



## Legende

- Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Gga Flächen für Garagen
- Bahnanlagen
- Wasserflächen
- Private Grünflächen: Eigentümergeärten
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grenze des Überschwemmungsgebietes

## TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 20 BauNVO			3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	GRZ	GFZ	Z	
<b>Allg. Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO</b> Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) Nrn. 2 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO).	0,4	0,8	II	<b>offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser</b>

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt talseits 6,00 m. Die Traufhöhe ist hier der gedachte Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

#### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB, § 12,14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und gedachter Verlängerung der hinteren Baugrenze bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie oder im Bereich der besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### 6. Eigentümergeärten - § 9(1)15 BauGB

Die Eigentümergeärten sind in ihrem derzeitigen Bestand zu erhalten und zu sichern. Zulässig sind eingeschossige bauliche Anlagen, die einschließlich Freisitze (z.B. Pergolen) eine maximale Größe von 24 qm nicht überschreiten und nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen.

#### 7. Landespflegerische Festsetzungen - § 9(1)20 und 25 BauGB

##### Ausgleich auf privaten Flächen

##### Teilbereich A – Entwicklung eines Gehölzsaumes entlang des Glans

Auf den Grundstücken 1857/1, 1858/5, 1858/6, 1858/7 und 1859/5 soll ein Gehölzsaum entwickelt werden. Hierfür wird ein 14 m breiter Streifen zur weiteren Entwicklung eines Uferstrandstreifens abgegrenzt. zur Abgrenzung des Uferstrandstreifens von der anschließenden Gartennutzung sind zwei Reihen Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen.

Mindestqualität: Heckenpflanzen/Heister, 2xv, oB, 125 – 150

##### Teilbereich B – Entfernung standortfremder Gehölze

Im Bereich des Grundstückes 1868/3 sind auf einer Gesamtfläche von 210 m<sup>2</sup> standortfremde Gehölze wie z. B. Thuja, Fichten usw. zu entfernen und durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

##### Teilbereich C – Entwicklung von Hecken oder Rebland

Im Bereich des Flurstückes 1869 sollen auf insgesamt 490 m<sup>2</sup> Rebflächen oder sonstige Gehölzflächen angelegt werden. Die sind an die westlichen und östlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Jede Teilfläche muss eine Mindestbreite von 7,00 m haben.

##### Ausgleich auf öffentlichen Flächen

##### Teilbereich D

Der bestehende Fußweg an der nördlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die vorhandenen Treppen und Aufgänge instand zu setzen und der Weg ist dauerhaft offen zu halten.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 88 LBauO und § 9(4) BauGB

#### Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen sowie "Carports" muss mindestens 15° und darf maximal 38° betragen. Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden, wenn diese extensiv begrünt werden.

#### Dacheindeckung

Es ist ausschließlich rotes bis braunes und anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien (Hochglanz glasierte Ziegeln und ähnliches) sind nicht zulässig. Die Begrünung der Dächer sowie Kollektoren und Solarzellen sind zulässig.

#### Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig.

#### Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Auch Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkmittate jeglicher Art sind unzulässig. Holzfassaden sind nur konstruktiv bedingt zulässig.

#### Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, Pflaster, Schotter o.ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

#### Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von 1,00 m hohen Zäunen aus Holz (nur offene Einfriedigung – keine geschlossenen Bretter- oder Bohlenzäune o. ä.) oder lebenden Hecken zulässig.

Entlang der Verkehrsflächen (vorderen Grundstückseiten) ist ein massiver Sockel von 0,20 m zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind massive Sockel nicht zulässig. Hier ist ein Abstand von ca. 0,20 m zwischen Einfriedigung und Geländeoberfläche zu gewährleisten.

#### III Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG). Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 26 S. 124 vom 09.05.2005).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) 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. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154)
- 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 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2002  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 16.03.2006 in der Zeit vom 15.05.2006 bis einschließlich 16.06.2006 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 10.01.2007 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 24.04.2008

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

Ort, Datum

Odernheim

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

