

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE ODERNHEIM 1. ÄNDERUNG FÜR DAS TEILGEBIET "HINTER DEM GOTTESACKER, LETTWEILERWEG AM APFELGRABEN, IM APFELGRABEN" M. 1:1000

**Deckblatt zur 3. vereinfachten Änderung**

In den Textfestsetzungen Ziffer 1 zu Ordnungsbereich 3 wird folgender Satz angefügt: „Ausnahmsweise sind auch Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohnbebauung) zulässig.“

Aufstellungsbeschluss durch den Orts Gemeinderat vom 23.04.2002 nach § 2 (1) BauGB

Die Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 10.05.2002 bis einschl. 10.06.2002 nach § 3 BauGB zugelegen.

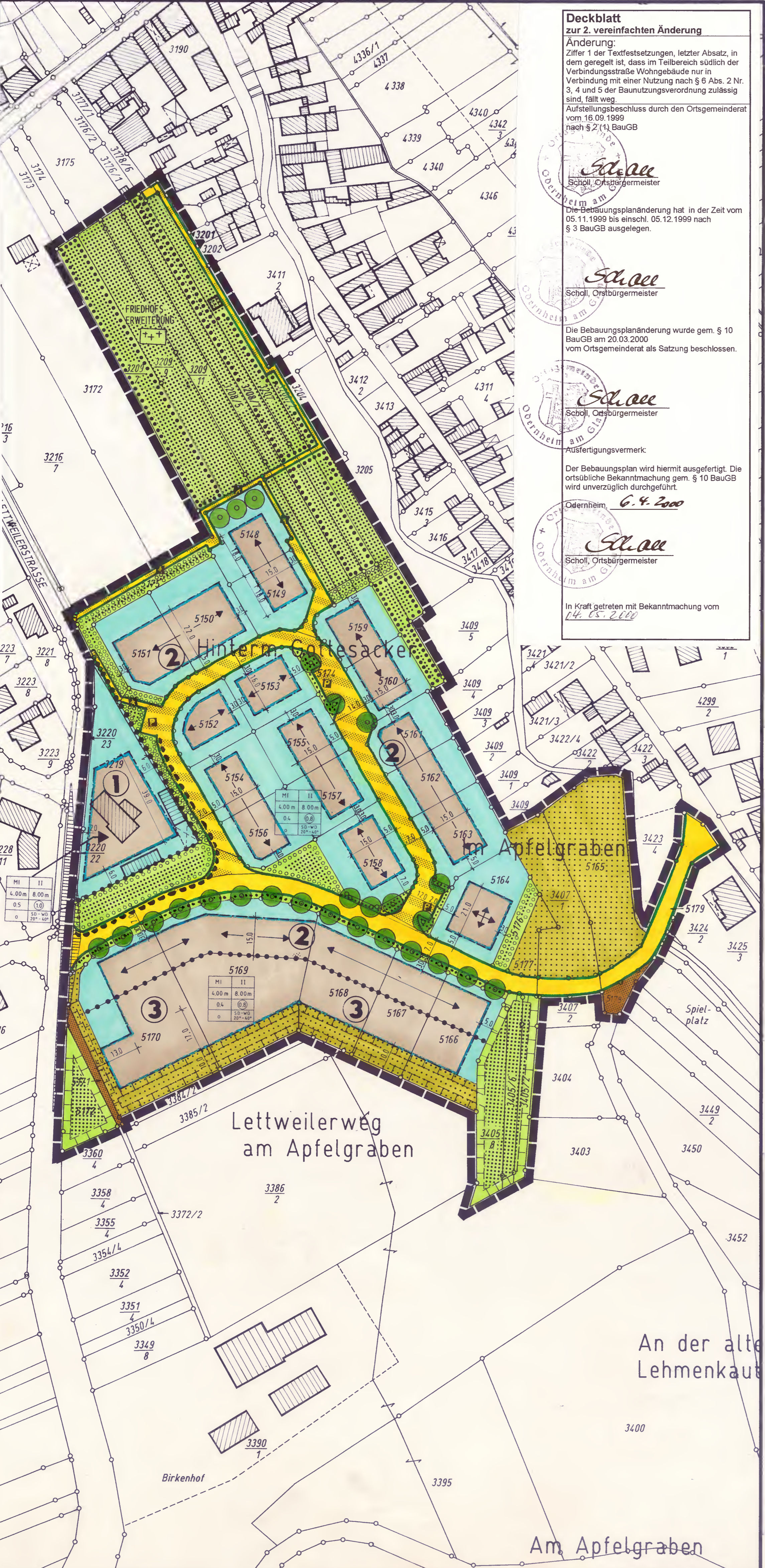
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 02.09.2002 vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Odernheim, 24.09.2002

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 03.10.2002



**Deckblatt zur 2. vereinfachten Änderung**

**Änderung:**  
Ziffer 1 der Textfestsetzungen, letzter Absatz, in dem geregelt ist, dass im Teilbereich südlich der Verbindungsstraße Wohngebäude nur in Verbindung mit einer Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 der BauNVO (Wohnbebauung) zulässig sind, fällt weg.

