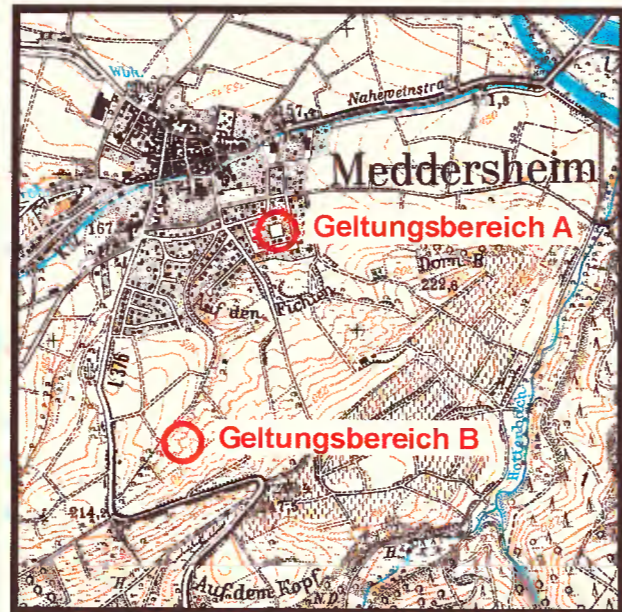
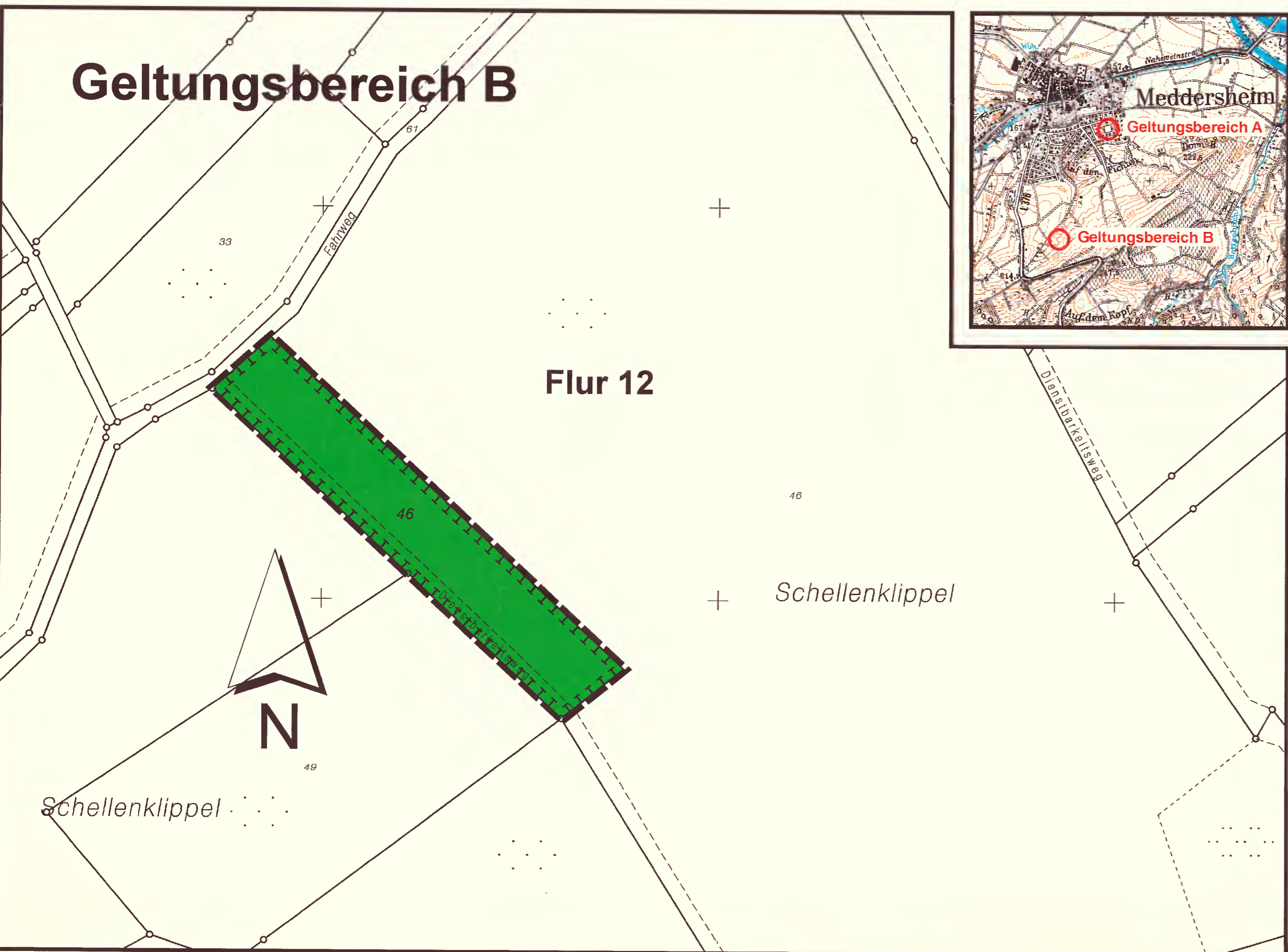
