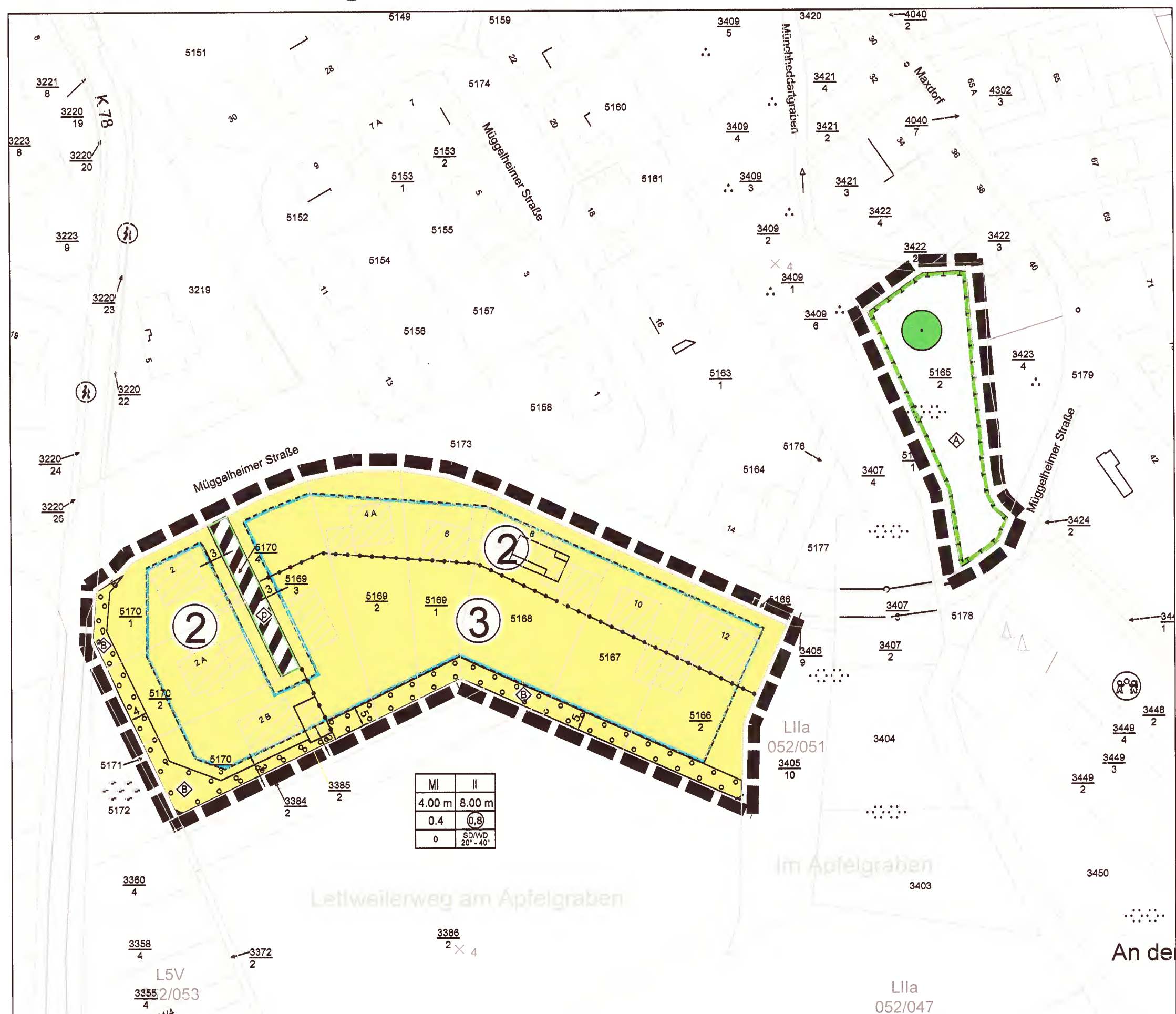


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Odernheim für das Teilgebiet „Hinter dem Gottesacker, Lettweiler Weg am Apfelgraben, im Apfelgraben“; 4. Änderung



## Legende

Planungsrechtliche Festsetzung nach PlanzV90:

Nutzungsschablone:  
(gültig für alle Ordnungsebenen)

Nr.	Art der baulichen Nutzung	Maß	Maß
Mi	Mischgebiet	0.4	0.4
II	Zahl der Vollgeschosse	0.4	0.4

Nr. 1. Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiet

Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Geschoßflächenzahl  
0.4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

Nr. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Offene Bauweise

Baugrenze

Nr. 6 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung "Privatstraße" gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Nr. 13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Landespflegerische Maßnahme

Erhaltung von Bäumen; Bestand nicht eingemessen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen (B-C)

Nr. 15 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

sd/wd Hauptdachform: Satteldach/ Walmdach

Zusätzliche Planzeichen:

20° - 40° Hauptdachneigung

Ordnungsbereich

Gebäude

Grundstücksgrenze

Bemaßung



Maßstab 1:1.000

## Textliche Festsetzungen

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig sind (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe in Sinne des § 4 (3) Nr. 2 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. Ausnahmsweise sind auch Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 der BauNVO (Wohnbebauung) zulässig.

Alle Nutzungen, die in dem Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO) und somit ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt. (§ 16 (2) BauNVO)

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachraumes bei eingeschossiger Bauweise mit einem Kniestock von maximal 1,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise ohne Kniestock zulässig.

Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Schnittpunkt Dachhaut Außenwand.

#### Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Ordnungsbereich 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Der Vorgartenbereich (zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang 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 Grundstücksflächen und auf den seitlichen und rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) und § 4 BauNVO). Vor den Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch in Satz 1 § 19 BauNVO genannten Anlagen wird ausgeschlossen (§ 19 (4) BauNVO).

