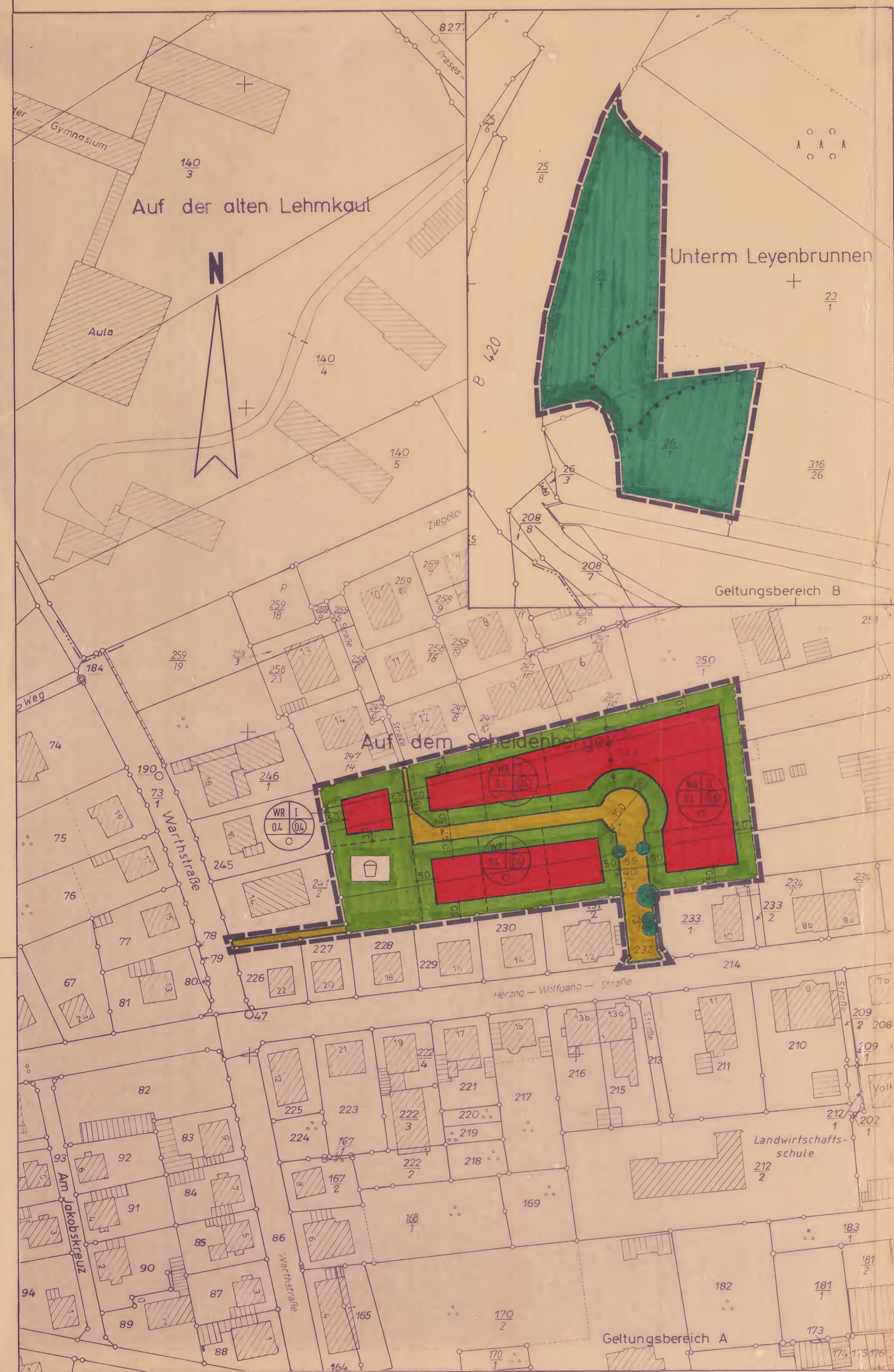


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT MEISENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DEM SCHEIDENBERGE (ZWISCHEN LINDENALLEE, HERZOG-WOLFGANG-STRASSE, WARTHSTRASSE UND ZIEGELEI)" - FLUR 14 - M. 1:1000



## 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).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 10.12.1986 (GVBl. S. 307).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanzVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 08.04.1991 (GVBl. S.104).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Form der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1992 (BGBl. I S.1564).

## TEXTFESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB §§ 22 BauNVO
Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,4; GFZ = 0,4	0
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	0

**2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)**  
Nebenanlagen nach § 14 (1) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten.

**3. Garagen (§ 9 (4), 4 BauGB § 12 und 23 (5) BauNVO)**  
Garagen sind nach LBO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport) sind wie Garagen zu behandeln.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB**  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper (OK Erdschneffuldboden) wird mit max. 0,8 m über den hohen Straßenhöhen festgesetzt. Diese Höhe wird in der Mitte der Gebäudefront entlang der Straßenbegrenzungslinie gemessen.

**5. Gebäudehöhe § 2 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO.**  
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,25 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,0 m. Bezugspunkt der Traufhöhe sind, die in Punkt 4 festgelegten max. Erdgeschöhen und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**  
- Geltungsbereich A:  
VFZ Stellplätze, Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege dürfen nur mit wasserdrucktauglichem Material befestigt werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, weittüftiges Pflaster (Fugenbreite 2 cm) oder Schotterrasen.  
- Geltungsbereich B:  
Die als Geltungsbereich B des Bebauungsplans ausgewiesenen Flurstücke 25/1 und 26/1 in Flur 11 der Gemarkung Meisenheim sind teilweise als Ersatzflächen im Sinne von § 5 (3) LPFG entsprechend den Vorgaben im Landespflegegesetz im Planungszeitraum zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen. Entwicklungsziel ist eine höhere Grünflächenquote als Streubestand.

**7. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**  
Im Außenraum der Planstraßen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Pflanzinseln (Länge ca. 2 m, Breite ca. 1,5 m) anzulegen und mit je einem heimischen Laubbaum (unter II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Unterpflanzung mit niedrig wachsenden Ziersträuchern oder Rodendockern.  
Mindeststammhöhe der Bäume:  
Hochstamm, 2mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.  
Alle Bäume sind anzupfählen und mit Verblschutz zu versehen.  
Die festgesetzten Pflanzinseln sind standortnahe variabel.  
Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens 4 heimische Laubbäume (Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und es ist eine reichliche Begrünung durch geeignete Anpflanzung von heimischen Sträuchern herzustellen. Die Pflanzinseln sind mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen. Es sind Arten aus der Pflanzliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans oder vergleichbare Arten zu verwenden.  
Grenzbepflanzung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke:  
Mindestens 50% der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Der Anteil an Gehölzflächen muß dabei mindestens 50%, also 25% der unbebauten Grundstücksfläche, betragen. Für die Anpflanzung der Gehölzflächen sind standortgerecht heimische Gehölzarten zu verwenden, wie sie in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführt sind. Im Vorgarten ist ein heimischer Baum II. Ordnung, je Hausgarten mind. ein Obstbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste oder vergleichbarer Art zu pflanzen.

Mindest-Pflanzqualitäten für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB, falls nicht darüber anders angegeben, sind folgende Pflanzqualitäten erforderlich:  
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 140-180 cm.  
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 80/100 cm hoch.

## Gehölzliste für Anpflanzungen

- Bäume I. Ordnung**  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Korkkiefer  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Ulmus minor - Feldulme
- Bäume II. Ordnung**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Wildkirsche  
Byrus oxyaster - Birne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus domestica - Elsbeere  
Sorbus domestica - Speierling  
Ulmus hybridus - Resiantene Ulmenhybriden
- Landschaftssträucher**  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hainbühl  
Corylus avellana - Walnussel  
Lonicera europaea - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus nigra - Heckenkirsche  
Prunella spinosa - Schlehe  
Rosa orthoceras - Kreuzdorn  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rugosa - Weinrose  
Viburnum lantana - Holblaug-Schneeball

