

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Schotel“ 2. Änderung in der Ortsgemeinde Odenbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. Januar 1990

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 2 Abs. 5 BauGB i.V.mit der Baunutzungsverordnung)

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
- c) Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschößig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen.

#### 1.2 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt

- bei eingeschößigen Gebäuden und einem Kniestock von 75 cm 4,00 m
  - bei zweigeschoßigen Gebäuden und einem Kniestock von 75 cm 7,00 m
- Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

#### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßhöhe darf max. 50 cm über OK Straße liegen.

#### 1.4 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der vorderen Grundstücksgrenzen sind in regelmäßigen Abständen als Straßenbegleitgrün hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zur Verwendung kommen hochstämmige Bäume:

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| - Spitzahorn  | H, 3 x verpfl., 14 - 16     |
| - Winterlinde | H, 3 x verpfl., 14          |
| - Hainbuche   | H, 3 x verpfl., mB, 10 - 12 |

Ferner sind zwischen Wohn- und Mischbebauung entlang der hinteren Grundstücksgrenze als Abstandsgrün in regelmäßigen Abständen hoch-

stämmige Laubbäume zu pflanzen. Zur Verwendung kommen z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche oder Traubeneiche.

Das Pflanzgebot gilt mit der Einschränkung, daß die vorhandenen und noch zu errichtenden Erschließungsanlagen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

### 1.5 Schutzstreifen

Im Bereich des Erdkabels ist beidseitig der Kabeltrasse ein Schutzstreifen von 0,50 m einzuhalten, im Umkreis des Gittermastes 2,00 m.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes -§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO-)

### 2.1 Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

### 2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen.

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

### 2.3 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.

### 2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

Diese planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Schotel“, 2. Änderung der Ortsgemeinde Odenbach.

Odenbach, den 26. August 1998  
Für die Ortsgemeinde Odenbach:

*Bach*

.....  
- Der Ortsbürgermeister -



Aufgestellt: Mai 1985  
geändert: Juni 1986  
Juli 1986  
Oktober 1986  
August 1987  
März 1998

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schotel“, 2. Änderung in der Ortsgemeinde Odenbach

## 1. Allgemeines

Der Änderungsbereich war in der Urplanung als Gewerbegebiet ausgewiesen, was im Zusammenhang mit der gewerblichen Fläche an dem Bahnkörper zu sehen ist. Eine gewerbliche Nutzung hat sich im Laufe der Jahre nicht bzw. nur geringfügig eingestellt, was die Gemeinde veranlaßte, das Gebiet als Mischgebiet abzustufen.

## 2. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, das Gebiet einer Bebauung zuzuführen mit der Maßgabe, eine bessere Anpassung zu dem allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen. Nicht zuletzt ist durch die Änderung die Möglichkeit geschaffen, neue Wohngebäude errichten zu können.

## 3. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Ortsstraße mit Wendepplatz erschlossen. Weiterhin ist eine fußläufige Anbindung an die Schotelstraße geplant.

## 4. Flächengröße

Das Änderungsgebiet umfaßt rd. 0,6 ha mit ca. 5 neu zu bildenden Grundstücken.

## 5. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Teilweise Umlegung des Planungsgebietes, insbesondere an der angrenzenden Ortsstraße.
- b) Überführung der öffentlichen Verkehrsflächen in das Gemeindeeigentum.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Schotel“, 2. Änderung, der Ortsgemeinde Odenbach.

Odenbach, den 26. August 1998

Für die Ortsgemeinde Odenbach:

*Bacher*

.....  
- Der Ortsbürgermeister -

Aufgestellt: Mai 1985  
geändert: Juni 1986  
Juli 1986  
Oktober 1986  
August 1987  
März 1998

