



**GEMEINDE ODENBACH**  
VERBANDSGEMEINDE LAUTERECKEN

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„NEUBERG“**

**Textliche Festsetzungen**  
**Begründung**

**Oktober 2005**

**PRO. 385**

**WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657  
KAISERSLAUTERN**

*PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT - STADTEBAU UND ARCHITEKTUR  
Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 – [wsw-partner.kla@t-online.de](mailto:wsw-partner.kla@t-online.de)*

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

#### **Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1950.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

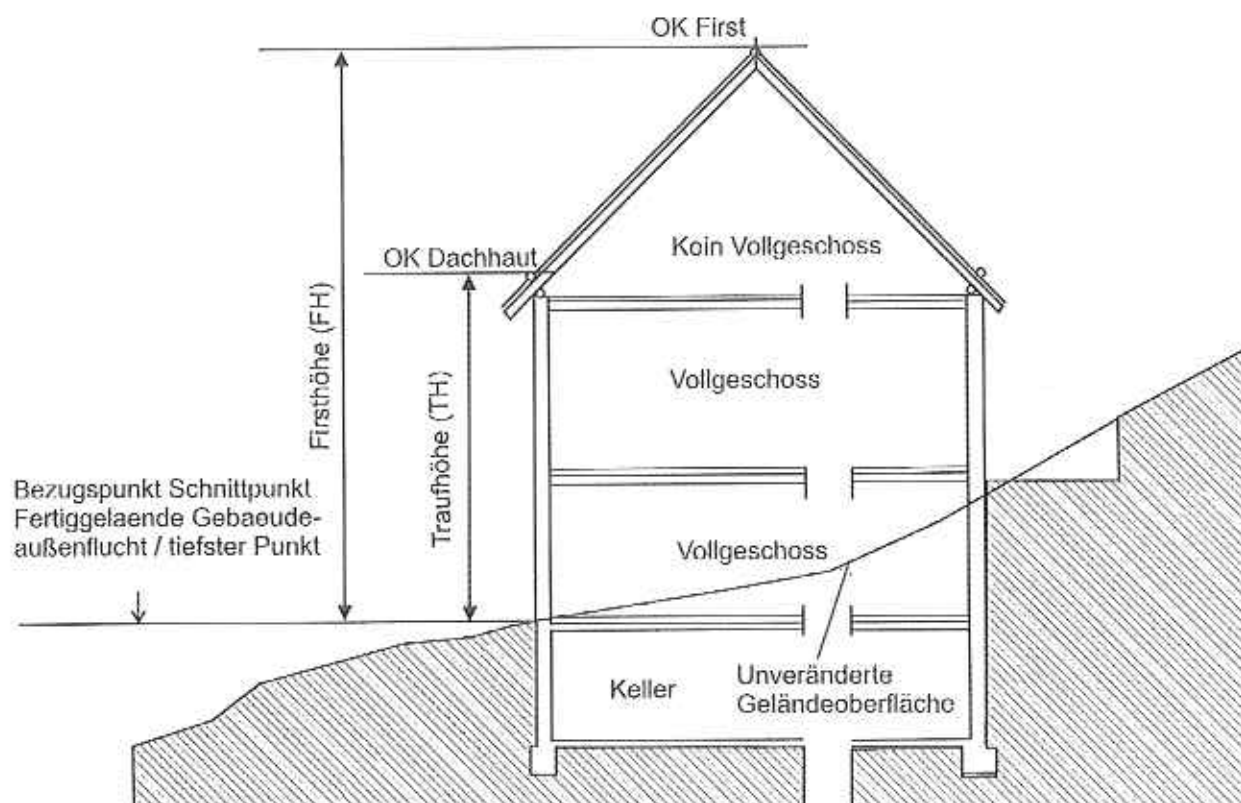
1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche der Summe aller baulichen Anlagen mit 200 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt.

Eine Überschreitung für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 m<sup>2</sup> ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 zulässig.

## 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



### 1.2.2.1 Maximale Firsthöhen (FH)

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der Geländeoberfläche am tiefsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe der Gebäude wird mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

### 1.2.2.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (talseits) der Gebäude gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils mit der unveränderten Geländeoberfläche am tiefsten Punkt des Gebäudes.

