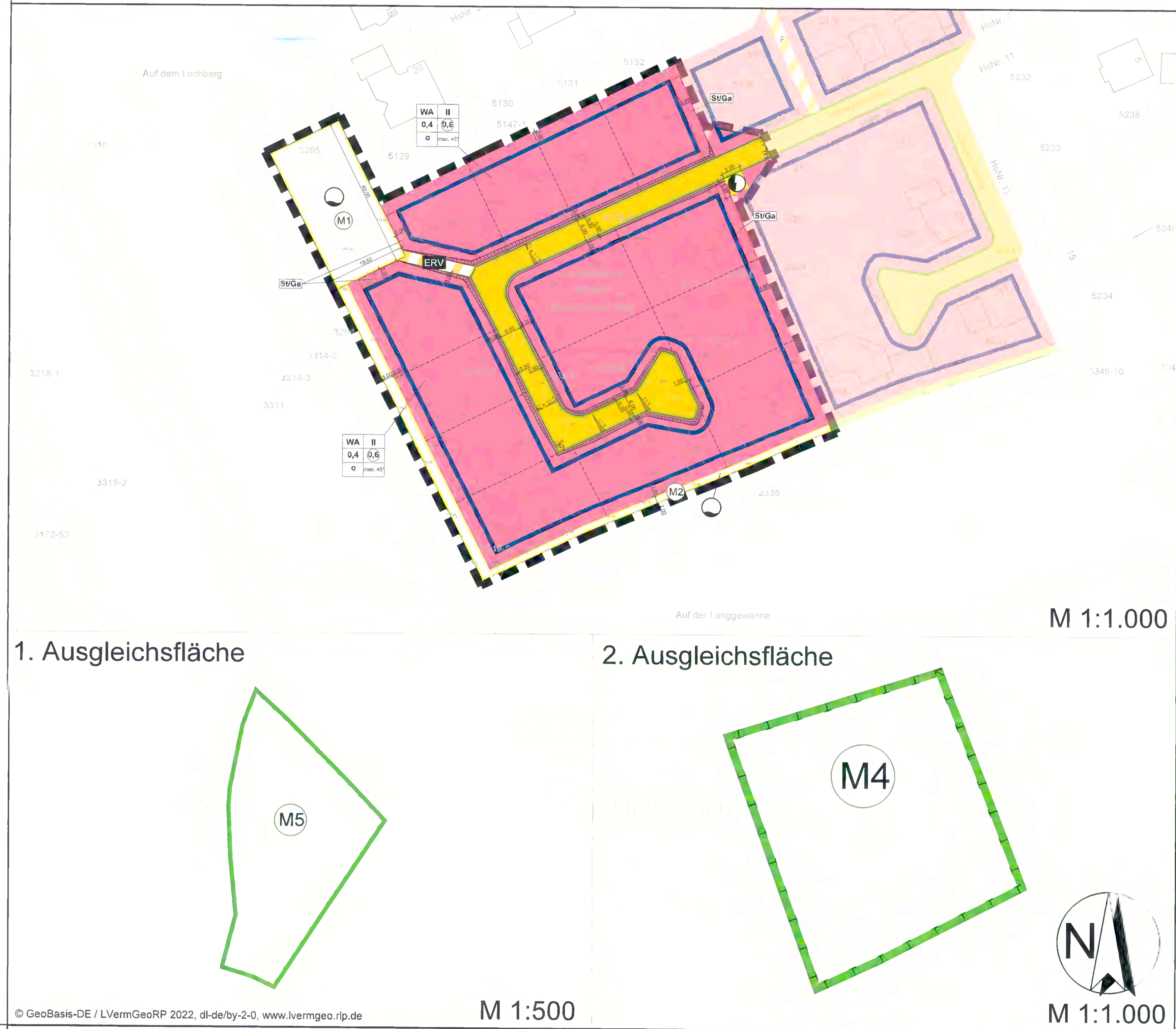
Bebauungsplan "Am Lettweilerweg II" - Ortsgemeinde Odernheim am Glan



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Am Lettweilerweg II" überplant in Teilen die Bebauungspläne „Am Lettweilerweg", „Unter'm Meisenheimer Weg" und „Langgewanne, Auf dem Meisenheimer Weg". Die Bebauungspläne werden durch die Überplanung des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg II" in den jeweiligen Überlagerungsbereichen ersetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB unzulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und 18 - 22 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 25% überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind allseitig einzuhalten.
Als maßgebender unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der zur Straße zugewandten Gebäudefassade festgesetzt; bei Eckgrundstücken ist der tieferliegende untere Bezugspunkt maßgeblich.

Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Oberseite der Dachhaut.

Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Die maximale Wandhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 12,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Bei Pultdächern mit unterschiedlichen Wandhöhen darf die niedrigste Wand eine Höhe von 7,0 m nicht übersteigen. Gleichzeitig darf die höchste Wand eine Höhe von 12,0 m nicht übersteigen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt. Dies gilt bei Pultdächern nur für die niedrigere Wandseite.

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise
Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene Garagen und Stellplätze sind zudem in den gem. Plandarstellung gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze, Garagen und offene Garagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen und offene Garagen haben von ihrer Vorderseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Gartenhäuser, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von maximal 50 m³ sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im rückwärtigen, nicht straßenzugewandten Bereich, zulässig.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsflächen, sowie die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließung der Versickerungsanlage" sind als öffentliche Fläche festgesetzt.
In der Straßenverkehrsfläche ~~sowie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Weg"~~ sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebiets Ver- und -Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Im Nordwestlichen Plangebiet ist eine Entwässerungsanlage bestehend aus Versickerungsbecken und Rückhaltebecken anzulegen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Wall (2 m breit, 0,5 m hoch) mit angrenzendem, mindestens 0,20 m tiefen Graben zu errichten.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind Versorgungstechnische Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Internet zulässig. Innerhalb der Fläche sind zudem Fußwege und Grünflächen zulässig.

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

Minimierung von Versiegelung
Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen (bspw. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren). Gleiches gilt grundsätzlich auch für Hof-, Terrassenflächen etc.

Insektenfreundliche Leuchtmittel
Für die Straßen-, Wege- und Gebäudeaußenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Luftwärmepumpen sind entweder in den Haupt- oder Nebengebäuden (bspw. Garagen) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorsatzschlagen).

Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a)
Die privaten Grundstücke sind zu mindestens 15% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (Artenliste 2) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind auf den Bereich der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zu konzentrieren. Bei Grundstücken angrenzend an die Maßnahmenflächen M2 und M3 sind Pflanzungen zu einer geschlossenen Randeingrünung auszubilden.

Maßnahme M1: Anlage einer Gehölzpflanzung im Bereich der Versickerungsanlage
- Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- Innerhalb der Versickerungs- / Rückhalteanlage ist im Bereich der oberen Böschungskanten auf einer Breite von 1,5 m ein lockeres Ufergehölz aus Sträuchern zu entwickeln. Diese sind mindestens 3-reihig mit 1 m Reihenabstand und 2 m Abstand zwischen den Pflanzen einer Reihe anzulegen. Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden (s. Kapitel 5.4 im Umweltbericht). Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv
- Im Bereich der Sohle der Versickerungsmulde soll eine Grünland-Einsaat erfolgen. Es ist autochthones Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland zu verwenden. Die Grabenfläche ist zweimal pro Jahr im Frühjahr und im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Maßnahme M2: Anlage eines Entwässerungsgrabens
- Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine Fläche zur Behandlung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- Auf dem 3 m breiten Streifen soll eine Grünland-Einsaat erfolgen. Es ist autochthones Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland zu verwenden. Die Grabenfläche ist zweimal pro Jahr im Frühjahr und im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Maßnahme M3: Begrünung der privaten Grundstücke
- Jedes Baugrundstück ist pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbaum der Artenliste 2 zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: 150-175cm, 2xv
- Bei Strauch- und Gehölzpflanzungen sind nur heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste 2 zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Mindesthöhe 60-100 cm, 2xv

Maßnahme M4: Entwicklung einer Magerwiese
- Auf dem Flurstück 3712 in der Gemarkung Odernheim ist auf einer Fläche von 4.160 m² eine Magerwiese zu entwickeln.
- Der vorhandene Wildacker ist dazu umzubrechen und Heudrusch von einer der angrenzenden Magerwiesen auf der ganzen Fläche auszubringen.
- Nach Anwuchs ist die Fläche maximal 2 mal im Jahr und nicht vor dem 15.06. zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig. Bei Auftreten von Problemunkräutern im Aussaatjahr ist ein Schröpfschnitt zulässig.

