

# ODERNHEIM

## "HINTERM GOTTESACKER..."



**A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO**

**A.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungslücken im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wie folgt gegliedert:

- In dem mit A bezeichneten Baugebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 5, 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen unzulässig.
- In dem mit B bezeichneten Baugebiet sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen zulässig.
- In dem mit C bezeichneten Baugebiet sind Wohngebäude unzulässig.
- In dem mit D bezeichneten Baugebiet sind Wohngebäude unzulässig.

**A.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 BauNVO, Geschöflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

**Baugebiet A:**  
 Grundflächenzahl: 0,4 (GRZ)  
 Maximale Traufhöhe: TH 4,0 m über natürlichem Gelände  
 Geschöflächenzahl: 0,8 (GFZ)

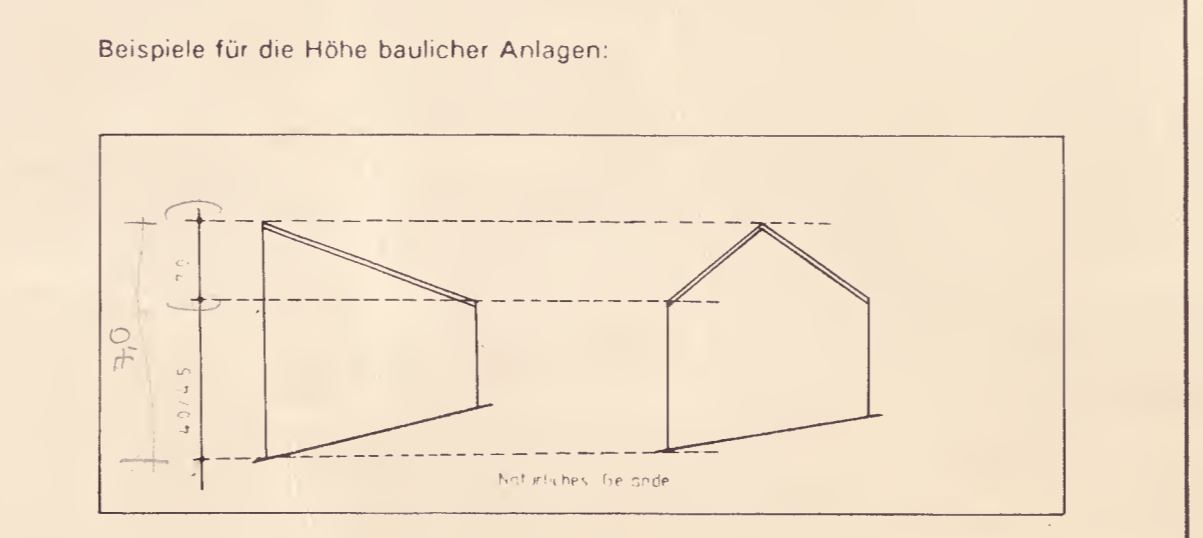
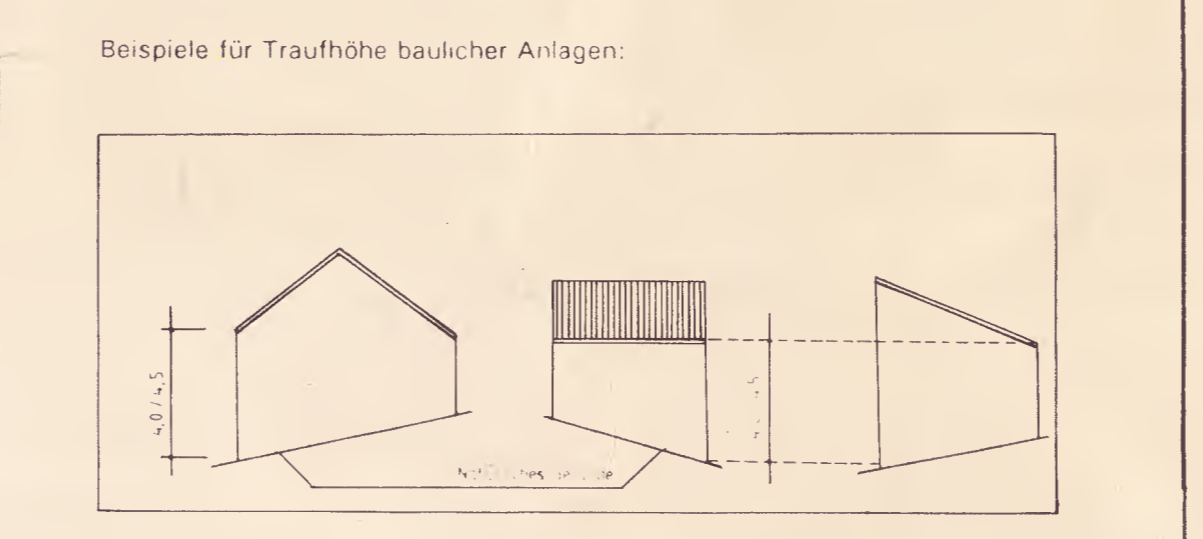
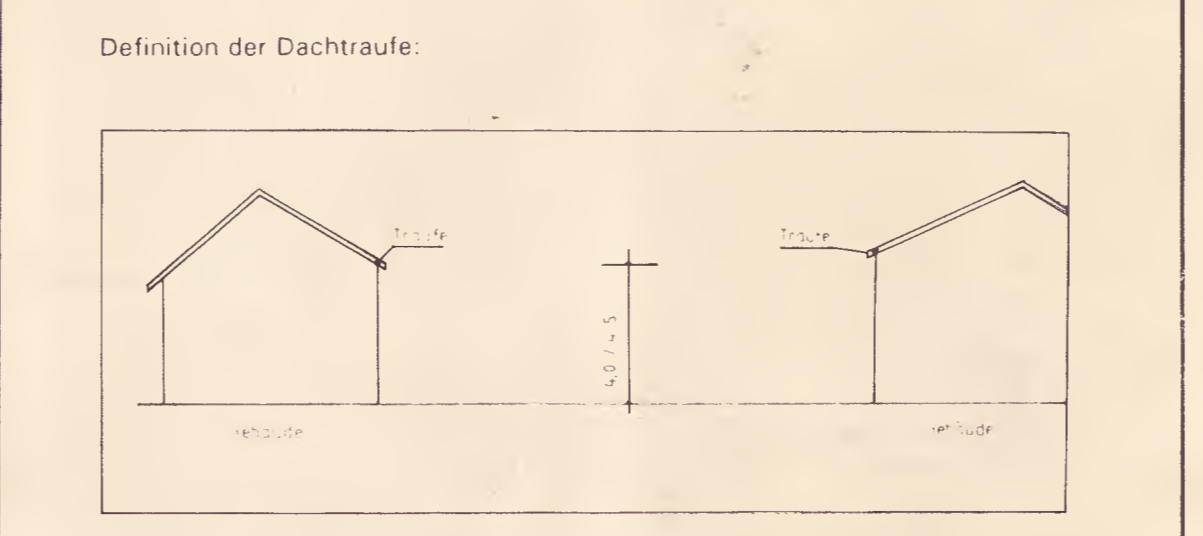
**Baugebiet B:**  
 Grundflächenzahl: 0,5 (GRZ)  
 Maximale Traufhöhe: TH 4,0 m über natürlichem Gelände  
 Geschöflächenzahl: 1,0 (GFZ)

**Baugebiet C:**  
 Grundflächenzahl: 0,5 (GRZ)  
 Maximale Traufhöhe: TH 4,5 m über natürlichem Gelände  
 Geschöflächenzahl: 1,0 (GFZ)

**Baugebiet D:**  
 Grundflächenzahl: 0,5 (GRZ)  
 Maximale Traufhöhe: TH 4,5 m über natürlichem Gelände  
 Geschöflächenzahl: 1,0 (GFZ)  
 Höhe baulicher Anlagen: MA 7,0 m über natürlichem Gelände → Firsthöhe

Als Dachaufbau gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe und absolute Gebäudehöhe sind an der höchsten Stelle über natürlichem Gelände zu messen.