- Obstbäume**  
Apfel:  
Mispelweibol  
Landsbourger Hantheil  
Rote Sternentzweige  
Baumann Renette
- Birne:**  
Gast's Flaschenbirne  
Stoffgarter Beinhirtle  
Gute Uga  
Conférence
- Kirschen:**  
Große Kirschen  
Große schwarze Kirsche  
Hesslinger  
Schneiders süße Kirsche  
auswärtige rote Kirschen
- Zwetschgen:**  
Auhler Frühweitschige  
Langenheller  
Hauszwetschge
- Waldulme (Ulmus robur)**

- Erbacher Mostapfel**  
Bismarck  
Ordnungsapfel  
Ordnungsapfel  
Ordnungsapfel
- Pastorenbirne**  
Schweizer Bismarck  
Weinlicher Mostapfel

**8. Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25b BauGB**  
Die in den Geltungsbereichen A und B des Bebauungsplans nach § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesenen Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

**9. Zuordnung nach § 9 BauGB i.V. mit § 8a BImSchG der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**  
Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in den Geltungsbereichen A und B (Ersatzmaßnahmen) des Bebauungsplans werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, wie folgt als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zugeordnet:  
- Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 25%  
- Anteil private Baugrundstücke: 75%

Die auf Grund der genannten Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 8a BImSchG anteilig von den Grundstückseignern zu tragen, auf deren Grundstücken Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. Verteilungsschlüssel ist dabei die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 30 (1) BauGB i.V. mit § 27 BauNVO.

**10. Gestalterische Festsetzungen**  
a) Dachneigung und Dachdeckung  
Die Dachneigung darf bei den eingeschossigen Gebäuden max. 10° betragen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 15 - 35° betragen.  
Für die Dachdeckung ist nur rot- oder braunfarbiges Material zulässig; Wellblech bzw. Wellenrinnenplatten o.ä. sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind erlaubt.

b) Einfriedigungen  
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 1,20 m hohe Holzzeile oder Hecke aus heimischen Sträuchern zulässig. Einfriedigungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur als Treibweiden oder geschichtete Hecke aus heimischen Sträuchern, teilweise aus max. 1,50 m hohen mit Kletterpflanzen zu bekränkten Maschendrahtzeilen zulässig.

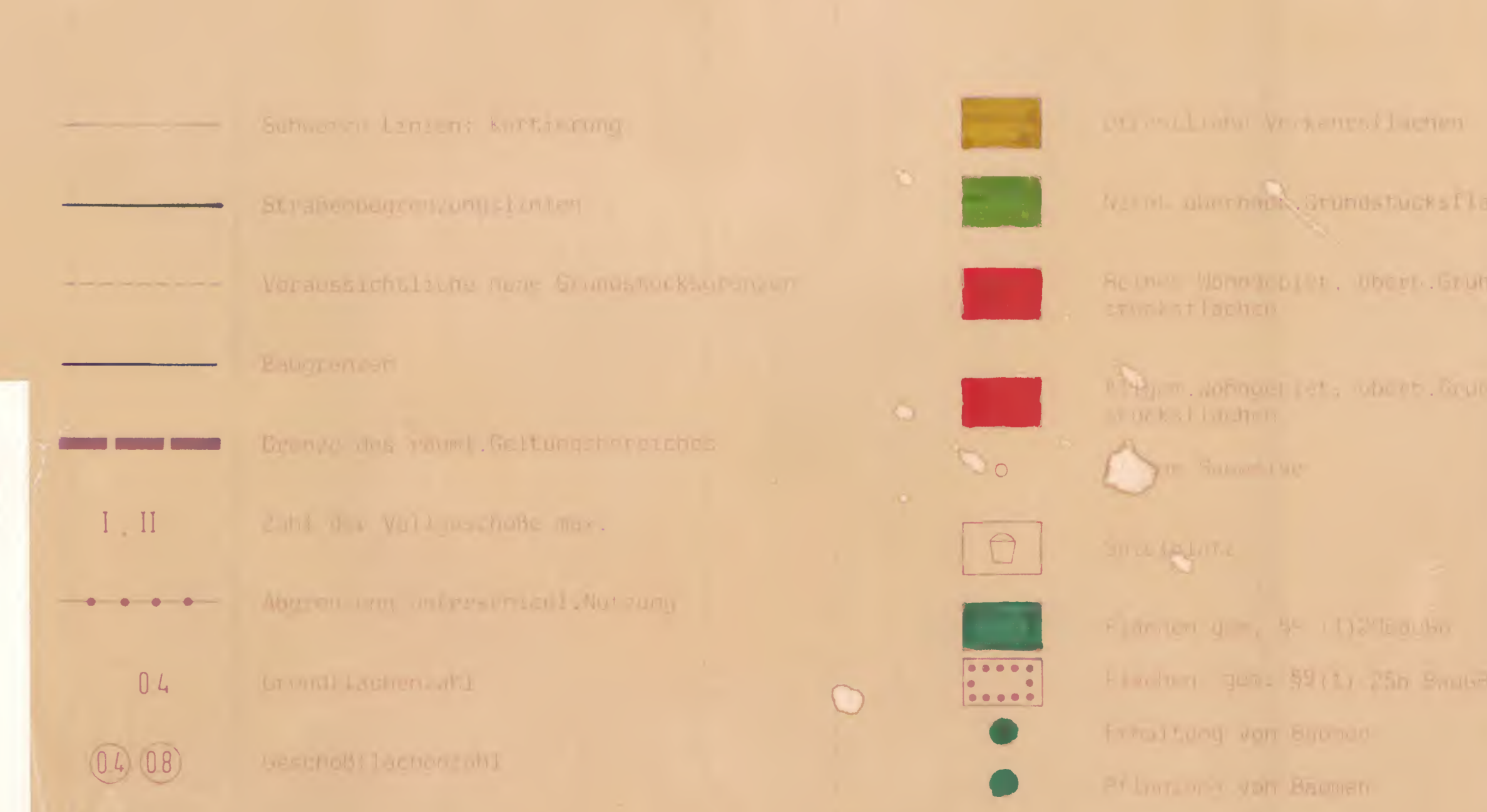
c) Art der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstückstreifenflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Hauswirtschaftliche Flächen, als Anbau-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder Zugänge erforderlich sind. Die gärtnerische Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Auf den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen vorhandene gesunde Bäume erhalten bleiben, sofern sie nicht unzureichbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der öffentlichen Anlage oder der Nachbarschaft bewirken.  
Die Betonierung oder Asphaltierung von nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig!

**11. Hinweise**  
Der Bereich des Plangebietes ist als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten muß rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege -Abt. Archäologische Denkmalpflege- Große Bleiche 45-51, 55116 Mainz (Tel.: 0631/26690) abgestimmt werden. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 BstättPflG).  
Schutz des Nachbarns (§ 202 BauGB)  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleben und zu lagern.  
Gemäß §§ 61 und 62 LwM ist der Wasserdruck vor der Verfüllung einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich ein Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasser-Verbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen.

Die zu erhaltenen Bäume im Geltungsbereich A sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Die Höhenlage des Fahrbahnbodens der Erschließungsstraße ist im Bereich der zu erhaltenen Bäume so zu wählen, daß ein Bodenabtrag weitgehend entfallen kann und die Tragschicht durch Materialauftrag hergestellt wird. Im Kranbereich ist bei der Herstellung der Tragschicht Lava statt des üblichen Hartsteinmaterials zu verwenden.

Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten bestimmt erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

## PLANZEICHEN



**Ausfertigung:**  
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Meisenheim, 18.07.1996  
Schumann  
Stadtbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss **30.07.1995** durch den Stadtrat **20.04.1995** durch den Stadtrat **19.02.1995** nach § 3 BauGB ausgefertigt.  
Aufstellungsbeschluss vom **26.11.1991**  
DER STADTBÜRGERMEISTER  
DER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am **27.02.1996** vom Stadtrat als Satzung beschlossen  
DER BÜRGERMEISTER

Gehört zum Bescheid vom **09.07.1995**  
Az: **600/1.1995** Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB geltend gemacht.  
Kreisverwaltung Bad Kreuznach i.V.  
Melborg  
Lfd. Kreisrechtsdirektor

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom **25.07.1996**