

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DER ORTSGEMEINDE ODERNHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "KRÄMERSACKER"



Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung der Hauptgebäude
GR	GF
H <sub>max b</sub>	Zahl der Vollgeschosse
H <sub>max t</sub>	

  

Nutzungsschablone	
SO <sub>we</sub>	15°-38°
60 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
3,00 m	1
5,75 m	

### PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 15.13.
	Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet, überbaubare Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 10 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 1.4.1.
	zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 19 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.5.
	zulässige Geschossfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 und 20 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.1.
	Höhe baulicher Anlagen (bergseitig/talseitig) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 2.8.
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anlage zur PlanZVO Nr. 13.1.
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, Anlage zur PlanZVO Nr. 3.5.
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

### PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Flurstücksnummer

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).  
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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)  
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 14.06.94 (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).

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 06.03.2001  
Der Ortsbürgermeister  
*Schall*  
Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 24.01.2001 in der Zeit vom 15.01.2001 bis einschließlich 16.03.2001 nach § 3 BauGB ausgelegen.  
Der Ortsbürgermeister  
*Schall*  
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 19.03.2001 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Ortsbürgermeister  
*Schall*  
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 10.04.03  
  
Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum Odernheim, 17.03.03  
*Schall* Ortsbürgermeister  
Unterschrift (Amtsbezeichnung)

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO  
**Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet (SO<sub>we</sub>) - § 10 (3) BauNVO**  
Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung. Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser, die dem Freizeitwohnen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO  
**zulässige Grundfläche (GR)**  
Für das gesamte Gebiet wird die zulässige Grundfläche auf 60 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
**zulässige Geschossfläche (GF)**  
Für das gesamte Plangebiet wird die zulässige Geschossfläche auf 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Auf die zulässige Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in vollem Umfang mit anzurechnen (§ 20(3) Satz 2 BauNVO).

**Zahl der Vollgeschosse**  
Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt.  
*Ausnahmen gem. § 16(6) BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB*  
Ausnahme ist das Kellergeschoss als zweites Vollgeschoss zulässig, wenn es sich aus den natürlichen Geländeverhältnissen ergibt (§ 16(6) BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB). In diesem Fall ist kein weiteres Kellergeschoss zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (gewachsenes Erdreich – Unterkante Fußpfette) wird bergwärts auf max. 3,00 m festgesetzt, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie.  
Die Höhe der baulichen Anlagen (gewachsenes Erdreich – Unterkante Fußpfette) wird talwärts auf max. 5,75 m festgesetzt, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie.

2. **Mindestgröße und Mindestbreite von Baugrundstücken - § 9 (1) 3 BauGB**  
Die Grundstücke müssen an der Straße eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> haben.

3. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO**  
Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.  
Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB*  
Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der südlichen Plangebietsgrenze zulässig, wenn eine Errichtung auf der übrigen Grundstücksfläche aus topographischen Gründen nicht möglich ist.

4. **Landespflegerische Festsetzungen - § 9(1)20 und 25 BauGB**  
Die im Plan gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des "Landespflegerischen Planungsbeitrages" offen zu halten und als Grünland mit Gehölzen zu nutzen.  
Je Baugrundstück muss im Bereich südlich des Baufensters auf einem Flächenanteil von 1/3 standortheimische Gehölze gepflanzt werden.  
Weitergehende Ausführungen sowie die Pflanzenliste und die Pflanzqualitäten sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 8 LBauO und § 9(4) BauGB

1. **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.

2. **Dacheindeckung**  
Es ist ausschließlich rotes bis braunes und anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien (Hochglanz glasierte Ziegeln und ähnliches) sind nicht zulässig.

3. **Dachform**  
Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zulässig.

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

5. **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.

### 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von 1,00 m hohen Zäunen aus Holz (nur offene Einfriedungen – 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 Einfriedungen sind massive Sockel nicht zulässig. Hier ist ein Abstand von ca. 0,20 m zwischen Einfriedung und Geländeoberfläche zu gewährleisten.  
Einfriedungen durch Mauern sind nur zulässig, wenn sie durch die Höhendifferenz zwischen Verkehrsfläche und Grundstück bedingt werden. Die Mauern sind in der Art der bestehenden Mauern auszuführen (Ausführung in Naturstein bzw. natursteinnahempfundenen Materialien).

### III Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPfIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfIG). Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPfIG).  
Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschichten, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.  
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.  
Alle Wochenendhäuser sind mit einem vorschriftsmäßigen Funkenfänger zu versehen und mit mindestens einem Feuerlöscher auszustatten.