**A.3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

*Baufertiger NOX ändern*

**A.4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

*Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Garagen sind nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.*

*Nur fernhalten, daß auch im A Garagen auf gepflastertem Untergrund sind*

**A.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Erschließungsschleife**  
 Die Schleife dient der Erschließung daran angrenzender Grundstücke, dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr und der Unterbringung von Begrünungselementen. Ein niveaugleicher Ausbau, geschwindigkeitsmindernde Verengungen und Versenkungen sind vorzusehen. Dadurch wird Raum für Aufenthalt, Radfahrer und Fußgänger geschaffen.

**Wohnwege**  
 Die Wohnwege sind als gepflasterte Mischflächen niveaugleich auszubilden. Flächen für Straßenraumgrün sind vorzusehen.

**A.6. Zufahrten zu den Grundstücken**

Zwischen der geplanten Verbindungsstraße und dem südlich anschließenden Mischgebiet ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen (öffentliche Grünfläche) anzulegen. Eine Unterbrechung der Bepflanzung ist nur im Bereich notwendiger Einfahrten zulässig. Die maximale Gesamtbreite aller Zufahrten an einem Grundstück darf 10,0 m nicht überschreiten.

**A.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Flächen am südlichen Ortsrand sind gegenüber dem momentanen Bestand (Ackerfläche) ökologisch aufzuwerten durch:

- Pflanzung regionstypischer Obstbaumhochstämme. Die Bäume sind extensiv zu pflegen.
- Anlage von Gehölzinseln, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen, nur einheimische Gehölzarten (vgl. Pflanzliste).
- Durchführung von busstoppespendenden und -berreichenden Maßnahmen: Einbringung von Asthaufen, Totholzstapeln sowie Steinhaufen als Erweiterung des Lebensraumspektrums für schutzsuchende, totholzverwöhnende oder an vortherme Standorte gebundene Tiere.

Befestigung der Fußwege:  
 Zur Befestigung der Fußwege sind wasserdurchlässige Materialien, z. B. wassergebundener Belag, zu verwenden, um die durch die Flächenversiegelung entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt zu mindern.

**Pflanzliste siehe Rückseite**

**A.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB**

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:  
 Die nicht überbauten Flächen sind nach folgenden Aspekten zu gestalten:  
 - Mindestens 30 % dieser Bereiche sind mit Sträuchern oder einheimischen Laubbäumen bzw. Obstpflanzen zu bepflanzen.  
 - Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume oder ähnliches, sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen (siehe Artenliste).  
 - Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen privaten Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend einheimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden (siehe Artenliste). Die Verwendung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Große, fensterlose Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 qm durch Rank- und Kletterpflanzen (Irgelbäume) mit entsprechenden Rankspalieren zu begrünen, um einen möglichst naturnahen und landschaftsbezogenen Eindruck herzustellen (siehe Artenliste).

Die Begrünung der Dächer und Nebenanlagen ist erwünscht.

Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
 In den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist je 10 - 12 m Pflanzstreifen mindestens 1 einheimischer Laubbau (Hochstamm) zu pflanzen. Für die Strauchpflanzung sind mindestens 5 Sträucher 10 m<sup>2</sup> vorzusehen (vgl. Pflanzliste). Zur Erzielung eines einheitlichen Gesamteindrucks soll bei Baumreihen die Beschränkung auf eine Baumart erfolgen. Der Einmündungsbereich in die Lettweiler Straße ist von höherem Bewuchs freizuhalten (Sichtdreieck). Ausgenommen sind die dargestellten Hochstämme.

