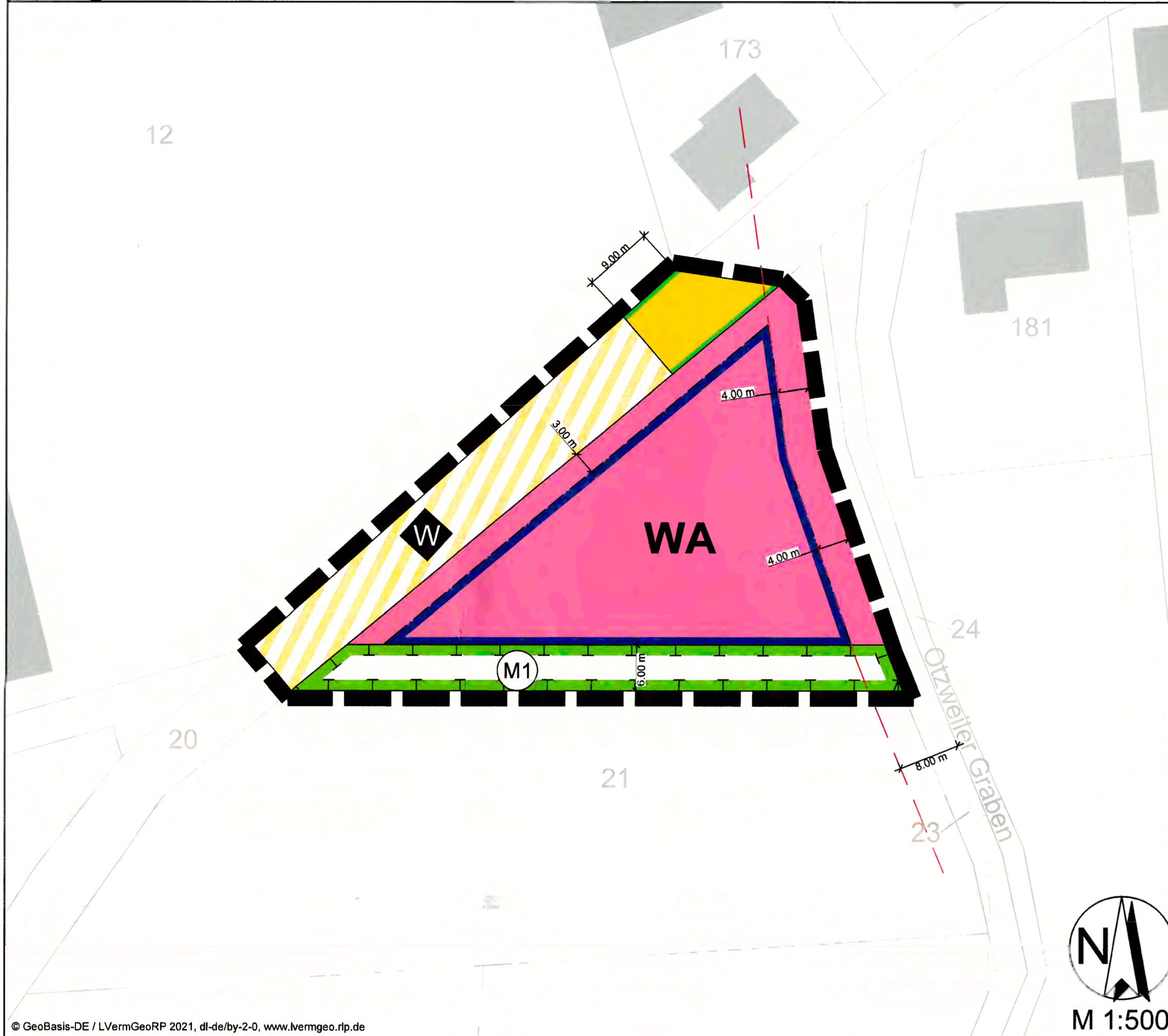


Ergänzungssatzung "Erweiterung Römerstraße" Ortsgemeinde Meddersheim



Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90**
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- WA** In den Innenbereich einzubeziehendes Baugrundstück (WA)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Gehwege)**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- M1** Nummerierung der Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- 8,00 m Abstand zum Otzweiler Graben**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 2020 (GVBl. S. 157)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Ortsgemeinderat	am 19.11.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB Amtsblatt der VG	am 14.01.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 I BauGB Amtsblatt der VG, Nr. 2 Frist: 15.01.2021 - 15.02.2021	am 14.01.2021
Unterrichtung/ Beteiligung der Behörden gem. § 4 I BauGB Äußerungsfrist: 15.01.2021 - 15.02.2021	am 12.01.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 II BauGB durch Ortsgemeinderat, TOP 2	am 04.03.2021
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 Auslegung in der Zeit vom 19.03.2021 bis 19.04.2021	am 11.03.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist bis 19.04.2021	am 09.03.2021
Beschlussbefassung/Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP 5	am 06.05.2021
Bekanntmachung der erneuten Auslegung (Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 20 Erneute Offenlage in der Zeit vom 28.05.2021 - 14.06.2021	am 20.05.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist vom 28.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021	am 18.05.2021
Abwägungsbeschluss gem. § 3 II BauGB durch den Ortsgemeinderat	am 08.07.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat	am 08.07.2021
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 III BauGB) im Amtsblatt Nr. 30	am 29. Juli 2021

