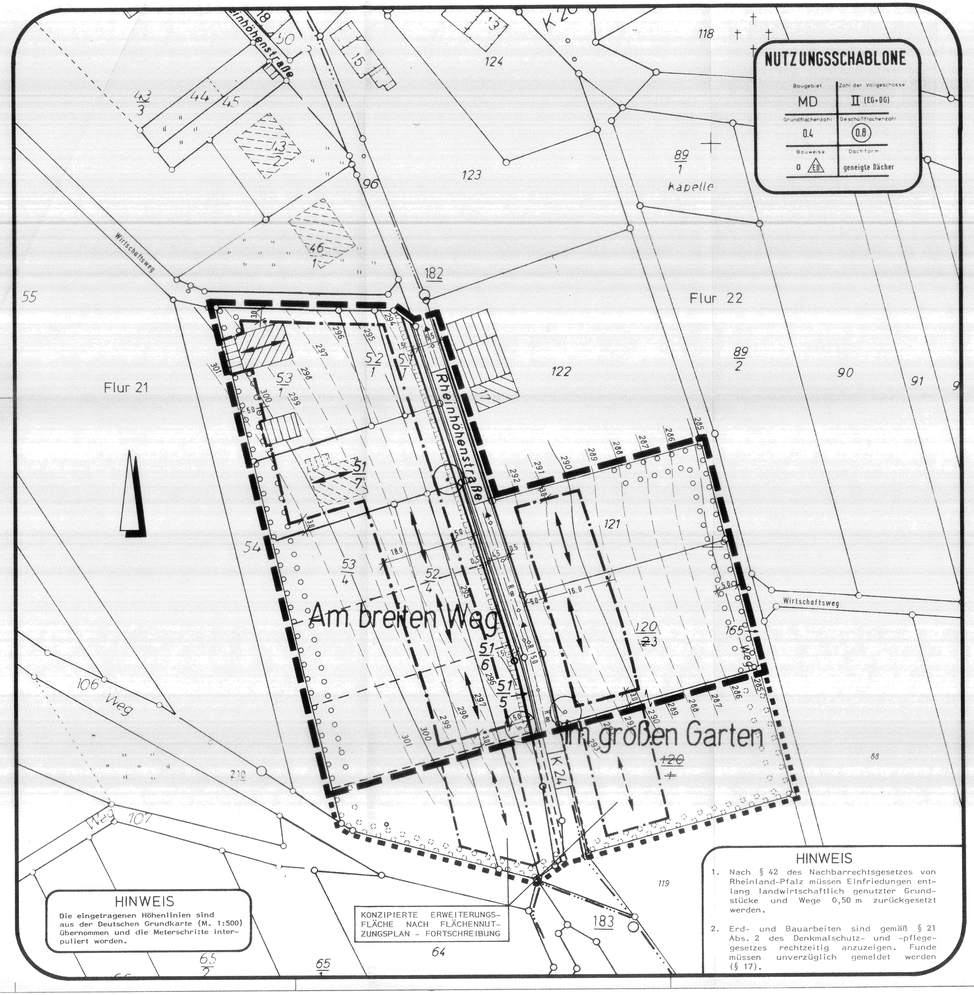
BEBAUUNGSPLAN „AM BREITEN WEG" DER ORTSGEMEINDE OBERDIEBACH — ORTSTEIL WINZBERG — M. 1:500

2. FERTIGUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- MD = Dorfgebiet — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff 1 BBauG)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- EG — Erdgeschoß
- DG — Dachgeschoß
- o — offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff 1 BBauG)
- Mehrzweckstreifen
- Fahrbahn mit beidseitiger Rinne
- Straßenbegrenzungslinie — Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 und § BBauG)
- Abwasserleitung — Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Ziff. 13 und (6) BBauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen — Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20, 25 und (6) BBauG)

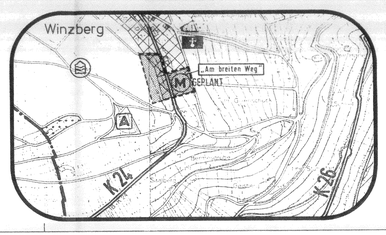
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Hauptgebäuderichtung
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers — (§ 9 (1) Ziff. 26 und (6) BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — (§ 9 (7) BBauG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- empfohlene Grundstücksgrenze
- nicht eingemessene Gebäude
- Flurgrenze

ÜBERSICHT



RECHTSGRUNDLAGEN

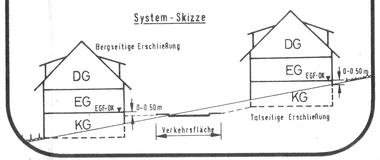
1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949); insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11, 12, 30, 33 und 125.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) sowie die Anlage zur PlanzVO 1981 und die DIN 18003.
4. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. 264).
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1982 (GVBl. 264); insbesondere die §§ 17 bis 24 und 123.
6. Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 31); insbesondere § 24.
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 4. März 1983 (GVBl. S. 66); insbesondere die §§ 3, 5, 6 und 17.
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982 (BGBl. I S. 281); insbesondere die §§ 41 und 50.
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159); geändert durch Landesgesetz vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17).