Gestaltung der öffentlichen Freifläche im Zentrum des Baugebietes:  
 Die Freifläche ist durch die Pflanzung einheimischer Hochstämme und die Anlage einer Rasenfläche oder Blumenwiese sowie entsprechender Ausstattung mit Sitzbänken und Beleuchtung als Sitzplatz zu gestalten.

**A.9. Schutz bestehender Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Kulturdenkmäler  
 Gemäß § 17 DSchPHG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalbehörde zu melden.

**B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 5 LBauVO**

**B.1. Dächer**

Dachform, Dachneigung: *Wohndach 25-40°*  
 - Wohngebäude  
 - Satellitendach oder Krüppelwalmdach  
 - Gewerblich genutzte Gebäude, Garagen, 3-stufige Nebengebäude  
 Satellitendach oder Pultdach 20 - 30 Grad bzw. 30 - 40 Grad.  
 Bei Garagen ist ein Flachdach ausnahmsweise zulässig.  
 Dachanschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

**B.2. Einfriedigungen**

Bei den Einfriedigungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel, für Pfeiler oder bei Stützmauern) nicht zulässig.

**B.3. Freiflächen**

Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Gehölze aus der Pflanzliste sind zu verwenden. Die Befestigung der ungebauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z. B. Geröllsteine, Schotter, Natursteine, Rasenplaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Von dieser Regelung sind dauerhaft genutzte Stellflächen auszunehmen, die in die öffentliche Kanalisation zu entwässern sind.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbescheid durch den Ortsgemeinderat vom 30.06.1998 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Ortsgemeinderat vom 02.04.1993 in der Zeit vom 22.04.1993 bis einschließlich 22.04.1993 nach § 3 BauGB ausgetreten.

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 02.04.1993 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Gefügt zum Bescheid vom 14.06.1993 als 66-44-1/1993 (Festsetzung des Kreuzschutts). Gegen die Satzung keine Bedenken wegen Rechtskraft i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Ortsgemeinderat Odersheim am 12.07.1993

Ortsgemeinderat Odersheim am 22.7.1993

Ausfertigungsvermerk:  
 Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Inkrafttreten aufgrund Bekanntmachung vom 22.7.1993

Bestellung nach § 17a Landespflegegesetz:  
 Der landschaftspflegerische Planungsbereich nach § 17 LPfG (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) wurde von der Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH (L.A.U.B.), 6750 Kaiserslautern erarbeitet.

## LEGENDE

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
  - O Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Straßenverkehrsflächen
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg /Wirtschaftsweg
  - Öffentliche Parkfläche
  - Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Grünfläche *offene Fläche*
  - Friedhof
  - Verbleibt in bisheriger Nutzung
  - Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern
  - Hauptfirstrichtung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Nachrichtliche Übernahme

- Erschließungsstraße

## Kennzeichnung

- Grundstücksgrenze, bestehend
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 20,0 Maßangabe in Metern
  - Vorhandene Gebäude
  - ▲ Sichtdreieck
  - öffentliche Grünfläche *mit BM mit*
- A** Baugebietsteil  
**MI** Baugebietsart  
**TH** Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, (m) über natürlichem Gelände  
**05 10** Grundflächenzahl  
**0** Geschöflächenzahl  
**0** Bauweise  
**25° 30'** Dachform, Dachneigung

Index	Änderung	Datum

Gemeinde Odersheim  
 Kreis Bad Kreuznach

Bebauungsplan „Hinterm Gottesacker, Lettweilerweg am Apfelgraben, im Apfelgraben“

### BEBAUUNGSPLAN

Beauftragter: Korrell  
 Datum: Sept 1992  
 Maßstab: 1:1000  
 Blatt: 0 91 041 E/R  
 Datum: 12.5 / 79

INGENIEURBURO MONZEL-BERNHARDT