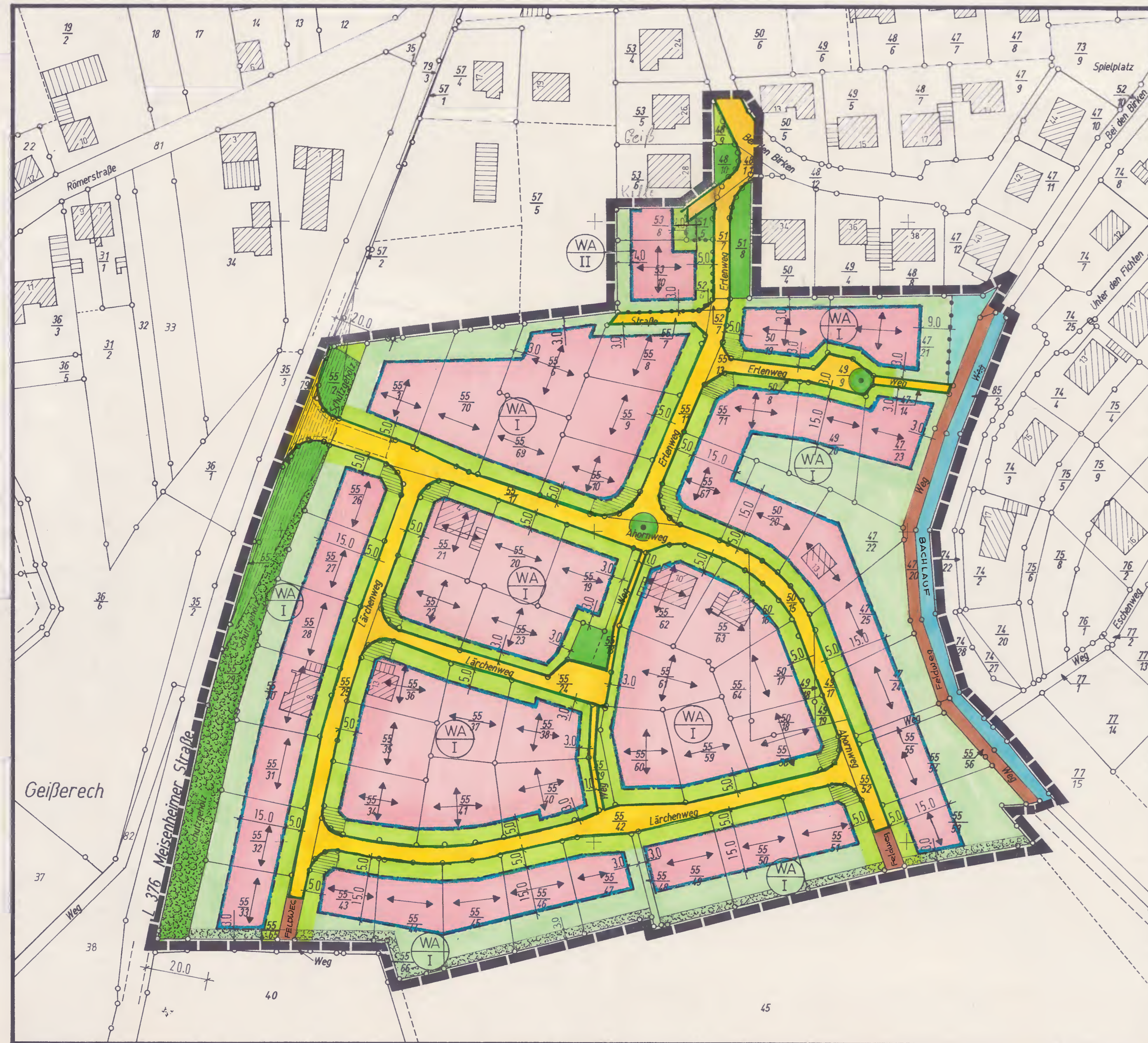


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MEDDERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "AM GEISCHELSBAUM" FLUR 16 VIERTE ÄNDERUNG

M. 1: 1000



### LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)	0,5 0,4 I	Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	o [Linien] [Farben] [Pfeile]	Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfirstrichtung bzw. Richtung d. längsten Gebäudekante; bei 2 Richtungen - Wahlmöglichkeit
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)	[Gelb] [Blau]	Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 5 (2) 5 und (6), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)	[Grün] [Blau]	Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche
6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 (6), § 9 (1) 20, 25 u. (6) BauGB)	[Pflanzensymbole]	Anpflanzen von Einzelbäumen Pflanzgebot
7. Sonstige Planzeichen	[Linien/Symbole]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Bürgersteige Straßensichtdreieck Straßeneinmündungsradien

### TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Es sind nicht mehr als 4 Wohnungen pro Wohnbaudeckung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet: Zahl der Vollgeschosse: I;  
auf dem Flurstück 53/10 zwei Vollgeschosse.  
Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschoß), sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, oder des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBAuG i.V.m. § 17 (5) iB Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1), 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, den öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb des 20,00 m-Abstandsreifens der Landesstraße 376 (Weisenheimer Straße) sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1), (4) BauGB, § 12 BauNVO)  
Diese Regelung gilt nur für Garagen.  
Garagen dürfen innerhalb der dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden; vor den Straßenebenen muß der Abstand jedoch mind. 5,00 m betragen. Innerhalb des 20,00 m-Abstandsreifens der Landesstraße 376 (Weisenheimer Straße) sind Garagen unzulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf eine Länge von 7,00 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtecke sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)  
Die Höhenlage der Baukörper ist in der Mitte der bauseitigen Gebäudekante über dem natürlichen Gelände bzw. bei fassadentypischer Verkehrsflächen gelegen. Grundstücke über der Straße zu ermitteln; sie ist mit 0,80 m max. Höhe festgesetzt.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern (wie z.B. Feldahorn, Hartriegel, Holunder, Schneeball) usw. und Baumgruppen der I. und II. Ordnung zu bepflanzen; hierzu eignen sich: Akazie, Spitzahorn, Eberesche, Japan. Zierkirsche. Innerhalb der Sichtflächen darf die Bepflanzung eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.

8. Flächen gem. § 9 (1) 24 BauGB und Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB  
Der entlang der Weisenheimer Straße verlaufende 10 m breite Streifen ist Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BauGB. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz gegen Staub, Lärm, Abgase und zur Verbesserung des Landschaftsbildes in Form einer mehrreihigen Schutzpflanzung festzusetzen.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 123 LBAuO, § 9 (4) BauGB)

a) Dachneigung und Dacheindeckung  
Die Dachneigung kann bei eingeschossigen Hauptgebäuden 20 bis 38° betragen mit einem Kniestock von max. 3,00 m.  
Bei zweigeschossigen und den talseitig zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock unzulässig; die Dachneigung ist mit 20 - 38° festgesetzt.  
Hellgraues Material ist unzulässig.

b) Einfriedigung  
Im Bereich der dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Sichtbereiche sind Einfriedigungen mit als 0,80 m hohe Zäune einschli. eines 0,30 m hohen Sockels zulässig.  
Die übrigen Einfriedigungen sind als max. 1,40 m hohe Zäune einschli. eines maximal 0,30 m hohen massiven Sockels zulässig.

c) Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke  
Die dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als voranstrichlich anzulegen.  
Die hellgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

10. Landschaftsprägnende Maßnahmen  
Die privaten Grundstücksflächen sind als Pflanzgebot oder landschaftsprägnend anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorarbeiten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zugang benötigt werden. Die Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Vorbereich sind zumindestens 50 % heimische Laubbäume zu verwenden. Jedes Hausgrundstück muß mit mindestens 1 hochstämmigen Obbaum oder 1 großkronigen Laubbäum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Pflanzhöhe max. 2,00 m ab einer Größe von 30 cm zu begrünen. Die Begrünpflicht gilt ebenso für Anbauten, wie z.B. Garagen. Für die Begrünpflicht sind Kleinpflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken, die an die freie Feldflur grenzen, im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen. Um eine harmonische Einbindung zu gewährleisten, sind dort Strauchhecken mit überhöhter anzuordnen und zu unterhalten. Einfahrten und Zugänge sind mit weisungsfähigen Materialien zu befestigen, beispielsweise mit Absatzpflaster, wassergebündelter Decke oder Pflastersteinen. Dauerhafte gemauerte Stellflächen müssen mit Absatzpflaster gestaltet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß durch den Orts Gemeinderat vom 23.02.1995 nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Orts Gemeinderat vom 07.09.1995 in der Zeit vom 25.09.1995 bis einschließlich 25.10.1995 nach § 3 BauGB ausgelegen.