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF.1 BBAUG)
   Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben, die jenigen nicht zulässig, die das Wohnen wesentlich stören, wie Betriebe mit Intensivtierhaltung, Siloanlagen oder gleichartige Einrichtungen und Anlagen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF.1 BBAUG)
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die II-geschossige Bebauung als HÖchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoß und dem Geschoß im Dachraum - zulässig. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.
3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF.2 BBAUG UND § 22 BAUNVO)
   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
   Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (Symbol) festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) ZIFF.4 BBAUG UND § 14 BAUNVO)
   Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF.4 BBAUG)
   Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Sie sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und diesem in Form und Gestaltung anzugleichen. Einander angrenzende Garagen sind in der Höhe und gestalterisch anzupassen. Vor Garagen ist zur Straße ein Stauraum (Stellplatz) von 5,00 m einzuhalten.
6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BBAUG)
   Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung nicht mehr als 0,50 m über HÖchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.
   Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über HÖchstem, bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände hinausragen.

System-Skizze



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (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 vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Die einander anzrenzenden Gebäude (Doppelhäuser) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.
2. DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) ZIFF.1 LBAUO)
   DACHFORM
   Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit geneigtem Dach zu versehen oder unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes anzuordnen.
   DACHNEIGUNG
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 45° - 50° zulässig.
   Drempel (Kniestock) von max. 0,50 m sind erlaubt.
   Dachgauben sind als Einzelgauben (max. 1,50 m breit) zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Grataparren einzuhalten. Zwerchgiebel dürfen ein viertel der Traufläge nicht überschreiten.
   Dacheinbauten (negative Dachgauben) und liegende Dachfenster und Luken sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.
   DACHEINDECKUNG
   Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Sie sind in Form, Größe und Farbe der im Ortsbild vorhandenen (Schiefer und Pfannen) Eindeckung anzupassen.
3. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÖCKE (§ 123 (1) ZIFF.5 LBAUO)
   Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
4. EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) ZIFF.7 LBAUO)
   Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PFLANZUNG AN STRASSEN UND WEGEN
   An öffentlichen Straßen und Wegen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume II. Ordnungsgröße zu pflanzen. Es sind dafür heimische Laubholzarten zu verwenden.
2. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES
   Innerhalb der durch dieses OOOO Symbol umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je Grundstück mindestens zu pflanzen: 3 Bäume II. Ordnungsgröße und 5 Sträucher.
   Für diese Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Darüber hinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschränkungen.
3. ERHALTUNG VON GEHÖLZEN
   Die an der Rheinhöhenstraße (K 24) als vorhandenes Gehölz dargestellte Eiche ist als wesentliches Element der Grüngestaltung des Straßenraumes zu erhalten und zu pflegen.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

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

Katasteramt Bingen — Bingen, den 27.2.86

Siegel

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Baulandumlegung: Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG erhoben.

AUFSTELLUNG

Der Stadt Ortsgemeinderat hat am 12.03.1986 gem. § 2 (1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBauG am 25.04.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Am 23.Mai 1985 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen. Zuvor wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt und die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG durchgeführt.

Oberdiebach, den 18. Nov. 1986
Stadt Ortsgemeinde Oberdiebach
Ortsbürgermeister

OFFENLAGE

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.09.1985 bis 04.10.1985 und vom 16.06.1986 bis 15.07.1986 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.08.1985 bzw. 06.06.1986 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdiebach den 18. Nov. 1986
Stadt Ortsgemeinde Oberdiebach
Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadt Ortsgemeinderat hat am 18.09.1986 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN

Oberdiebach den 18. Nov. 1986
Stadt Ortsgemeinde Oberdiebach
Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan entscheidet über der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung von [redacted] Kreisverwaltung Az. 623/660-43-0106

GENEHMIGT
Mainz, den 06. Feb. 1987
Kreisverwaltung Mainz-Bingen
In Vertretung
(Gangl) Dezernent

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung der Kreisverwaltung vom 06.02.1987 ist am 18.03.1987 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in der VG Rhein-Nahe von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Oberdiebach, den 19.03.1987
Stadt Ortsgemeinde Oberdiebach
Ortsbürgermeister

PLANUNGSBÜRO H. KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN TEL. 02605/2551

BEBAUUNGSPLAN „AM BREITEN WEG"
DER ORTSGEMEINDE OBERDIEBACH
ORTSTEIL WINZBERG

ENTWURF: [redacted]
BEARBEITUNG: Karst
DATUM: OKT. 1986
MASSTAB: 1:500
147