Maßnahme M5: Entwicklung einer Magerwiese
- Auf dem Flurstück 4924 in der Gemarkung Odernheim ist auf einer Fläche von ca. 3.000 m²eine Magerwiese zu entwickeln.
- Der nicht mit Bäumen bestandene Bereich ist dazu durch Mahd freizuhalten und ein Aufwuchs von Sträuchern und Bäumen zu verhindern.
- Die Fläche darf im Jahr maximal 2 mal und nicht vor dem 15.06. gemäht werden Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Versickerungsanlage ist im Bereich der Böschungen auf einer Breite von 1,5 m ein lockeres Ufergehölz aus Strauchweiden zu entwickeln. Die Gehölze können der Pflanzliste (Artenliste 1) entnommen werden.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen M1 bis M5 (vgl. Umweltbericht) werden dem Eingriff durch das Bauvorhaben zu 100 % als Ausgleich zugeordnet.
Dabei haben die Maßnahmen im Geltungsbereich einen Flächenanteil von 1.246 m². Diese auf den Flächen auszuführenden (Ersatz-)Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 88 % und den öffentlichen Erschließungsflächen zu 12 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Dachgestaltung
Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung darf zwischen 7° und 45° betragen.
Für Dächer von Garagen sind Dachneigungen von 0°-45° Neigung zulässig. Es wird eine Eingrünung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bei Garagen empfohlen.
Zur Dacheindeckung sind Materialien in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit bis schwarz zulässig. Glänzende, leuchtende oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, unzulässig.
Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:
Rot: 8002, 8004, 8023, 8029
Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028
Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022
Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

Fassadengestaltung
Fassaden sind als Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Verblendungen aus glänzendem Material sind unzulässig. Doppelhäuser sind in Bezug auf die Fassadengestaltung einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, im nicht überbaubaren Bereich zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen mit einem massiven Mauer- oder Betonteil ist eine Höhe von bis zu 0,80 m zulässig.
Höhenbezugspunkt ist die jeweils angrenzende Straßenverkehrsfläche. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Werden Hecken als Einfriedung genutzt, dürfen diese eine Höhe von bis zu 2,50 m erreichen. Höhenbezugspunkt ist hier jeweils die natürliche Geländehöhe.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Lose Stein-/Materialschüttungen (z.B. Schotter, Splitt, Kies, Glas, Lavamulch und anderes) sowie Kunststoffmaterialien (z.B. Kunstrasen und anderes), die nicht pflanzlichen Ursprung sind, sind nicht zulässig.

Anzahl der Stellplätze
Pro Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV90

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
ERV — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Erschließung der Versickerungsanlage"

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und sonstige Maßnahmen

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M2 — Nummerierung der Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für KFZ - Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
1,00 m Freihaltezone
× 173.46 — Meter über NHN (Bestandsgelände)
3,0 % — Querneigung der Straße
Böschung

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser
Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.
Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.
Ferner wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG und die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer nach § 13 Abs. 2 LWG hingewiesen, welche insgesamt einen ressourcenschonenden und effizienten Umgang mit Gewässern bezwecken.

Es wird empfohlen, Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Drainagen
Das Vorliegen von Drainagen muss geprüft werden. Beim Vorliegen von Drainageleitungen muss deren Funktionalität, auch unter Beachtung der daran angeschlossenen Leitungen, sicher gestellt bleiben. Staunässe auf den angrenzenden Ackerflächen soll vermieden werden. Die örtlichen Drainagekarten sind hierbei hilfreich.

Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die Beteiligung eines Baugrundgutachters bei konkreten Bauvorhaben wird dringend empfohlen.

Denkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus zu melden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde zu Tage treten, sind diese i.S. d. § 16 f. DSchPflG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§ 18 DSchPflG). Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Es greift das Verursacherprinzip (§ 21 DSchPflG). Es werden Siedlungsreste aus der Zeit des 1. Jh. Vor Chr. bis zum 1. Jh. Nach Chr. vermutet. Hierfür gilt es ausreichend Zeit für archäologische Arbeiten einzuplanen und bei der Anlage der Straßentrassen auf sauberes Abziehen mit Böschungslöffel zu achten. Dazu soll eine schriftliche Grabungsvereinbarung getroffen werden.
Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich zu informieren: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Grabungsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Lettweilerweg Römervilla".

Schmutzwasserbeseitigung
Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation der Ortsgemeinde Odernheim mit zentraler Abwasserreinigungsanlage in Staudernheim (Kläranlage Booser Au) anzuschließen.

Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen zur Stromversorgung
Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
Im Zusammenhang Baumanpflanzungen im Zusammenhang mit Leitungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter DVGW-Merkblatt GW125", „DWA-M 162" und „FGSV Nr. 939" zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sind zu beachten.

Telekommunikation
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der notwendigen Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Für die Telekommunikationsunternehmen soll eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege ermöglicht werden. Dies schließt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ebenso ein, wie die Verfügungstellung notwendiger Flächen zur Errichtung von oberirdischen Schaltgehäusen.
Nach Abstimmung der Leitungszonen mit dem Straßenbau ist eine weitere Veränderung der Verkehrswege in Lage und Verlauf zu unterlassen.
Die zuständigen Telekommunikationsunternehmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Hinweis zur Glasfaseranbindung
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.
Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Erdgas
Erdgas-Hausanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

Nachbarrechtsgesetz
Die Abstände von Einfriedungen und/oder Begrünungen gem. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

Radonvorsorgemaßnahmen
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
Daher wurden auf Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Radonmessungen in der Bodenluft des östlich angrenzenden und bestehenden Baugebietes durch die GeoConsult Rein durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten vom 18. Januar 2013 zusammengefasst.
Der Radongutachter empfiehlt für Wohnbebauung auf der untersuchten Fläche Radonvorsorgemaßnahmen, die denen der Radonvorsorgegebietsklasse II (>40- 100 KBq/m³) entsprechen. Diese sollten vor allem dann zur Anwendung gebracht werden, wenn Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden:
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- radondichte Folienabdichtung unter der Bodenplatte, und an vertikalen erdberührenden Wänden
- ggf. Verlegung einer Dränage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesbett der Fundamentplatte besitzen, um eine Entlüftung des letzteren zu gewährleisten

Bei Umsetzung der baulichen Vorsorgemaßnahmen kann der Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend verhindert werden.

Die Vorsorgemaßnahmen sollten vor allem dann zur Anwendung gebracht werden, wenn Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden. Unbedingt sollte auf ausreichende aktive bzw. passive Lüftung v. a. auch während der Heizperiode geachtet werden, da durch den im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, welcher wiederum zu einer vermehrten Radonlieferung führen kann.
Sollten durch tiefere Boden- bzw. Gesteinshorizonte ausschließende Baugrunduntersuchungen oder bauvorbereitende Aushubarbeiten Schwarzpelite (dunkel plattige Tonsteine, im verwitterten Zustand auch gelbgrau) angetroffen werden, so ist in diesem Bereich u. U. mit sehr hohen Radonkonzentrationen zu rechnen, die unbedingt weitergehende Vorsorgemaßnahmen erfordern. Es wird deshalb dringend empfohlen in diesem Fall den Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der hier vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen.