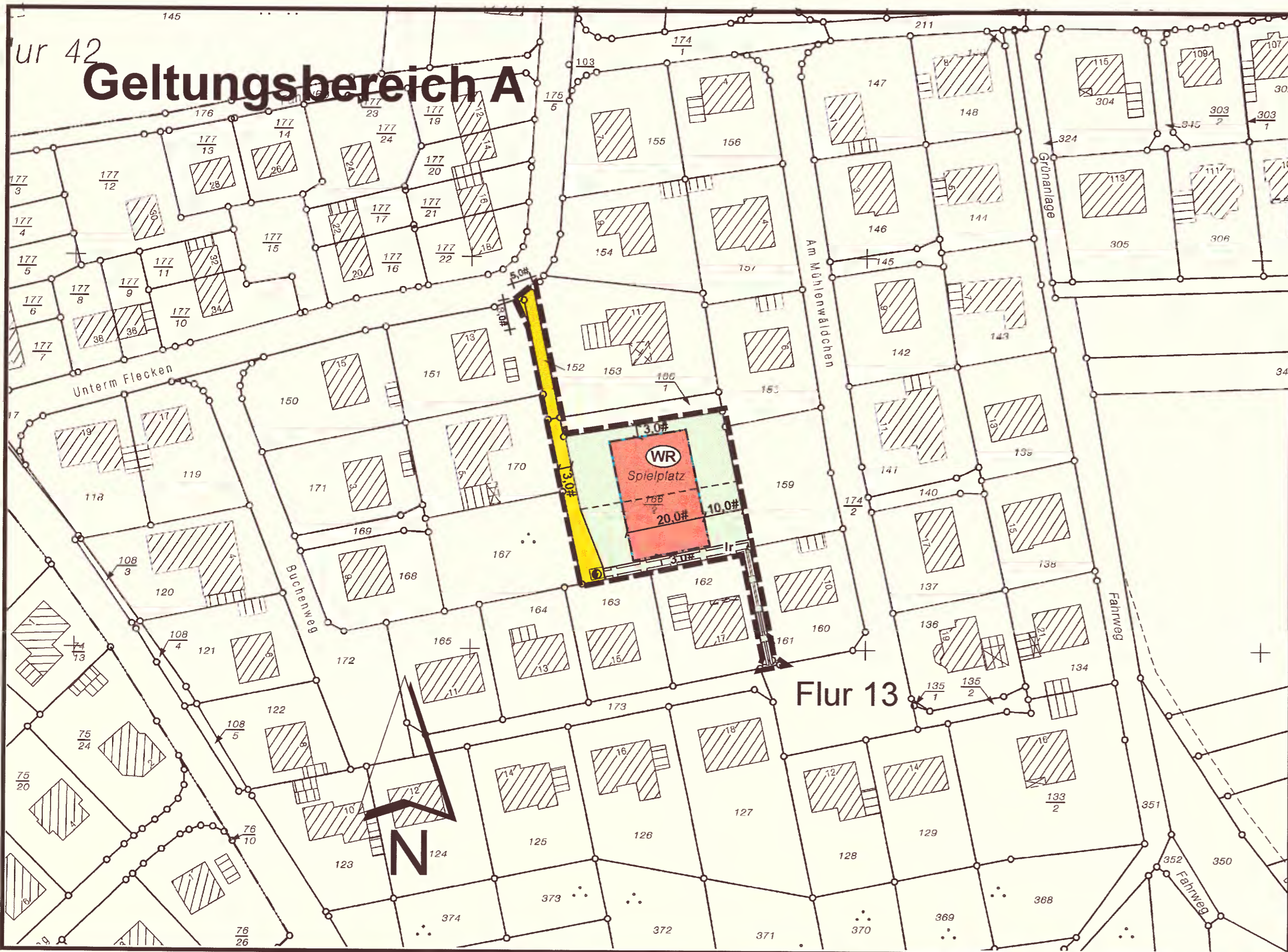


Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde MEDDERSHEIM

Teilgebiet "Unterm Flecken", Flur 12 und 13

M. 1:1.000



TEXTFESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH A

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1(6)Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche (GR) wird mit 180m² folgt festgesetzt

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 4,80m festgesetzt. Sie gilt an jedem an das Hauptgebäude angrenzenden Geländepunkt.

2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. 9,50m festgesetzt. Sie gilt an jedem an das Hauptgebäude angrenzenden Geländepunkt.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9(1)10 u. 21 BauGB

- Notwendige Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.ä. sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen bzw. mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen i.V.m. mit von Bebauung freizuhaltenden Flächen - § 9(1)10 u. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der RWE Rhein-Ruhr sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) u. (6) LBauO

1. Dachneigung / Dachform / Dacheindeckung

Die Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen, mit Ausnahme von „Carports“ sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird mit 20° bis 38° festgelegt.

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils davon abgeleitete Dachformen (z.B. gegeneinander versetztes Pultdach). Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit unzulässig.

Für die Dacheindeckung ist dunkelfarbiges Material zu verwenden.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie die Vorgärten sind, bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

GELTUNGSBEREICH B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9(1)20, 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der Böschungsbereich auf einer Fläche von ca. 600m² zu einem Feldgehölz zu entwickeln. Der verbleibende Flächenanteil bleibt von der Festsetzung unberührt und findet somit auf Bodennutzung/-bewirtschaftung keine Anwendung.

Es sind Gehölzgruppen von 10-15m² Fläche anzulegen, die Gesamtfläche aller Gehölzgruppen auf 250m² zu betragen. Die Gehölzgruppen sind möglichst gleichmäßig über die gesamte Kompensationsfläche zu verteilen.

Für die Sträucher sind Pflanzen einer Art jeweils in Gruppen von 3-5 Exemplaren zu pflanzen.

Mindestqualitäten für die verwendeten Bäume und Sträucher in den Gehölzgruppen sind:
He/Hei 2xv oB 100-125 (Hecke/Heister 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 100-125cm hoch);
2xv Str oB 60-80 (Strauch 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-80cm hoch)

Es sind standortheimische Laubgehölze, vorzugsweise aus der Pflanzliste (enthalten im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan), zu verwenden.

Der Pflanzabstand beträgt innerhalb der Gehölzgruppen 1m. Es ist darauf zu achten, dass eine gewisse Unregelmäßigkeit natürliche Assoziationen erweckt.

Die Hecken sind extensiv zu pflegen, bei Abgang der Pflanzen ist für Ersatz zu sorgen.

2. Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 und §1a Abs. 3 BauGB)

Die nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweis H 162 sind Kanalleitungen beiderseits 2,50m von Anpflanzungen freizuhalten. Bei Unterschreitung werden Schutzmaßnahmen erforderlich, um Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.
- Nach § 2(2) LWG ist jeder verpflichtet den Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll deshalb auf dem Grundstück versickern.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
- Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom 16.04.2003
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 27.01.2005, in der Zeit vom 27.01.2005 bis einschließlich 27.05.2005, nach § 3 BauGB ausgelegen.

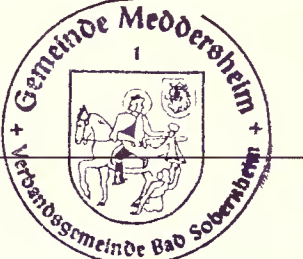
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 19.05.2005 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum Meddersheim, 08.06.2005

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 30.06.2005



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2004 (GVBl. 2004 S. 275).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.2002 (BGBl. I S. 2630), geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

PLANZEICHEN

- Grenze räumlichen Änderungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Versorgungsflächen „Trafostation“ (§ 9(1)12 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (RWE, VG-Werke,) (§ 9(1)21 BauGB)
- Vermaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen