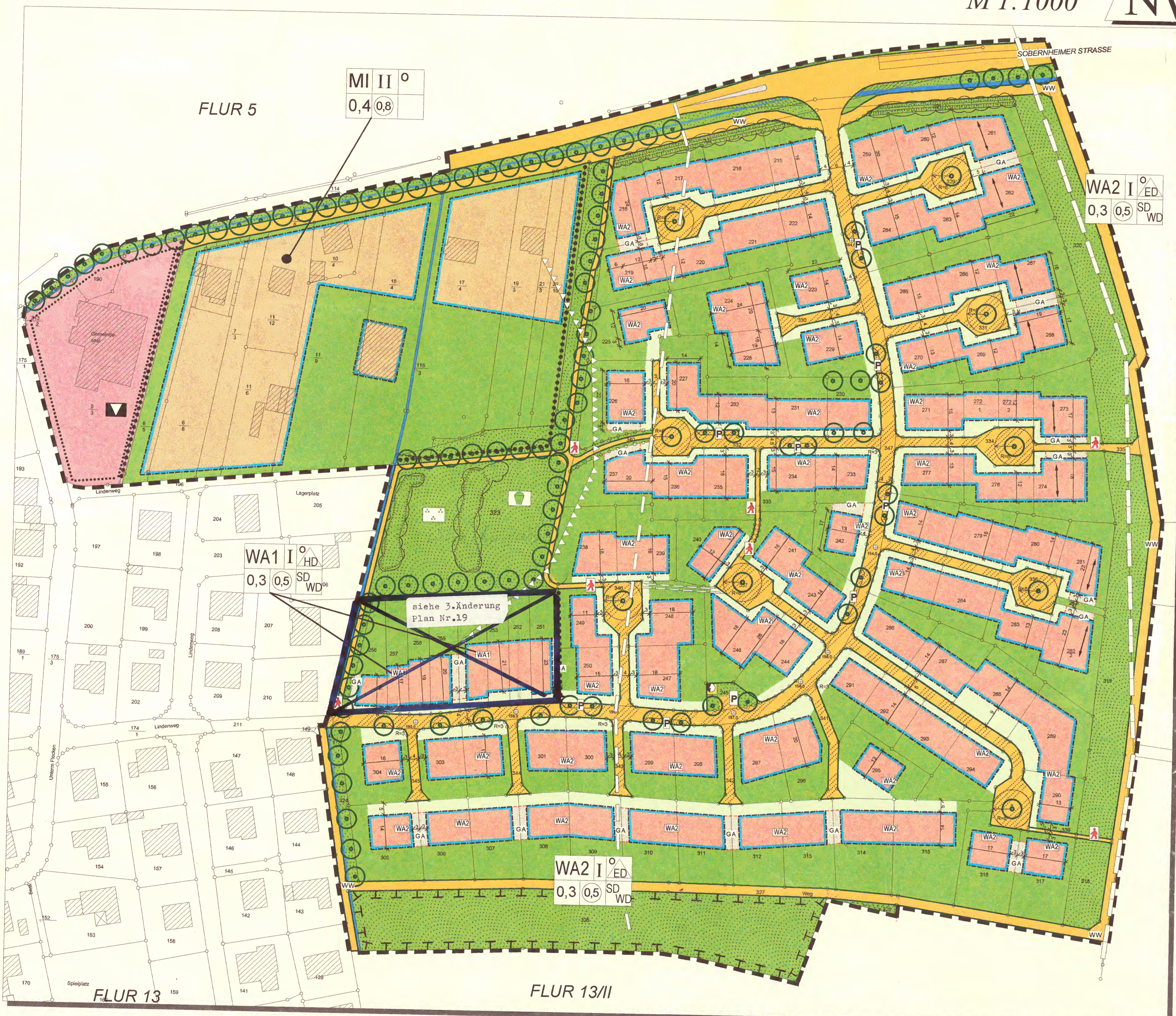


## BEBAUUNGSPLAN "UNTERM HEIDLOCHSGRABEN"

Mühlenwäldchen, Flure 5, 6, 7 + 13

### 2. Änderung

M 1:1000



### LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zahlenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
WA1, WA2: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Öffentliche Grünflächen
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	öffentlicher Spielplatz
	öffentliche Parkanlage
	Nicht überbaubare private Grünflächen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)	<b>Wasserflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
z.B. 0,4: Grundflächenzahl (GRZ)	Fließgewässer
z.B. 0,7: Geschossflächenzahl (GFZ)	
z.B. III: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	<b>Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Zulässig sind:	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ED: nur Einzel- und Doppelhäuser (WA2)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
HD: nur Hausgruppen und Doppelhäuser (WA1)	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
O: offene Bauweise	
SD/WD: Satteldach / Walmdach Baugrenze	<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Grenze des Geltungsbereiches
<b>Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Flächen für Garagen
Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für Vorgärten
kulturellen Zwecken dienende Einrichtung	Bodenmodellierung als Schallschutz
	50 db (A) Isolinie gemäß Lärmgutachten
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen	Mit Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeinde Sobornheim zu belastende Fläche
Strassenverkehrsflächen	geplante NATO-Kraftstoffleitung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbenutzter Bereich	vorhandene NATO-Kraftstoffleitung
öffentlicher Fußweg	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
WW: Wirtschaftsweg	Maßangaben, in m
P: öffentliche Parkfläche	NN-Höhen im Bereich der Sammelstrasse
	Flurstücksnummer
<b>Flächen für Versorgung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Vorhandene Grundstücksgrenzen
Grundstück für Versorgungsanlagen	Sichtdreiecke im Einmündungsbereich
Trafostation	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. Nr. 5 (Tankstelle) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Teil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
Ein Vollgeschos und der Ausbau des Dachraumes, mit einem Kniestock von maximal 1,0 m (außen gemessen, Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut) ist zulässig.  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können im Kellergeschoss und Dachgeschosse bei Überschreiten der nach § 2 Abs. 4 I BauNVO zulässigen Grundfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3, die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt.  
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) unzulässig.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.  
Der vorhandene Zimmereibetrieb ist in seiner jetzigen Ausdehnung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Eine bauliche oder nutzungsrechtliche Änderung oder Erweiterung ist nur im Rahmen des § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
  - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.  
In den dargestellten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)**
    - Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Garagenflächen sind als Nebenanlagen zulässig: Gartengerätehäuser, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von maximal 30 cbm, offene Schwimmbecken bis maximal 35 qm Wasserfläche.
  - Garagen und Stellplätze**
    - Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.  
Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von 3,50m zulässig.
    - Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.
    - Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Stauräume ist möglichst gering zu halten. Sie sind mit wassergebundenen Belägen, auf Lücke verlegtem Pflaster, Rassegittersteinen, o. ä. herzustellen, soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
    - Es sind 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 20 BauGB) und Pflanzbot (§ 9 (1) 25a BauGB))**
    - Die im Süden und Westen des Plangebietes ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß landschaftspflegerischem Beitrag als ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen zu gestalten.
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
    - Für das Pflanzgebiet von Bäumen im Straßenbereich sind nur großkronige Laubbäume 1. Ordnung zulässig. Die Bäume und der Wurzelbereich sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
    - Der Versiegelungsgrad der Stichstraßen und Wendepunkte ist möglichst gering zu halten. Das Pflaster ist breitfüßig zu verlegen.
