



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Ausgewiesen ist ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNBV)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBV, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
 - Bemessungsgrundlage der First-, Trauf- und Wandhöhe**
Firsthöhe: Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höhere wasserdichte Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) gemessen. Die Firsthöhe darf maximal 107,30m über NN erreichen.
Traufhöhe: Die Traufhöhe wird an Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk gemessen. Die Traufhöhe darf maximal 103,20m über NN erreichen.
Wandhöhe: Die Wandhöhe wird an Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur geplanten Geländeoberfläche gemessen. Sie darf auf der der straße abgewandten Traufseite maximal 6,40m betragen.
 - Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gem. LBauB Rheinland-Pfalz bindend. Die angegebenen Höhenwerte für Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch Landesrechtliche bzw. bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden. (§ 22 BauNBV)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNBV)
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNBV in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 u. § 12 Abs. 6 BauNBV)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Maßnahme "A": externe Kompensationsmaßnahmen
Auf dem Flurstück 1485/2 der Gemarkung Odernheim ist ein mindestens 10 m breiter Streifen der freien Sukzession zu überlassen. Zur Abgrenzung des Sukzessionsstreifens von angrenzenden Grünland sind abschnittsweise auf einem Drittel der Gesamtlänge zwei Reihen Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen; Mindestqualität He/Hei 2xv ab 125-150 (Hecke/Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125 bis 150 cm); Abstand der Einzelpflanzen untereinander soll 1m bis 1,5 m betragen.
Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
- B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB**
- Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a ff BstSchG)
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
Die Fläche "A" und die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für das Baugebiet festgesetzt.

PLANZEICHEN
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

-
- Art der baulichen Nutzung**
WR Reine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Geschosflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2
 - Bauweise, Baugrenzen**
0 Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
 - Verkehrflächen**
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
unterirdisch (nachrichtlich)
 - Flächen für Maßnahmen**
A Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen
U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
U Anpflanzen von Bäumen
E Erhaltung von Bäumen
L Umgrenzung von Schutzgebieten
L Landschaftschutzgebiet
 - Sonstige Planzeichen**
F mind. 800m² Mindestgröße der Baugrundstücke Hier mindestens 800m²
217,5 Höhenlinien über NN (nachrichtlich)
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
G Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
G Grundstücksgrenze (Vorschlag)
G Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

ORTSGEMEINDE
ODERNHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"IM KLOSTERBERG II"

RECHTSGRUNDLAGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3782) m.V.v. 01.01.2002.	Der Gemeinderat hat am 12.06.2001 gemäß § 21) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand von 19.07.2001 bis 03.08.2001 im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Bad-Sodenheim, Baumt, Zimmer 24 statt.	Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung und des landesplanerischen Planungsbeitrags hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.03.2002 bis 15.04.2002 bzw. vom 26.07.02 bis 26.08.02 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.03.2002 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNBV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 28.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).	Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]
Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1989 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. 1999, S. 407).	Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1989 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. 1999, S. 407).	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]
Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Europa-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29).	Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Europa-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29).	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]
Gemäß § 1 Planzeichenverordnung 1990 wird beschleunigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit den derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.	Der Gemeinderat hat am 29.04.2002 den Bebauungsplan aufgrund des § 24 BauGB und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die Verwaltungsbehörde am 24.10.2002... erteilt.	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist am 31.10.2002 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad-Sodenheim von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (8) BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Bod Kreuznach, den [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 31.10.2002 [Signature]
Katasteramt [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 16.10.2002 [Signature]	Odernheim, den 31.10.2002 [Signature]

- C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB**
- baurechtliche Festsetzungen in Verbindung mit § 88 Abs. 1, 6 LBauO**
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
 - Dachform, Dachneigung**
Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig.
 - Dachfarbe / Dachbegrenzung**
Bei geneigten Dächern muß die Dacheindeckung mit gelb-rot bis rot-braunem Material erfolgen. Dächer untergeordneter Baukörper können auch begrünt werden.
 - Dachguppen und Dacheinschnitte**
Dachgruppen und Dacheinschnitte sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgiebel. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Zur Straße (K 80) abgewandten Seite ist die Dachtraufe durchgängig auszubilden.
 - Fassaden**
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Verbindungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.
 - Einfriedungen**
Zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
 - Anschluss an die benachbarten Grundstücke**
Die Höhenlage der Oberfläche der Grundstücke darf im Norden innerhalb eines 3 m breiten Streifens nicht verändert werden.
 - Terrassierung der Grundstücke**
Eine Terrassierung ist in nicht überbaubaren Bereich nördlich der überbaubaren Flächen nur gestattet, wenn die notwendigen Stützmauern als Trockenmauern aus Naturstein oder ähnliches hergestellt und max. 1,5 m hoch werden.
 - Carports und fensterlose Fassaden**
Carports und fensterlose Fassaden sind durch Rankpflanzen zu begrünen.
 - Mülltonnen**
Sie sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig, durch eine Mauer oder Bepflanzung zu verdecken.

HINWEISE

- Baugrund**
Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.
- Drainage**
Für die Bebauung sind Drainageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Kanne) vorzusehen (gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft).
- Zisternen**
Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser, soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt, genutzt werden (§ 2 (2) LWG). Es wird der Bau von Zisternen (8 - 10 m³) empfohlen.
- Freiflächen**
Die Baukörper sind für die Bereiche mit Pflanzbindung eine Grünplanung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen im einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand der Baugenehmigung.
- Gestaltung der Privatgärten**
Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.
- Funde**
Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landschaft für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

gutschker & dongus landschaftsarchitekturbüro
Bahnhofstraße 9 55571 Odernheim Tel. 06755 / 96020 Fax. 06755 / 96019

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig Tel: 06731 / 46677 e-mail: gplbulte1@t-online.de Fax: 06731 / 9979376

Atelier d'architecture
[Signature]