Aufstellungsbeschluss durch den Orts Gemeinderat vom 18.06.1999 nach § 2 (1) BauGB

Die Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom 05.11.1999 bis einschl. 05.12.1999 nach § 3 BauGB zugelegen.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 20.03.2000 vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Odernheim, 6.4.2000

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 14.05.2000

LEGENDE	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (2) 1, § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Geschossflächenzahl 0,8 (10) Grundflächenzahl 0,4 0,5 Zahl der Vollgeschosse II Traufhöhe 4,00m Firsthöhe 8,00m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (2) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	o offene Bauweise ED Einzel- u. Doppelhäuser Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfirststrichung
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (5) BauGB)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)	öffentliche Grünfläche private Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB) Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 20 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Straßensichtdreieck Wirtschaftsweg
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) BauNVO)	SD/WD Hauptdachform: Satteldach, Walddach 20°-40° Hauptdachneigung 6,0m Bebauung in Metern vorhandene Grundstücksgrenzen vorhandene Gebäude Ordnungsbereiche
9. Sonstige Darstellungen	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Für das gesamte Flangebiet wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergögungsbetriebe unzulässig sind.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 2.

Ordnungsbereich 1:  
Das Teilgebiet ist Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO.

Ordnungsbereich 2:  
Das Teilgebiet ist Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO.  
Es sind nur die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO zulässig.

Ordnungsbereich 3:  
Das Teilgebiet ist Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO.  
Es sind nur die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 4 und 5 der BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (2) 1 BauGB)  
Für die Ordnungsbereiche 1, 2 und 3 gelten die Vorschriften des § 17 BauNVO.  
Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachraums bei eingeschossiger Bauweise mit einem Firststeg maximal 1,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise ohne Kniestock zulässig.  
Die Kniestockhöhe wird außen gemessen zwischen Rohdecke und Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) 1 BauGB)  
Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.  
In Ordnungsbereich 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB)  
Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gefühlsbereich sind bis zu zwei Zufahrten oder Stellplätze von je maximal 3,00 m Breite zulässig (§ 12 (6) BauNVO).  
Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den seitlichen und rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNutzungsverordnung-BauNVO). Vor den Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

6. Höhenanlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)  
Die Traufhöhe (als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut definiert) darf im gesamten Flangebiet maximal 4,00 m betragen. Diese Höhe ist an der höchstgelegenen Gebäucke über dem natürlichen Gelände zu messen.  
Die Firsthöhe wird mit maximal 8,00 m festgesetzt. Ausgangspunkt hierfür ist genau wie bei der Traufhöhe die höchstgelegene Gebäucke über dem natürlichen Gelände.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Die Flächen am südlichen Ortsrand sind gegenüber dem momentanen Bestand (Anderliche) ökologisch aufzuwerten durch:  
- Pflanzen regionstypischer Obstbaumhochstämme. Die Bäume sind extensiv zu pflegen  
- Anlage von Gehölzreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen; nur einheimische Gehölzarten (vgl. Pflanzliste)  
- Durchführung von biotopgestaltenden und -bereichernden Maßnahmen  
- Einbringung von Asthaufen, Totholzstapeln sowie Steinhaufen als Struktur des Lebensraumes für schutzbedürftige, vorwiegend heimische oder an xerotherme Standorte gebundene Tiere  
- Befestigung der Fußwege  
- Zur Befestigung der Fußwege sind wasserdurchlässige Materialien, z.B. wassergebundene Belag, zu verwenden, um die durch die Flächenversiegelung entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB  
Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach folgenden Aspekten zu gestalten:  
- mindestens 30 % dieser Bereiche sind mit Sträuchern oder einheimischen Laubbäumen bzw. Obstgehölzen zu bepflanzen.  
- Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle des notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume o. Ä., sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen (siehe Artenliste).  
Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen privaten Pflanzungen in Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend einheimische Laubbäume und Sträucher 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 (vgl. mit entsprechenden Handzettel) 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 bis 12 m Pflanzreihen mindestens ein schutzbedürftiger Laubbäum (Hochstamm) zu pflanzen. Für die Strauchpflanzung sind mindestens 5 Sträucher je 10 m vorzusehen (vgl. Pflanzliste).  
Die Einbringung eines einheimischen Gesamteindrucks soll bei Bepflanzungen die Befestigung auf eine Baumart folgen. Der Einbürgerungsprozess in die Letztweilerstraße ist von höherem Bewuchs freizuhalten (Sichtdreiecke). Ausgenommen sind die dargestellten Hochstämme.

9. Schutz bestehender Bäume und Sträucher (§ 9 (1) 25 b BauGB)  
Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Hinweis zur Denkmalfolge (§ 9 (6) BauGB)  
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPFG).

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Dachformen:  
1. Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Satteldach- und Walddach-, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer.  
Ausnahmsweise sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Fischdächer zulässig, wenn sie in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse oder Balkon genutzt - oder extensiv begrünt werden.  
2. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 20 und 40°.  
3. Für die Dachbedeckung sind nur kleinteilige stoffliche bis röhrenartige Materialien zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.  
4. Inschaubauten sind in Form von Gärten zulässig.