    - Fuß- und Wirtschaftsweg sind mit wassergebundener Decke zu versehen. Wahlweise können die Fahrspuren von Wirtschaftswegen mit Rassegittersteinen etc. befestigt werden (Spurbahnwege).
- EMPFEBLUNGEN:**
- Geschlossene Außenwandflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und ggf. als Brauchwasser zu nutzen (z. B. Regenwasserzisterne).
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs 2 BauGB)**
    - Die nachfolgend festgesetzte maximale Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der in Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Fahrstraßenkante am Standort, an dem die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden soll, gemessen über Oberkante Strasse. Bei Hausgruppen ist die Regelung für jedes Einzelgebäude gesondert anzuwenden. Für die an der südlichen Gabelsgrenze liegenden Parzellen (Grundstücke Nr. 305 bis einschließlich 317) beziehen sich die Höhenangaben auf das in Gebäudemitte anstehende natürliche Geländelevel, gemessen an der nördlichen Gebäudemitte.  
Die Erdgeschosfußbodenhöhe (Sockelhöhe) beträgt maximal 1,0 Meter.  
Die Traufhöhe (als Traufe wird der äußere Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachhaut definiert) darf maximal 5,0 Meter betragen.
    - Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m.
  - Flächen für Abgasung und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
    - Für notwendige Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)**
- Zulässig sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise als Flachdächer zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse oder Balkon genutzt oder extensiv begrünt werden.
  - Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.
  - Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige rötliche bis rotbraune Materialien zu verwenden. Die Begrünung der Dächer ist zulässig.
  - Dachaufbauten sind in Form von Gaupen zulässig.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenflächen (Fassaden) und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
  - Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzpläne und Hecken verwendet werden.
  - Im Bereich der Stichstraßen und Wendepunkte muß sich der Belag, der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückszufahrten und Stellplätze an deren Belag anschließen (vgl. 3.3).
  - Die Hausfirstrichtung wird für die äußerste östliche Gebäudereihe zwingend festgesetzt.
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB und Hinweise**
- Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfIG).
  - Die Sichtfelder sind aus verkehrstechnischen Gründen von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
  - Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt nur insoweit, als diese nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
  - Die Nato-Kraftstoffleitung Zweibrücken - Bitburg wird in die dargestellte Trasse verlegt. Sie liegt in einem 10 m breiten Schutzstreifen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19),
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
  - Landespflegegesetz (LPfIG) vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70),
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880),
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889),
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11),
- alle Gesetze in ihren zur Zeit geltenden Fassungen



Aufstellungsbeschuß durch den Ortsgemeinderat vom 02.02.1995 nach § 2 (1) BauGB

*S. K. Meier*  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschuß durch den Ortsgemeinderat vom 09.09.1995 in der Zeit vom 25.09.1995 bis einschließlich 25.10.1995 nach § 3 BauGB ausgelegen.

*S. K. Meier*  
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am 23.11.1995 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

*S. K. Meier*  
Der Ortsbürgermeister

Gehört zu Bescheid vom 12.06.1996, Az.: 6/80-640-13/1216  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach

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

*M. Börgers*  
M. Börgers  
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Ausfertigungsvermerk  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Meddersheim, den 01.08.1996

*S. K. Meier*  
Ortsbürgermeister

08.08.1996 in Kraft getreten aufgrund der Bekanntmachung vom 01.08.1996  
veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 32 vom 08.08.1996

BEARBEITUNGSSTAND	
15. Jan. 1996	Genehmigungsfassung
10. Juli 1995	3. Entwurf zur 2. Planänderung
06. Juli 1995	2. Entwurf zur 2. Planänderung
22. Juni 1995	Entwurf zur 2. Planänderung

**Gemeinde Meddersheim** Projekt 212  
Bebauungsplan "Unterm Heidlochsgraben" M 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO + STÄDTPLANUNGSBÜRO  
DIP.-ING. ARCHITEKT BOA  
DIP.-PLANER

WINFRIED MANNERT UND PARTNER  
TELEFON 06 71 / 3 20 36  
TELEFAX 06 71 / 3 20 39  
MANNHEIMER STRASSE 69  
55545 Bad Kreuznach