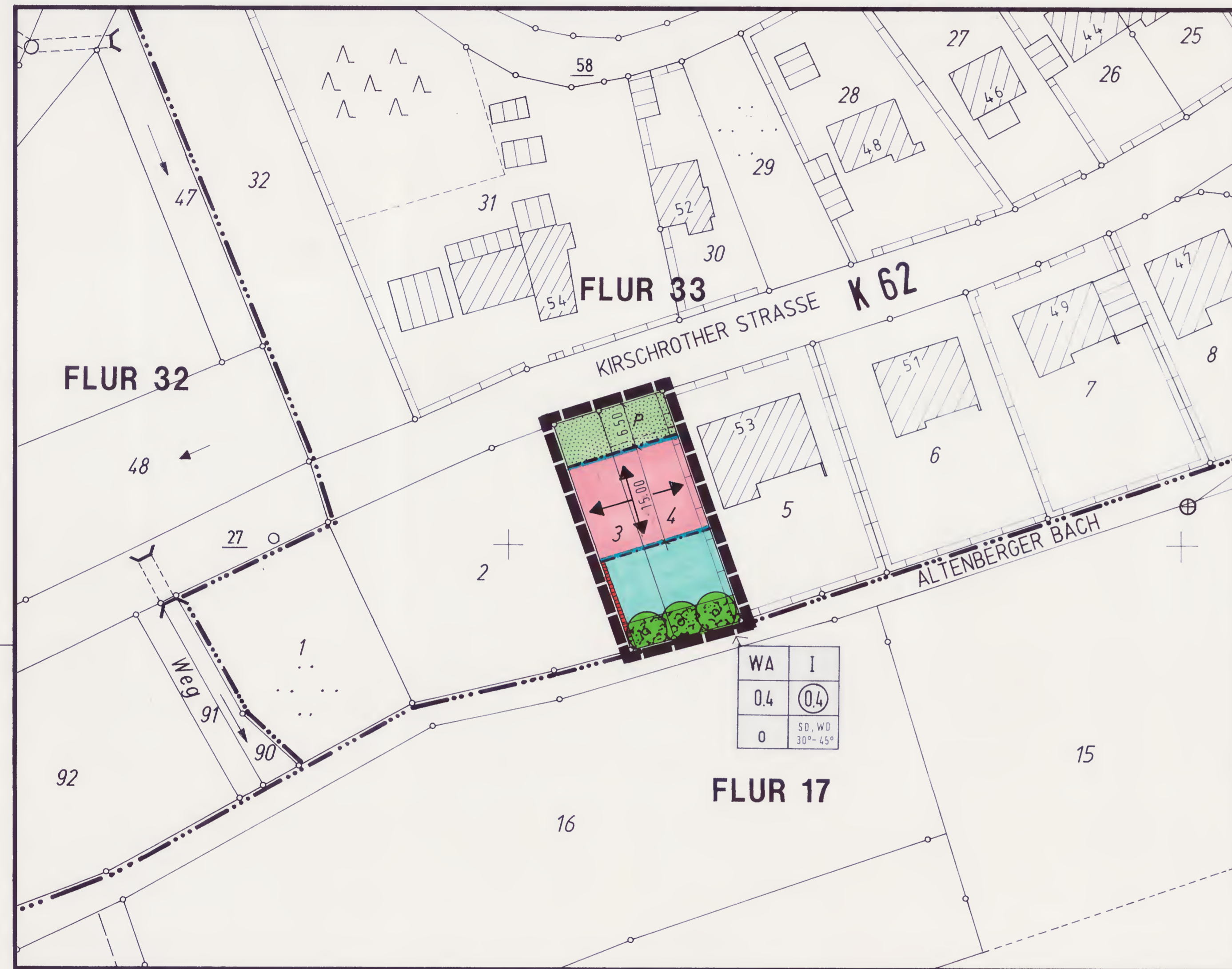


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MEDDERSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "AM ALTENBERGER WEG II" FLUR 33

## M. 1:500



|     |                   |
|-----|-------------------|
| WA  | I                 |
| 0.4 | 0.4               |
| 0   | SO, WD<br>30°-45° |

### LEGENDE

|  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)   | <b>WA</b>                       | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)   | <b>0.4</b><br>0.4<br>I          | Geschossflächenzahl<br>Grundflächenzahl<br>Zahl der Vollgeschosse  |
| 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) | <b>0</b><br>—<br>—<br>—<br>—    | Offene Bauweise<br>Baugrenze<br>Überbaubare Grundstücksfläche<br>Nicht überbaubare Grundstücksfläche<br>Hauptfrischrichtung                            |
| 4. Ausgleichsmaßnahmen   |                                 | Gehölzflächen mit Artenbindung<br>Gehölzflächen mit Pflanzenbindung (4 m breit)<br>Trockenmauer zur Grenze nach Parz. 2<br>Anpflanzen von Einzelbäumen |
| 5. Sonstige Planzeichen  | —                               | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB)  |
| 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 6 LBauO)   | <b>SO, WD</b><br><b>30°-45°</b> | Hauptdachform: Satteldach<br>Hauptdachneigung 30° - 45°  |
| 7. Sonstige Darstellungen  |                                 | Bemaßung in Metern<br>Vorhandene Grundstücksgrenzen<br>Vorhandene Gebäude  |