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Meddersheim den, **16. Juli 2021**

Renate Weingarth-Schenk
Renate Weingarth-Schenk
(Ortsbürgermeisterin)

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **29. Juli 2021**

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Meddersheim den, **29. Juli 2021**

Renate Weingarth-Schenk
Renate Weingarth-Schenk
(Ortsbürgermeisterin)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Allgemeine Zweckbestimmung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen
Sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und somit unzulässig.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt maximal 350 m² innerhalb der Baugrenze. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die südwestliche Verkehrsfläche ist mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
Die nördliche Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Erschließung wird durch die Widmung der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.
In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendigen, untergeordneten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als interne Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff sowie zur Gestaltung des künftigen Ortsrandes (Eingrünung des Plangebietes) ist auf der Gesamtlänge entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenbereich 1 gemäß der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von 440 m²) in einheitlicher Breite von insgesamt ca. 6 m eine dreireihige Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig (somit südlich und nördlich der Baumhecke) soll jeweils ein ca. 1 m breiter Saumstreifen an die Gehölzpflanzung anschließen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher und Baumarten der I. und II. Ordnung der beigefügten Pflanzliste oder Obstbäume zu verwenden. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Der Abstand der Gehölzpflanzreihen untereinander beträgt ca. 2 m. Sträucher müssen einen Mindestpflanzabstand von 1 bis 1,5 m zueinander einhalten. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreibeck zu sichern und in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit zu wässern (während der ersten drei Jahre abgängige Gehölze sind zu ersetzen). Als Anbindematerial sind natürliche Materialien zu verwenden (üblich sind bspw. Kokosstricke). Für den Saumstreifen sind Landschaftsrasenmischungen des Ursprungsgebietes Nr. 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden, um den Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdeckte Stellplatzfläche sowie Zufahrten -soweit wasserrechtlich zulässig- mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrassen anzulegen.
Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser
Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.
Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteanlagen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasserbeseitigung
Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Meddersheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.
Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
Abstand zu Otzweiler Graben (Gewässer III. Ordnung)
Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich, durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt, der *Otzweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung). Anlagen im 10 m-Bereich zum Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG der vorherigen Genehmigung bzw. des wasserrechtlichen Einvernehmens. Wenn mit der Bebauung ein Abstand von mind. 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten wird, kann das wasserrechtliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Auf die möglichen Gefahren durch Überflutungen wurde dabei auch hingewiesen.
Überflutungsgefahren
Gemäß dem Hinweis der unteren Wasserbehörde liegt das betreffende Plangebiet gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ etwa zur Hälfte im besonders gefährdeten Überflutungsbereich des *Otzweiler Grabens* (Gewässer III. Ordnung). Des Weiteren ist im Plangebiet ein sog. „Entstehungsgebiet“ dargestellt. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.
Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Telekommunikationsanlagen
Die Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH sind bei der Bauausführung zu schützen, bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Denkmalschutz
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-pflicht für archäologische Funde bzw. Befunde während der Bauphase gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Archäologische Befunde

Bei dem Areal handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche, da von hier Sandsteinquadern stammen sollen, die römischen Ursprungs sein könnten. Zudem besteht eine räumliche Nähe zum römischen Straßenverlauf. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der GDKE RLP wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Eine geomagnetische Voruntersuchung könnte die Planungssicherheit erhöhen.

Pflanzliste

Sträucher (xv, Höhe 60-100 cm)			
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hasel	Corylus avellana
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevis	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Roter Holunder	Samolus racemosus
Volliger Schneeball	Viburnum lantana	Salweide	Salix caprea
Gemeinder Schneeball	Viburnum opulus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bäume I. Ordnung (Hochstämme, 2xv, StD 10-12 cm)	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (Heiser, 2xv, Mindesthöhe 150-175 cm)		
Feldahorn	Acer campestre	Mehrbeere
Hainbuche	Carpinus betulus	Speierling
Wildapfel	Malus sylvestris	Eberesche
Vogelkirsche	Prunus avium	Hänge-Birke
Wildbirne	Pyrus nyraster	Sorbus aria

Obstbäume:
Neben den o.g. Baumarten sind zudem Obstbäume zulässig. Der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ (Stand: April 2018) des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum können geeignete Sorten entnommen werden.
Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen sind der Prüfung des speziellen Artenschutzes und der Belange des Umweltschutzes zu entnehmen.

Übersichtskarte

**Ergänzungssatzung
"Erweiterung Römerstraße"
Ortsgemeinde Meddersheim**

DUPLIKAT

Planurkunde

gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34, 55571 Odenheim
Tel.: (06755) 96936-0 Fax 96936-60
E-Mail: info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de