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bezugsebene:  
Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, am höchsten Geländeschnittpunkt. (§ 18 (1) BauNVO).

Firsthöhe:  
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höchsten, waagrecht Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen (siehe Anlage Begründung).

Traufhöhe:  
Die Traufhöhe wird als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Dachhaut definiert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) BauNVO).

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fläche A: Im Rahmen der landespflegerischen Maßnahme ist der Bereich am östlichen Rand des Geltungsbereiches gegenüber dem momentanen Bestand ökologisch aufzuwerten und dauerhaft zu sichern:

- > Entwicklung eines 5 m breiten Ufergehölzstreifens über Initialpflanzung und Sukzession entlang des Häuserbach
- > Pflanzung von mindestens 7 hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>
- > Erhaltung des vorhandenen und standortheimischen Baumbestandes
- > Extensive Pflege der gesamten Fläche

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche (B) sind Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer Baum- und Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen auf der gesamten Breite der ausgewiesenen Bereiche.

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben vorzunehmen. Bezüglich der Anlage und Pflege sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Mindestpflanzqualität bei Heckenpflanzungen: Hecke/Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm für Bäume; verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm für Sträucher.

Mindestpflanzqualität bei Obst- und Einzelbäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm.

Für die Sträucher sind Pflanzen einer Art jeweils in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand in den Hecken und Flächenpflanzungen beträgt ca. 1 m. Aus der nachfolgenden Liste sind bei einer Bepflanzung die Gehölze auszuwählen:

Bäume	Sträucher
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea
Acer platanoides	Roter Hainleien
Betula pendula	Corylus avellana
Carpinus betulus	Hasel
Fagus sylvatica	Ilex aquifolium
Fraxinus excelsior	Stechpalme
Malus sylvestris	Cytisus scoparius
Prunus avium	Bessenginster
Quercus petraea	Euconymus europaeus
Quercus robur	Pflaumenblüten
Sorbus aucuparia	Lonicera xylosteum
Tilia cordata	Heckenkräuze
Tilia platyphyllos	Rhamnus frangula
Ulmus carpinifolia	Faulbaum
	Rhamnus cathartica
	Kreuzdorn
	Prunus spinosa
	Schlehe
	Rosa canina
	Hundrose
	Salix caprea
	Salweide
	Sambucus racemosa
	Traubenholunder
	Sambucus nigra
	Holunder
	Viburnum lantana
	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus
	Gemeiner Schneeball

Pflanzvorschlüge für die Fassadenbegrünung finden sich im Umweltbericht. Bei der Verwendung von Obstbäumen soll auf alte, regionaltypische Sorten zurückgegriffen werden.

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der Bestand an standortheimischen Laubbäumen im Geltungsbereich ist zu erhalten oder bei Abgang durch 2 Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche A sowie die festgesetzten Maßnahmen werden zu 100 % als Ausgleich für die Eingriffe auf den Baugrundstücken zugeordnet.

### Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 8 LBO)

#### Dachformen:

- Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer. Ausnahmsweise sind bei Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse oder Balkon genutzt - oder extensiv begrünt werden.
- Für die Dachelndeckung sind nur kleinteilige rötliche bis rotbraune Materialien zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.
- Als Dachaufbauten sind Gauben sowie Solaranlagen (thermisch und elektrisch) zulässig.

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

5. Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar (BGBl. I S. 148)

7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387) soweit in Übereinstimmung mit dem BNatSchG, zuletzt geändert durch Landesverordnung (LVO) vom 22.6.2010 (GVBl. S. 106, BS 791-1/1)

8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

9. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53), zuletzt geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

10. Landesdenkmalrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S.209)

#### Einfriedigungen:

Bei den Einfriedigungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), 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 Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind dabei Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Die Befestigung der un bebauten Flächen ist nur mit Baustoffen zulässig, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (z.B. Gittersteine, Schotter, Natursteine, Rasenpflaster o.ä.). Reine Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

#### Hinweise

#### Baugrund

Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

#### Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPflG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG). Archäologische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

#### Schutz angrenzender Vegetationsflächen

Die Schäden für Vegetation und Boden sind so gering wie möglich zu halten. Angrenzende Flächen sind nach DIN 18920 zu schützen. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baumfirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!

#### Grenzabstände für Bepflanzungen

Bei Bepflanzungen ist das Landesdenkmalrechtsgesetz (LNRG) zu berücksichtigen.

#### Umweltbericht

Für Bepflanzungen, landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sind die Ausführungen und Hinweise des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

#### Regenwasser

Nach Landeswassergesetz (§ 2 LWG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers soll vor Ort erfolgen und als offene Versickerung so angelegt sein, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans unberührt. Bekannte Leitungsstrassen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs von Deutsche Telekom AG T-Com, VG-Werke und RWE Rhein-Ruhr Netzservice und Platzwerke.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2002

Auslegungs- und Billigungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2006

§ Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB vom 15.01.2007 bis 16.02.2007

Erneuter Auslegungs- und Billigungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB am 31.03.2014

Erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB vom 18.04.2014 bis 07.05.2014

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 17.07.2014

## Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Odernheim, 24.07.2014

Achim Schick  
(Ortsbürgermeister)



Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

am 31.07.2014

Achim Schick  
(Ortsbürgermeister)



# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Odernheim für das Teilgebiet „Hinter dem Gottesacker, Lettweiler Weg am Apfelgraben, im Apfelgraben“; 4. Änderung



Übersichtskarte



## Planurkunde



Hauptstrasse 34, 55571 Odernheim  
Tel.: 06755/96936-0 Fax 96936-40  
E-Mail: info@gutschker-dongus.de  
www.gutschker-dongus.de