### NUTZUNGSSCHABLONE

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| BAUGEBIETSART     | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE    |
| BAUWEISE          | DACHFORM<br>DACHNEIGUNG |

### TEXTFESTSETZUNGEN

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 3, 5, 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)  
Es gelten die Vorschriften der §§ 16 bis 21 BauNVO  
Es ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachraumes, mit einem Kniestock von maximal 80 cm (außen gemessen, Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut), zulässig.  
Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO um 20 % überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)  
Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 und §§ 12 und 14 BauNVO)  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO nicht zugelassen. § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)  
Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,80 m über die höchste Gehweg- und Straßenoberkante hinausragen. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 8a BnatSchG)  
Die 4 m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft längs des „Altenberger Baches“ ist flächendeckend mit Ufergehölzen anzulegen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der vorgegebenen Artenliste zu verwenden. Die Fläche ist durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.  
Auf mindestens 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche im Anschluß an die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölzpflanzungen nach der vorgegebenen Artenliste durchzuführen. Darüber hinaus sind wenigstens drei hochstämmige Bäume zu anzupflanzen. Dabei sind ausschließlich Bäume der vorgegebenen Artenliste zu verwenden.  
Notwendige Zufahrten und Zuwege sowie Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (Rasengittersteine, wasserbindende Böden, etc.) zu erstellen.  
Als weitere Maßnahme in diesem Sinne ist eine Trockenmauer entlang der vorhandenen ca 1 m hohen Betonmauer auf 15 m Länge aufzusetzen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Eine dauerhafte Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Für die o.g. Pflanzenbindungen und Auflagen sind nur die vorgegebenen Arten zu verwenden. Diese wurden nach dem Standort und den Rückschlüssen aus der HptV zusammengestellt.

**Bäume:**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Alnus glutinosa     | Schwarzalder |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica     | Tanne        |
| Fraxinus excelsior  | Eiche        |
| Malus sylvestris    | Vogelbeere   |
| Prunus avium        | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa      | Stachelbeere |
| Quercus petraea     | Stieleiche   |
| Quercus robur       | Stieleiche   |

**Sträucher:**

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel     |
| Corylus avellana     | Hassel               |
| Crataegus monogyna   | Waldrose             |
| Eucalyptus europaeus | Pflaumböschung       |
| Fraxinus excelsior   | Faulbaum             |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche        |
| Prunus spinosa       | Schlehe              |
| Rosa canina          | Hundsrose            |
| Salix caprea         | Baldeweide           |
| Viburnum lantana     | Wolligler Schneeball |
| Viburnum opulus      | Wasserschneeball     |

Darüber hinaus können auch hochstämmige, alte Obstsorten verwendet werden.

8. Hinweis zur Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPlfG).

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 11. DEZ. 1997  
gen. § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 12. FEB. 1998 öffentlich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von 26. JUNI 1998 bis 26. JULI 1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18. JUNI 1998 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 03. SEP. 1998  
den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Meddersheim, den 14.03.1998

**Inkrafttreten**  
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 30 (3) BauGB angeordnet.  
Meddersheim, den 08.10.1998

**Unterschriften:**  
Ortsbürgermeister  
Ortsbürgermeister  
Ortsbürgermeister  
Ortsbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.

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) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dez. 1990 BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (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 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltschadensprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

### ÜBERSICHT M. 1:5000



### TEXTFESTSETZUNGEN

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO  
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sollen Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-Abstreifenmaterialien sowie mit Fliesen vermieden werden. Als Dachdeckung sind Wellplatten unzulässig. Die Farbe der Dachdeckung ist, entsprechend der umgebenden Bebauung, in Rot- bis Brauntönen zu halten. Dachaufbauten sind nur in Form von Sattelgauben, Dreiecksgauben oder eines Zwerghauses zulässig. Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 30 - 40° zulässig.

Einfriedungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es dürfen ausschließlich naturnahe Hecken und naturbelassene Holzstämme verwendet werden.

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang sind bis zu 2 Zufahrten oder Stellplätze von je maximal 3,00 m Breite zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

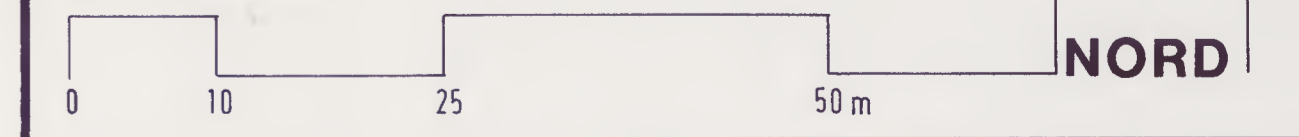
Empfehlung:  
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Regenwassersammelanlage zu errichten.

### ORTSGEMEINDE MEDDERSHEIM

### BP. "AM ALTENBERGER WEG II"

### 1. ÄNDERUNG

M. 1:500



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-