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit 6,10 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

**Ausnahmen:**

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

**1.3 Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mindestmaß für die Baugrundstücke eine Größe von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

**1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Ausnahmen:**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

**1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In dem Baugebiet sind kleinflächige Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuschen o.ä. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und zusätzlich (aufgrund der Hanglage) zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## 1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 1.6.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der B-420 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## 1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

An den Gebäudefronten, von denen aus die Bundesstraße eingesehen werden kann, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Dazu sind an den betroffenen Fassaden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend des Lärmpegelbereichs II nach DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ext}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
(-)	[dB]	[dB]
II	30	30

## 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### 1.9.2 Ausgleichsfläche – AF 1

Innerhalb der im Plan festgesetzten Ausgleichsfläche AF 1 ist eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Dazu sind im Mittel pro 10 m<sup>2</sup> 4 Bäume 2. Ordnung oder Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unberührt bleibt die Möglichkeit der Errichtung eines befestigten Grasweges zwischen dem festgesetzten Wendehammer und dem Wirtschaftsweg in einer Fahrbahnbreite von ca. 3,0 m.

### 1.9.3 Ausgleichsfläche - AF 2

Die im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche AF 2 ist als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist je 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Obsthochstamm vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusäen. Die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Abgänge sind gleichwertig an gleichem Standort zeitnah zu ersetzen.

Unberührt bleibt die Möglichkeit der Errichtung von Oberflächenwasserversickerungs- und -verdunstungsbecken sowie dazugehöriger, zuleitender Gräben zur Behandlung des Oberflächenwassers durch den Träger der Abwasserentsorgung.

### 1.9.4 Ausgleichsflächen AF 3 und AF 4

Die im Bebauungsplan, Teilbereich 2, festgesetzten externen Ausgleichsflächen AF 3 und AF 4 (Flurstücke 3594 und 3599 nördlich der Altortlage, südlich des Glan, Gesamtgröße ca. 1863 m<sup>2</sup>) sind als Extensivgrünland unter Erhaltung des vorhandenen Laubbaumbestandes zu entwickeln. Die Grundstücke sind dazu von den vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben, teilweise mit betoniertem Freisitz) zu räumen. Mauersockel und Einfriedungen sind zu entfernen. Die abgeräumten Flächen sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Eine Beweidung der Fläche ist mit einem Viehbesatz von max. 1,4 Großvieheinheiten (eine Großvieheinheit entspricht 500 Kg Lebendgewicht) je ha. möglich. Auf chemisch synthetische Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Aufbringen von Fäkalien, Abwasser oder Klärschlamm ist nicht zulässig. Eine Beregnung darf nicht erfolgen.

### 1.9.5 Oberflächenwasserbehandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem jeweiligen Grundstück Versickerungs- bzw. Rückhaltegruben mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 qm abflusswirksamer Fläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.



## **1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.10.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen, der öffentlichen Grünflächen und der festgesetzten Ausgleichsflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

### **1.10.2 Private Freiflächen – unbebaute Freiflächen**

Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.

### **1.10.3 Park- und Stellplätze**

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### **1.10.4 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung, Mindestqualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Die mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind darüber hinaus mit einer geeigneten Unterpflanzung zu versehen.

### **1.10.5 Fassadenbegrünung**

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

## **1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den gesamten Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet. Der Eingriff verteilt sich zu 35,6 % öffentlicher Eingriff (Straßenflächen) und zu 64,4 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksflächen). Die

Zuordnungsfestsetzung gilt auch für die externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklung von Extensivgrünland) auf den Flurstücken im Geltungsbereich II des Bebauungsplanes. Die Lage der beschriebenen Flächen ist im Übersichtslageplan auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

#### **1.12 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 3,0 m, im Bereich der Wendeanlage bis zu einer Tiefe entsprechend den Böschungsdarstellungen in der Planzeichnung zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1:

### Bäume und Sträucher zur Gestaltung privater Gartenflächen, insbesondere Ortsrandbereich

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.
mind.: Hochstamm, STU 10 - 12 cm, 2x v.		

**Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für Streuobstwiese und private Gärten)**

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

**Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus  
Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Frh. von Berlepsch

**Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche von  
Charneu  
Vereinsdechants-  
birne  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
Frühe aus  
Trévoux

**Sonstige:**

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle  
Walnuß  
Große schwarze  
Knorpelkirsche  
Hedelfinger Rie-  
senkirsche  
Große grüne Re-  
neklode  
Hauszwetsche  
Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

**Liste 3: Saatgut zur Anlage extensiver Grünflächen**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 4: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen  
Campsis radicans (Trompetenblume)

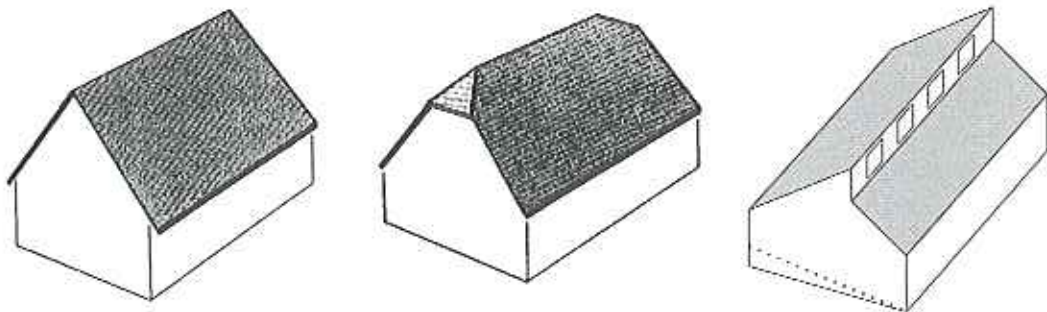
### 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

##### 3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder bei Staffelgeschossen (Split-Level) mit versetzten Pulldächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 50°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten. Für Doppelhäuser wird abweichend eine einheitliche Dachneigung von 42° festgesetzt.



Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Dabei dürfen Ortgänge einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Fassade von 0,4 m und Traufen (inkl. Regenrinne) bei einem Kniestock von weniger als 0,6 m einen Abstand von 0,5 m nicht überschreiten. Bei einem Kniestock von mehr als 0,6 m ist ein traufseitiger Dachüberstand von mindestens 0,5 m und höchstens 0,7 m herzustellen.

##### **Ausnahmen:**

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

##### 3.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2,5 m betragen. Die Breite einzelner Dachflächenfenster darf max. 0,8 m betragen. Dabei ist ein Mindestabstand des Dachaufbaues, des

Dacheinschnittes bzw. des Dachflächenfensters von 0,8 m zuzüglich zu dem Abstand des Ortgangs zur aufgehenden Wandkonstruktion vom Ortgang einzuhalten.

### **3.1.3 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind dunkle bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; Zink- bzw. Metallblecheindeckungen sind nur zulässig, soweit sie nicht zusätzlich reflektierend lackiert sind. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

### **3.1.4 Materialien im Fassadenbereich**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude in Blockhausbauweise (d.h. errichtet aus ganzen, geschälten Baumstämmen in ihrer natürlichen runden Form) nicht zulässig. Unberührt bleibt die Errichtung von Gebäuden in Holzständerbauweise bzw. die Verschalung von Fassaden mit Holzbrettern.

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus glänzenden, reflektierenden oder grellfarbigen Materialien sowie grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig.

Verkleidungen mit Marmorplatten, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

Die Verwendung von sog. Spaltriemchen zur Fassadenverkleidung ist auf den Sockelbereich bis zu einer Höhe von 1,0 m beschränkt.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Solarenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

### **3.1.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 und mit einer Böschungsneigung von größer als 1 : 2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

### **3.1.6 Einfriedungen**

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

## Hinweise:

### **Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund aufgrund der nicht auszuschließenden Gefahr der Vernässung der Unterlieger für eine **Versickerung nicht geeignet**. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu wird dem privaten Bauherrn empfohlen, auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einem Anschluß an die Trennkanalisation herzustellen. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt und wird als sinnvolle Möglichkeit der Verminderung des Wasseranfalls ausdrücklich empfohlen.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalträumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.



### **Baugrund**

Aufgrund der deutlichen Hängigkeit wurde die Böschungsstandsicherheit (gemäß DIN 4084) untersucht: Danach besitzen die natürlichen Böschungen eine ausreichende Standsicherheit, zukünftig unverbaute Böschungsanschnitte dürfen zur Erhaltung der notwendigen Mindeststandsicherheit nicht steiler als 1 : 2,5 geneigt sein. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeinde eingesehen werden.

Um die beste Gründungsart für das jeweilige Bauvorhaben festzulegen, werden spezielle Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Baugrundstücke empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie AFz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

### **Stromversorgung**

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

Odenbach, den 10. Juli 2006

Für die Ortsgemeinde Odenbach:

  
Gips, Ortsbürgermeister (D. S.)

