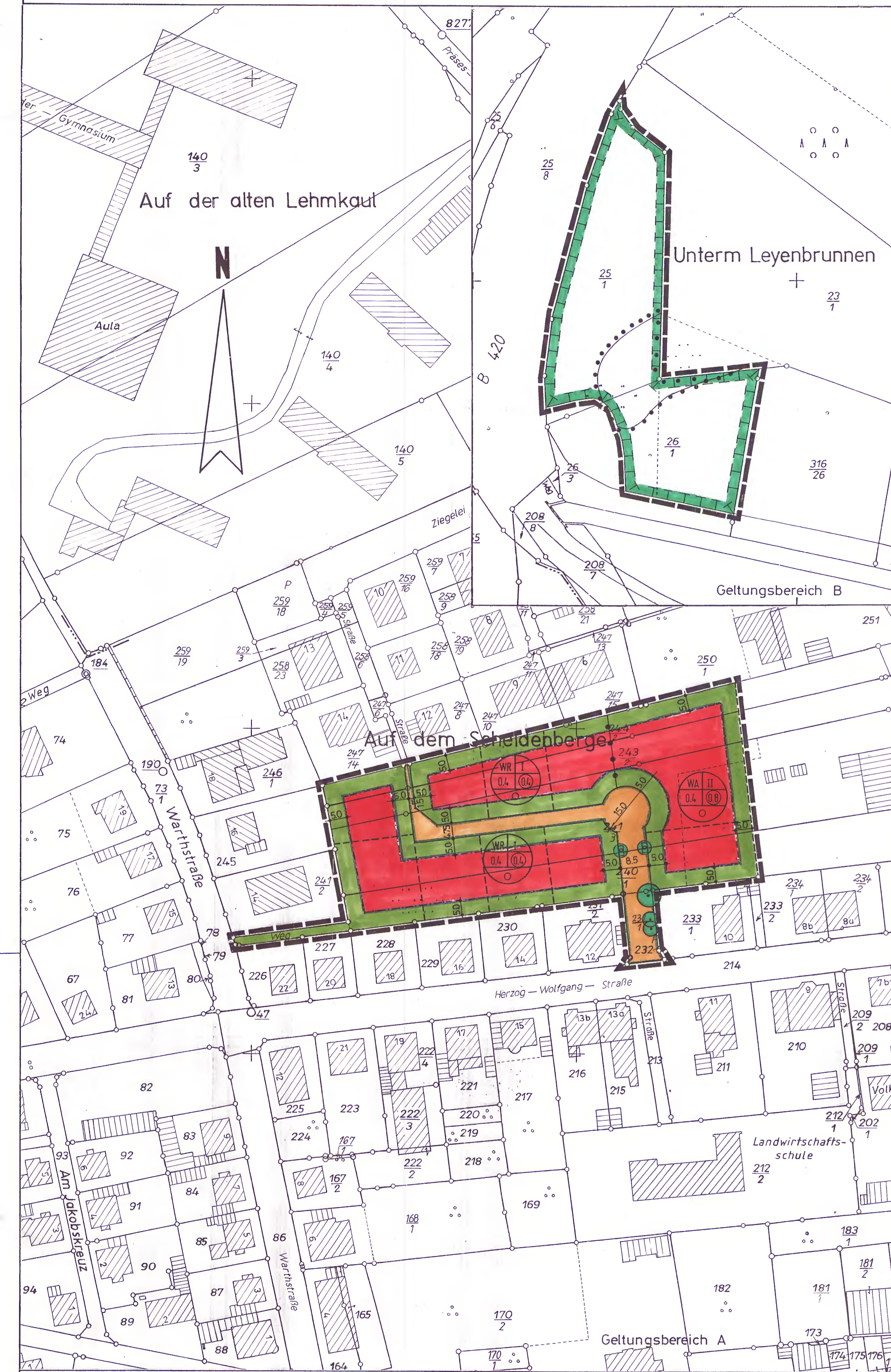


BEBAUUNGSPLAN DER STADT MEISENHEIM

1. ÄNDERUNG

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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 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 (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) 1990- PlanZVO 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz- LPIIG) vom 05.02.1979 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz- BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

TEXTFESTSETZUNGEN:

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

- 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.
- Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)**
Garagen sind nach LBauO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport) sind wie Garagen zu behandeln.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
Die Höhenlage der Hauptbaukörper (OK Erdgeschossfußboden) wird mit max. 0,60 m über den neuen Straßenhöhen festgesetzt. Diese Höhe wird in der Mitte der Gebäudefront entlang der Straßenbegrenzungslinie gemessen.
- 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. 6,00 m. Bezugspunkte der Traufhöhe sind, die in Punkt 4 festgelegten max. Erdgeschosshöhen und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
- Geltungsbereich A:
entfällt
- Geltungsbereich B:
Die im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen (Flur 11, Flurst. Nr. 25/ 1 und 26/ 1) der Gemarkung Meisenheim sind als Extensivgrünland mit Streuobstbestand entsprechend den Vorgaben der Urfassung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan zu entwickeln und zu pflegen.
Insgesamt sind 20 Hochstamm- Obstbäume in variablem Pflanzabstand, mindestens jedoch 8,00 m, zu pflanzen.
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB**
Im Seitenraum der Planstraßen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Pflanzinseln (Länge ca. 3,00 m, Breite ca. 1,50 m) anzulegen und mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.
Mindestqualität der Bäume:
Hochstamm: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.
Alle Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen.
Die festgesetzten Pflanzinseln sind standortmäßig variabel.
Grüngestaltung 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 mindesten 50 %, also 25 % der unbebauten Grundstücksfläche, betragen. Für die Anpflanzung der Gehölzflächen sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden, wie sie in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind. Je Vorgarten ist ein heimischer Baum II. Ordnung, je Hausgarten hinten ein Obstbaum aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder vergleichbarer Art zu pflanzen.
Mindest- Pflanzqualität für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB. Falls nicht bereits 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 160 – 180 cm.
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch.

Gehölzartenliste für Anpflanzungen

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus- Bergahorn
Fagus sylvatica- Rotbuche
Fraxinus excelsior- Esche
Quercus petraea- Traubeneiche
Quercus robur- Stieleiche
Tilia cordata- Winterlinde
Ulmus minor- Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre- Feldahorn
Carpinus betulus- Hainbuche
Prunus avium- Wildkirsche
Pyrus pyraeaster- Birne
Sorbus aria- Mehlbeere
Sorbus torminalis- Elsbeere
Sorbus domestica- Speierling
Ulmus hybr. – Resistente Ulmen- Hybriden

Landschaftssträucher

Berberis vulgaris- Berberitze
Cornus mas- Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana- Waldhasel
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare- Rainweide
Lonicera xylosteum- Heckenkirsche
Prunus mahaleb- Weichselkirsche
Prunus spinosa- Schlehe
Rhamnus cathartica- Kreuzdorn
Rosa canina- Hundrose
Rosa rubiginosa- Weinrose
Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

Obstbäume

Apfel:
Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Baumann Renette

Birne:

Bosc's Flaschenbirne
Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue
Conférence

Kirschen:

Große Prinzessin
Große schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders spätere Knorpel
Büttners rote Knorpelkirsche

Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge
Wangenheimer
Hauszwetschge

Walnuss (Juglans regia)

Erbacher Mostapfel
Bohmäpfel
Ontarioapfel
Oldenburger

Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Weilerer Mostbirne

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

9. Zuordnung nach § 9 (1 a) BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 und 25 BauGB
Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in den Geltungsbereichen A und B (Ersatzmaßnahme) des Bebauungsplanes werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, wie folgt als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zugeordnet:
- Anteil gemeindliche Erschießungsanlagen: 23 %
- Anteil private Baugrundstücke: 77 %

Die aufgrund der genannten Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB anteilig von den Grundstückseignern erhoben, auf deren Grundstücken Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.
Verteilungsmaßstab ist dabei die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 30 (1) BauGB i. V. mit § 23 BauNVO.

10. Gestalterische Festsetzungen
a) **Dachneigung und Dacheindeckung**
Die Dachneigung darf bei den eingeschossigen Gebäuden max. 40° betragen, bei den zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung 15 – 33° betragen.
Für die Dacheindeckung ist nur rot- oder braunfarbiges Material zulässig; Wellblech bzw. Welleneritplatten o. ä. sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind erlaubt.

b) **Art der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder Zugänge erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen 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 unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder der Nachbarschaft bewirken.
Die Betonierung oder Asphaltierung von nicht überbauten Flächen ist nicht zulässig!

11. Hinweise
Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Fränkisches Gräberfeld“. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten muss rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/ 2016-300) abgestimmt werden. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIIG).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i. V. mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserebildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 30.11.2000 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

PLANZEICHEN

- Schwarze Linien: Kartierung
- Strassenbegrenzungslinien
- Voraussichtliche neue Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- I, II Zahl der Vollgeschosse max.
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4, 0,8 Geschoßflächenzahl
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Nicht überbaub. Grundstücksflächen
- WR Reines Wohngebiet, überb. Grundstücksflächen
- WA Allgem. Wohngebiet, überb. Grundstücksflächen
- o Offene Bauweise
- Flächen gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Flächen gem. § 9 (1) 25 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Pflanzung von Bäumen

Anstellungsbeschluss vom 27.11.2002
STADTBÜRGERMEISTER
K. Weiden

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Landespflegegesetzes am 10.02.2004
zweitmal vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
STADTBÜRGERMEISTER
K. Weiden

Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 17.02.2004
STADTBÜRGERMEISTER
K. Weiden

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 17.02.2004, in der Zeit vom 06.10.2003 bis einschließlich 06.10.2003, nach § 3 (2) BauGB ausgearbeitet.
STADTBÜRGERMEISTER
K. Weiden

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
Ort, Datum
Meisenheim, 10. Mai 2004
K. Weiden
Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Stadtbürgermeister