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

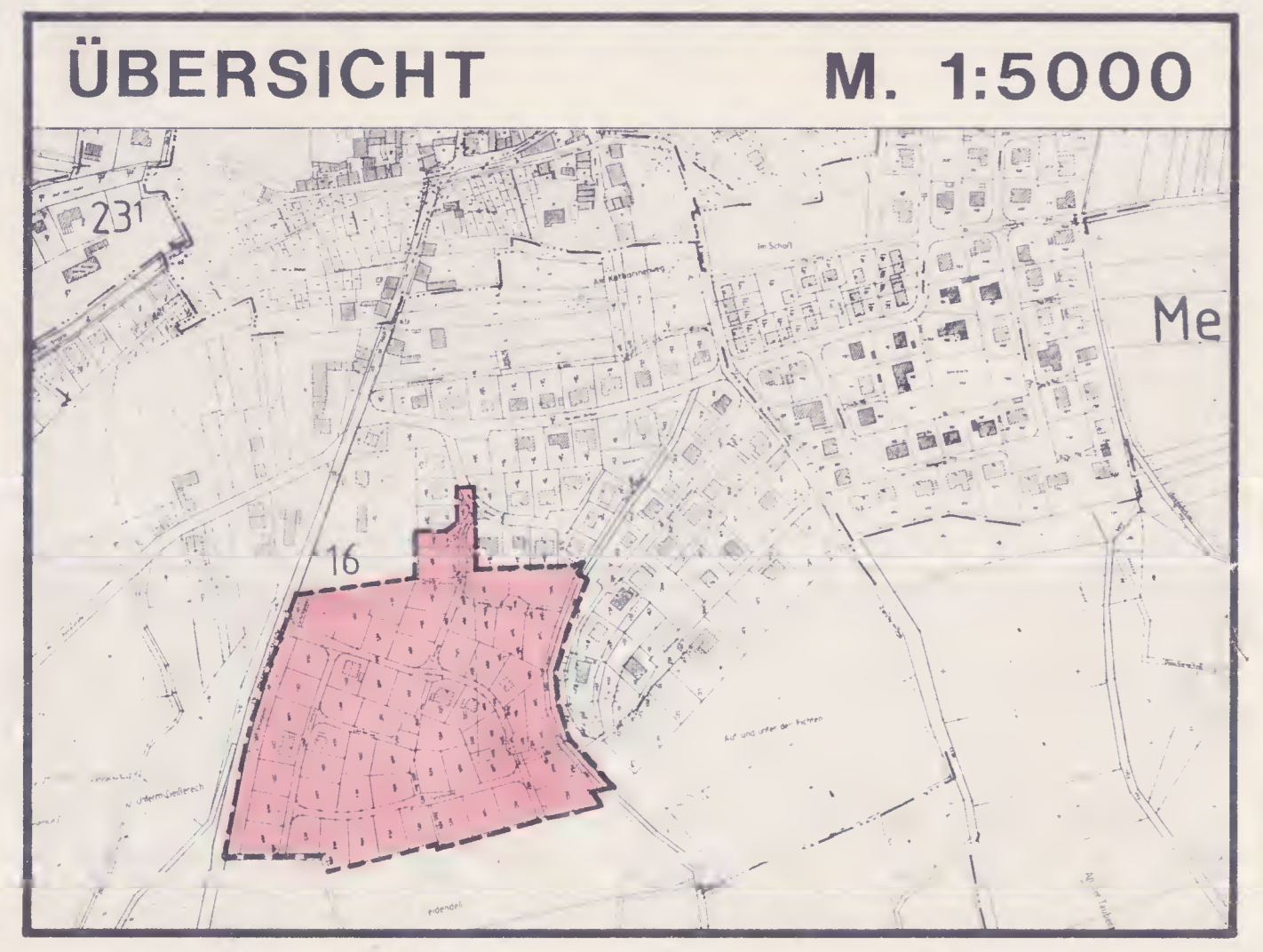
Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Ausfertigungsvermerk  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 17 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Meddersheim den 01.08.1996

08.08.96 in Kraft getreten  
aufgrund der Bekanntmachung veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 32

01.08.1996 vom  
08.08.1996 vom



### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil 1, S. 36)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

§ 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

## ORTSGEMEINDE MEDDERSHEIM

### BP. "AM GEISCHELSBAUM" FLUR 16 VIERTE ÄNDERUNG

M. 1:1000

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-

BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH 11/1995