Einfriednungen:  
Bei den Einfriednungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer beckenartigen Neplanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk und Beton (außer für den Sockel, für Pfeiler oder bei Stützmauern) nicht zulässig.

Freiflächen:  
Freiflächen, sofern sie nicht als Weg, Zufahrt oder Preisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Gebölze aus der Pflanzliste sind zu verwenden. Die Befestigung der überbaubaren Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des oberirdischen Regenwassers ermöglichen (z. B. Gittersteine, Schotter, Natursteine, Wappstein o. Ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Bepflanzung:  
Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, eine Regenwassersammelanlage zu errichten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Orts Gemeinderat vom 15.05.1996 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Orts Gemeinderat vom 16.09.1996 in der Zeit vom 07.10.1996 bis einschließlich 07.11.1996 zugelegen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 16.12.1996 vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

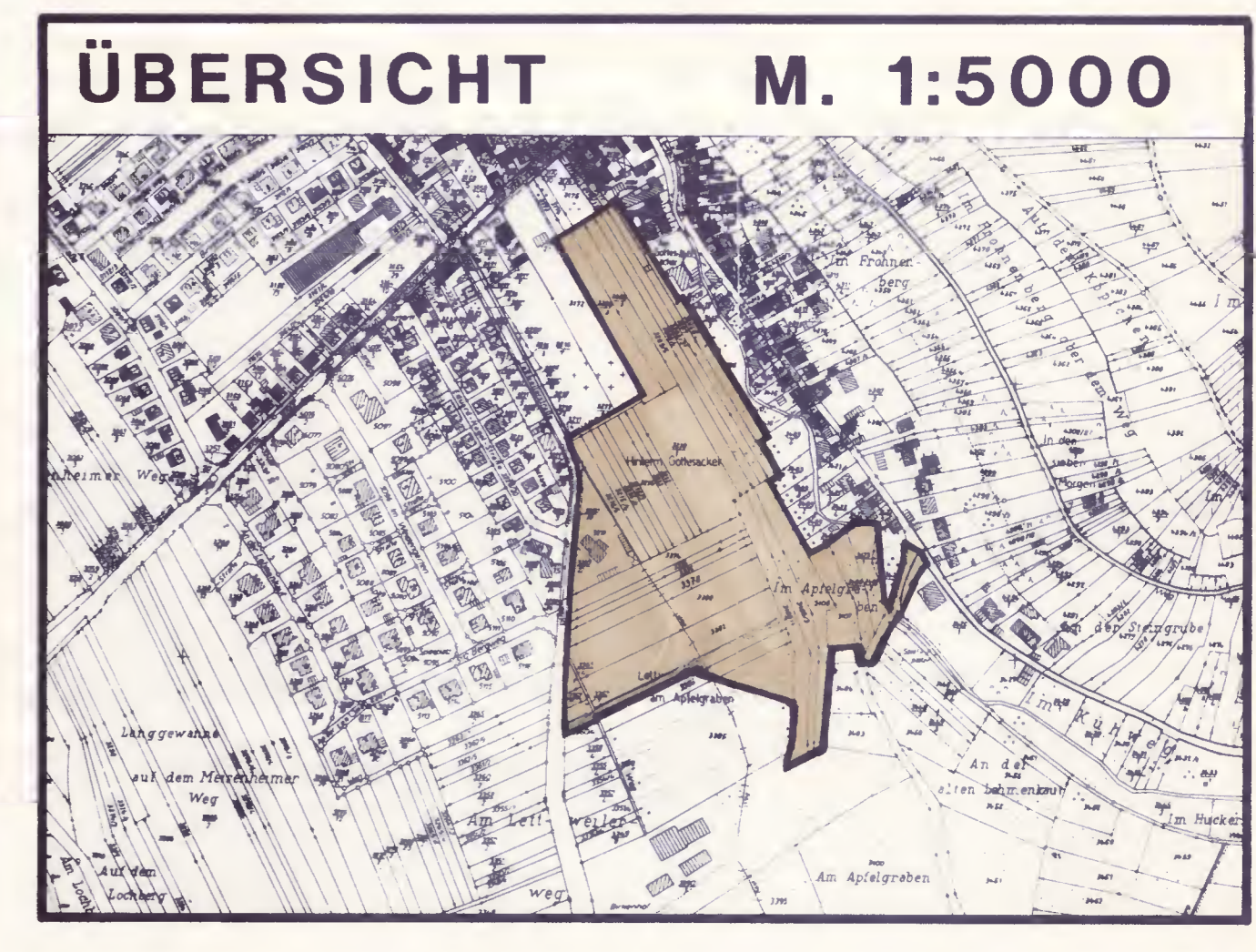
**Ausfertigungsvermerk**

Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.

Die örtliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Odernheim, den 27.03.1997

10.04.1997 in Kraft getreten aufgrund der Bekanntmachung veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15



**ORTSGEMEINDE ODERNHEIM**

**BP. "HINTER DEM GOTTESACKER, LETTWEILERWEG AM APFELGRABEN, IM APFELGRABEN"**

**1. ÄNDERUNG**

**M. 1:1000**

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-**

BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH 12/1996