUNGEN ZUR INNEREN DURCHGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

    Auf jedem Baugrundstück ist auf der straßenzugewandten Seite ein heimischer Laubbaum oder ortstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO 90).

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.

Bingen, den 30.12.93
Unterschrift

2 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 05.03.1993 gemäß § 2 (1) die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am 08.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

55543 Oberdiebach den 06. Jan. 94
Ortsbürgermeister

3 Verfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 05.03.1993 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 25.03.1993, 05.04.1993 und 13.04.1993.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 25.11.1993 beschlossen.

55543 Oberdiebach den 06. Jan. 94
Ortsbürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.03.1993 bis 23.05.1993 öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.03.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

55543 Oberdiebach den 06. Jan. 94
Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am 25.05.1993 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

55543 Oberdiebach den 06. Jan. 94
Ortsbürgermeister

6 Anzeige/~~Genehmigung~~

Dieser Bebauungsplan ist am 08.01.1994 gemäß § 11 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 13.05.1993 mitgeteilt, daß Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden/~~der Bebauungsplan genehmigt~~.

55543 Oberdiebach den 13.04.1994
Ortsbürgermeister

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55543 Oberdiebach den 25.04.1994
Ortsbürgermeister

8 Inkrafttreten

I. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 12 BauGB veranlaßt.

55543 Oberdiebach den 05.05.1994
Ortsbürgermeister

II. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01.05.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

55543 Oberdiebach den 05.05.1994
Ortsbürgermeister

3. FERTIGUNG

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM BREITEN WEG"

ORTSGEMEINDE OBERDIEBACH
ORTSTEIL WINZBERG

MASSSTAB: 1:500 FORMAT 130 x 60 PROJ.-NR.: 10 355 DATUM: 20.12.93

BEARBEITUNG: st - wz

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ▪ VERKEHRSWESEN ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
AUF DEM BUNGERT 18-20 56283 NÖRTERSHAUSEN ☎ 02605/3036 FAX 02605/3060