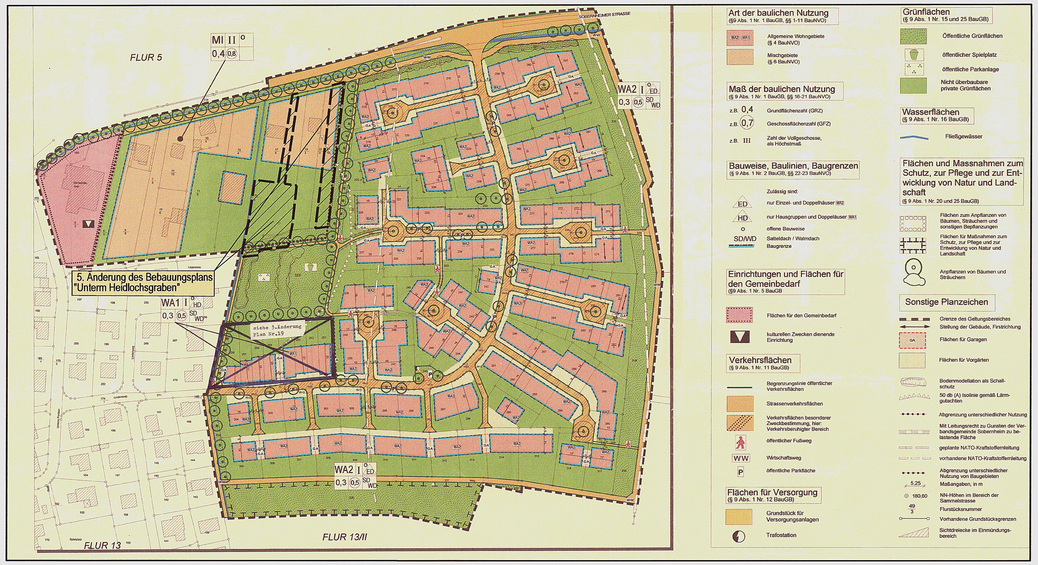


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

MI

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,4	(0,8)
Maß der baulichen Nutzung	**Bauweise**
II	o

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Meddersheim hat am 08.09.2016 gemäß §2 (1) BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Meddersheim, 10.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Offenlage zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" wurde am 08.09.2016 durch den Ortsgemeinderat Meddersheim beschlossen.
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte am 17.11.2016 über das Amtsblatt der Verbandsgemeinde, Nr. 46 mit einer Auslage vom 18.11 - 19.12.2016.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgt am 10.11.2016 mit einer Äußerungsfrist von einem Monat.

Ortsgemeinde Meddersheim, 10.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" wurde am 14.12.2017 durch den Ortsgemeinderat Meddersheim beschlossen.
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB erfolgte am 04.01.2018 über das Amtsblatt der Verbandsgemeinde, Nr. 1 mit einer Auslage vom 12.01 - 13.02.2018.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgt am 09.01.2018 mit einer Äußerungsfrist von einem Monat bis zum 13.02.2018.

Ortsgemeinde Meddersheim, 10.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Meddersheim hat am 01.03.2018 gemäß §10 (1) BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" als Satzung beschlossen.

Ortsgemeinde Meddersheim, 10.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Die 5. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderats gemäß Satzungsbeschluss vom 01.03.2018.

Ortsgemeinde Meddersheim, 10.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" gemäß § 10 (3) BauGB wurde am 19.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht .
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Meddersheim, 19.04.2018

Dienstsiegel / Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschoßflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
PG Private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Geh-, und Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen

10 m Abstandsfläche zum Heidlochsgraben
Katastergrenze
72/2 Flurstücksnummer

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

RW Regenwasserkanal
SW Schmutzwasserkanal
W Wasserleitung
S Stromleitung, unterirdisch
T Telekom
G Gasleitung
K Kabel Deutschland

TEXTFESTSETZUNGEN

Es gelten weiterhin die Textfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans mit der 1. bis 4. Änderung. Ergänzungen und Änderungen werden für die Erweiterung des Mischgebietes aus Gründen des notwendigen Immissionsschutzes (Schallschutz) erforderlich:

4. Garagen und Stellplätze

4.1

Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück sind maximal 2 Zufahrten mit einer jeweiligen Breite von 3,5 m zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20), Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15/ 20 BauGB) und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.7 Pflanzgebot (planurkundlich festgesetzte Bäume)

Für alle Pflanzgebote in der Planurkunde gilt, dass eine Abweichung von bis zu 10 m vom eingezeichneten Standort möglich ist.

9. Ergänzende Festsetzungen

9.1 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen (primär) durch lärmintensive Betriebe sind Schallschutzmaßnahmen im Änderungsgebiet (5. Änderung) umzusetzen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Für schutzwürdige Aufenthaltsräume sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung vorzusehen. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten nach Osten hin zu orientieren.

Detaillierte Vorschläge und Zeichnungen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Gutachtetliche Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Heidlochsgraben" der Ortsgemeinde Meddersheim - Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 19.07.2017.

HINWEISE

Datengrundlage zum Kataster
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeindeverwaltung am 02.11.2016.

Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 10.10.2017

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

Boden und Baugrund
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um eine Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zu Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 - 6675 3000.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

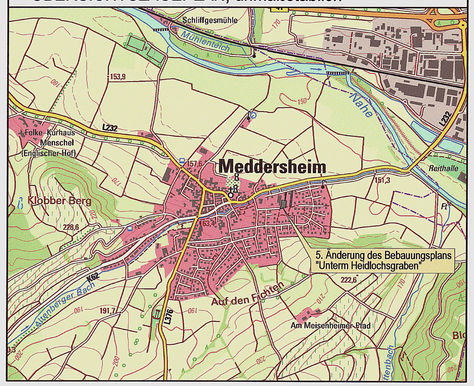
Wasserrecht
Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, sind genehmigungsfrei. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten unterliegen einer Genehmigungspflicht. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen.

Gebäudegründungen und Kellerbereiche sollten mit Schutzvorrichtungen vor Grundwasser, Staunässe bzw. drückendem Wasser ausgestattet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3122).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN, unmaßstäblich



	Datum	Name		
bearb.	März 2018	Schad	Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Maßstab: 1:1.000
gez.	März 2018	Schad/Strate		
gepr.	März 2018	Schad		

Stadt-Land-plus

Ortsgemeinde Meddersheim
Verbandsgemeinde Bad Sobernheim

5. Änderung des Bebauungsplans
"Unterm Heidlochsgraben"

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Meddersheim, Boppard-Buchholz, Oktober 2016

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de