Artenschutz
Artenschutzrechtliche Verbote bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche des § 44 BNatSchG verstoßen. Es wird empfohlen, für Straßenbeleuchtung eine Leistungsreduzierung (Dimmung) zu berücksichtigen um vom Licht angezogene Insekten vor verbrennen zu schützen.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl I S. 4458)
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
13. **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
14. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
15. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
16. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Hinweise

Pflanzliste

Artenliste 1

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Artenliste 2

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel, Aspe
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Jakob Lebel
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskoop
Gellerts Butterbirne
Stuttgarter Geishirtle

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB BauGB beschlossen.
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.01.2020 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der VG Nr. 4
3. **Auslegung des Planvorentwurfs**
Der Planvorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der VG Nr. 4 am 23.01.2020.
4. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.01.2020 bis einschließlich 24.02.2020.
5. **Prüfung der Anregungen**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2020 behandelt.
6. **Beschluss über den Planentwurf**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat in öffentlicher Sitzung am 05.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
7. **Auslegung des Planentwurfs**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis einschließlich 01.12.2021 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der VG Nr. 42 am 21.10.2021.
8. **Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2021 bis einschließlich 01.12.2021.
9. **Prüfung der Anregungen**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2022 behandelt.
10. **Beschluss über die erneute Beteiligung**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat in öffentlicher Sitzung am 08.02.2022 den Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
11. **Erneute Auslegung des Planentwurfs**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis einschließlich 21.03.2022 aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der VG Nr. 8 am 24.02.2022.
12. **Erneute Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2022 bis einschließlich 21.03.2022.
13. **Prüfung der Anregungen**
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 02.05.2022 behandelt.
14. **Beschluss des Bebauungsplanes**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Odernheim am Glan den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 02.05.2022 als Satzung beschlossen.
15. **Ausfertigung**
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Odernheim, den 23. Mai 2022

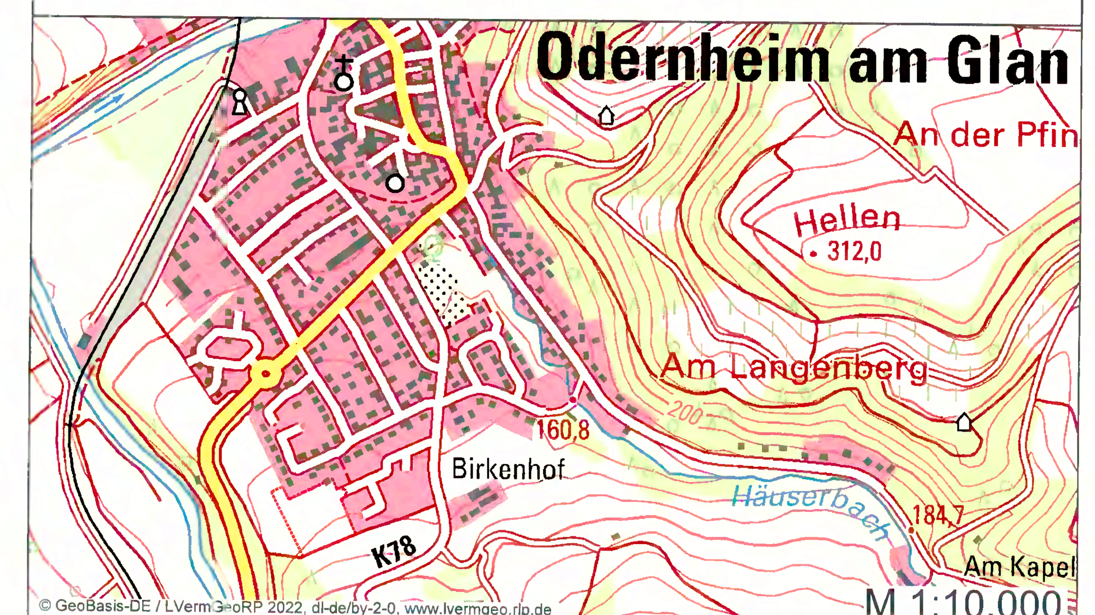
Achim Schick, Ortsbürgermeister
(Dienstsiegel)

16. **Bekanntmachung des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 02. JUNI 2022 im Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Odernheim, den 02. Juni 2022

Achim Schick, Ortsbürgermeister
(Dienstsiegel)

Übersichtskarte



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

DUPLIKAT

Bebauungsplan
"Am Lettweilerweg II"
Ortsgemeinde Odernheim am Glan

Planurkunde

gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
Tel.:(06755) 96936-0 Fax 96936-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de

gutschker-dongus