

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ODERNHEIM

FÜR DAS BAUGEBIET „BIRKENWEG“

M. 1 : 1000



RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 153).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz- BImSchG) i. d. F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

TEXTFESTSETZUNGEN:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB
§ 1 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16, 17 BauNVO

Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
(WA) § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse: II
GRZ = 0,3; GFZ = 0,3, 0,6

O

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei freistehenden Wohnhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten.

3. Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nach LBauO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport) sind wie Garagen zu behandeln.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Traufhöhe (als Traufe wird der äußere Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachhaut definiert) beträgt max. 6,25 m. Diese Höhe wird in der Mitte der Gebäudefront entlang der Straßenbegrenzungslinie gemessen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Bestehende Gehölzstrukturen, insbesondere die 5 Einzelbäume (Kirsche und Eskastanie sollten nach Möglichkeit erhalten und in die künftige Bebauung integriert werden. Neu anzulegende Kfz.- Stellplätze, Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit wasser-durchlässigem Material befestigt werden.

6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Einzelbaumpflanzung auf den Grundstücken

Es sollen je Baugrundstück zwei hochstämmige Bäume aus der nachfolgenden Artenliste gepflanzt werden. Die Mindestqualität der Hochstämme soll Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 nicht unterschreiten. Sollte in unmittelbarer Nähe (Kronenaußenbereich des ausgewachsenen Baumes) eine Kfz.- Stellfläche angelegt werden, ist darauf zu achten, dass eine Baumscheibe von ca. 9 qm freigehalten wird. Die Baumscheibe ist der Bereich um den Stamm, der nicht versiegelt, teilversiegelt oder befahren wird. Dieser Bereich kann bepflanzt werden. Der zweite Baum des Grundstücks kann in die Pflanzbindungen für Hecken integriert werden.

Hecken

Für die Hecken entlang der Nachbarparzellen sollen unterschiedliche, standortheimische Arten verwendet werden. Eine Auswahl ist in der nachfolgenden Artenliste dargestellt. Für die Sträucher sollen Pflanzen einer Art jeweils in Gruppen von ca. 5 Exemplaren gepflanzt werden, um geruchliche Irritationen blüten-besuchender Insekten zu vermeiden. Außerdem wird so sichergestellt, dass auch langsam wachsende Arten sich innerhalb der Hecke behaupten können. Mindestqualitäten für die verwendeten Gehölze in den Hecken sind: Heckenpflanzen/ Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen 125 – 150; verpflanzt Sträucher ohne Ballen 60 – 100. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ungefähr 0,8 – 1,00 m, wobei darauf geachtet werden soll, dass eine gewisse Unregelmäßigkeit natürliche Assoziationen erweckt. Die Pflanzreihen untereinander sollen ebenfalls einen Abstand von ca. 0,5 – 1,00 m haben. Die Gehölzflächen und Hecken werden intensiv gepflegt. Die Jungpflanzen sind gegen Verbiss zu schützen oder bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Düngung, der Einsatz von Pestiziden oder sonstiger Agrochemikalien im Rahmen dieser Pflanz- und Pflegemaßnahmen soll unterbleiben.

Artenvorsätze Gehölze

Für die vorgenannten Maßnahmen sollen die nachfolgenden, standortheimischen Gehölze verwendet werden. Für die Einzelbaumpflanzungen können anstelle der Vorgaben auch hochstämmige, alte Obstsorten, Walnuss, Holzbirne oder Speierling verwendet werden.

Betula pendula	Sandbirke	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Cytisus scoparius	Besenginster
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus terminalis	Eisbeere	Sambucus nigra	Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zeitvorgaben Bepflanzung

Die Bepflanzungsmaßnahmen sollen spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchgeführt werden. Eine dauerhafte Entwicklungspflege der Pflanzungen ist zu gewährleisten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

7. Vorgärten

sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen

a) Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 15° und 40°. Für die Dacheindeckung ist nur rot- oder dunkelfarbiges Material zulässig; Welleneritplatten o. ä. sind nicht zulässig. Dachbegrünungen, Kollektoren und Solarzellen sind erlaubt. Dachaufbauten sind in Form von Gauben erlaubt.

b) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 1,20 m hohe Holzzäune oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus heimischen Sträuchern, wahlweise aus max. 1,50 m hohen mit Kletterpflanzen zu berankenden Maschendrahtzäunen zulässig.

c) Art der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten und Zugänge erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Baukörper sollten nach Möglichkeit begrünt werden. Die Betonierung oder Asphaltierung von nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig!

9. Hinweise

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) DSchPflg rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Blatt 3, abzuschleifen und zu lagern.

Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden.

Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Orts Gemeinderat vom 15.06.2000 in der Zeit vom 14.07.2000 bis einschl. 14.08.2000 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2000

DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER ORTSBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 25.08.2000 vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 28.09.2000

DER ORTSBÜRGERMEISTER

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Unterschrift (Amtszeichnung)

Ort, Datum Odernheim am Glan, den 28.08.2000



Scholl
(Scholl, Ortsbürgermeister)

PLANZEICHEN

	Schwarze Linien; Kartierung		Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien		Allgem. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
	Vorraussichtliche neue Grundstücksgrenzen		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenzen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
II	Zahl der Vollgeschosse max.		
0.3	Grundflächenzahl		
0.6	Geschossflächenzahl		
0	Offene Bauweise		