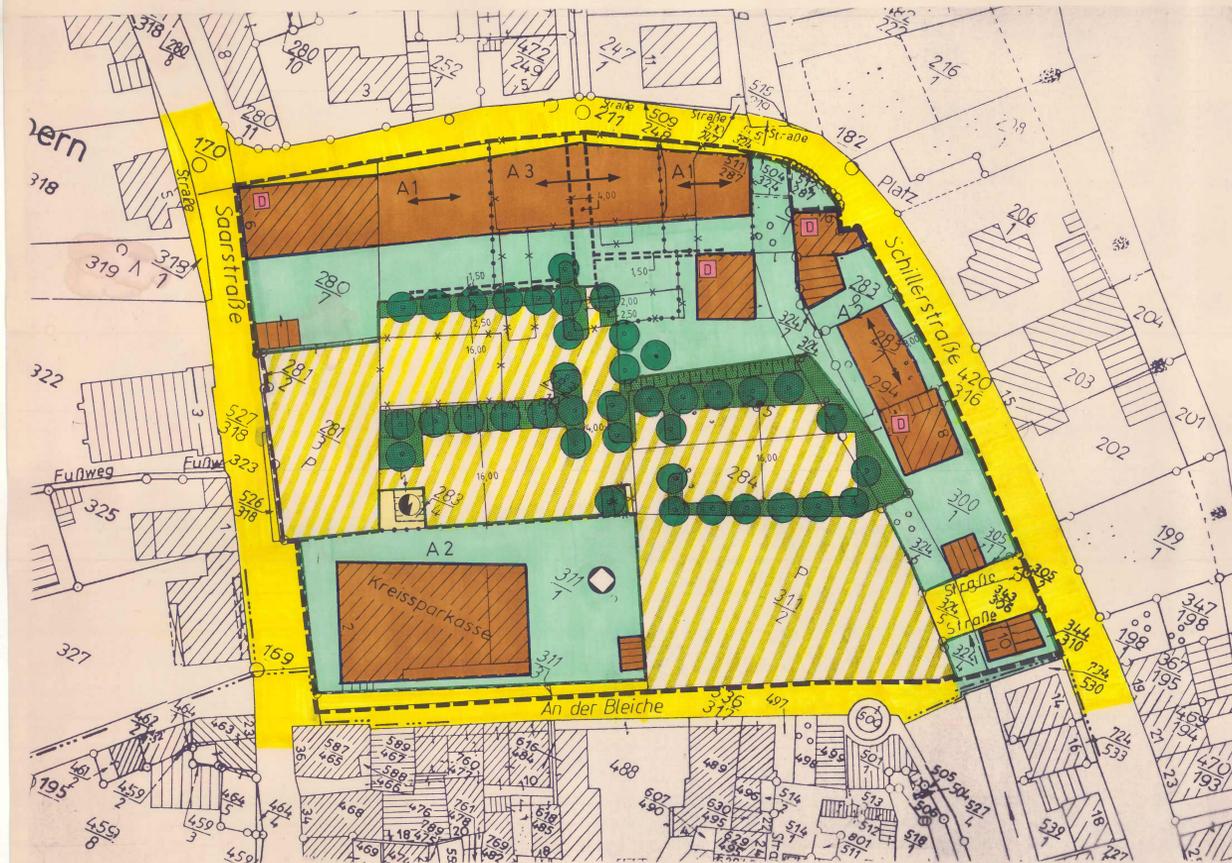


BEBAUUNGSPLAN DER STADT MEISENHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "AN DER PFEIFFERMÜHLE"

ANLAGE 1

M. 1:500



PLANZEICHEN

- SCHWARZE LINIEN: KARTIERUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- GRENZE RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZEN
- ↔ HAUPTFÜRSTRICHTUNG
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- GEBÄUDEBRISSE
- Ⓛ DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- MI MISCHGEBIET, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: PARKPLATZ
- ÖFFENTLICHES GRÜN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ALTLASTEN
- BOSCHUNG
- ABGRENZUNG SONST. UNTERSCHIEDL. NUTZUNGEN
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN: ELEKTRIZITÄT

Textfestsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO		Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
Mischgebiet MI "A1, A2, A3" - § 6 BauNVO Die nach § 6(2) Nrn. 3-4 zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "sonstige Gewerbebetriebe) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO). Die nach § 6(2) Nrn. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Nutzungen bzw. die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1(5) BauNVO und § 1(6) BauNVO.				
A1 An das bestehende Gebäude auf der westlich angrenzenden Parzelle mit der Flurstücksnummer 280/7 ist ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen.	II	0,6	1,2	g
A2	II	0,6	1,2	o
A3	III	0,6	1,8	g
Fläche für die Energieversorgung - § 9(1) Nr. 12 BauGB		0,8		

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Innerhalb der Teilbereiche A1 und A2 sind pro Wohngebäude nicht mehr als 20 Wohnungen zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO).

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür besonders festgesetzten Flächen zugelassen.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9(1)11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher "Parkplatz" festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9(1)2 BauGB

- Zugunsten der Allgemeinheit ist in der Erdgeschoßebene im Teilbereich A3 auf eine Breite von 4,00 m entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde eine Fläche mit Gehrecht und zugunsten der Anwohner und des Hinterliegiers mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Zugunsten des Hinterliegiers und der Anwohner ist auf eine Breite von 1,50 m entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde zusätzlich eine Fläche mit Gehrecht zu belasten.

5. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25 BauGB

- Die Pflanzflächen innerhalb des Parkplatzes sind gegen Beschädigungen durch Kfz und Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen.
- Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um maximal 2,00 m abgewichen werden.
- Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Obst- und Laubbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Nach Abgang der Bäume ist für Ersatz zu sorgen.

Vorzugsweise zu verwendende Pflanzenarten

Baumplantagen	Bergahorn	Sträucher	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Acer campestre	Bluthorn
Acer platanoides	Hainbuche	Cornus sanguinea	Blutahorn
Carpinus betulus	Rotbuche	Corylus avellana	Hassel
Fagus sylvatica	Gemeine Esche	Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Silberleiche	Linum catharticum	Heckenkirsche
Quercus robur	Traubeneiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Feldulme	Prunus spinosa	Schlingkirsche
Ulmus glabra	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Acer campestre	Eberesche	Viburnum-Arten	Schneeball
Sorbus aucuparia	Schwedische Mehlbeere		
Sorbus intermedia			

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 86 LBauO und § 9(4) BauGB

- Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen mit Ausnahme von "Carports" darf 35° - 45° betragen. Dachneigungen an bestehenden Gebäuden, die das vorher beschriebene Maß unter- oder überschreiten sind zur Sicherung des Ortsbildes zulässig, dürfen jedoch bei notwendigen Sanierungsarbeiten von der ursprünglichen Dachneigung nicht abweichen.

- Dachdeckung

Es ist ausschließlich rottoniges Dachdeckungsmaterial zulässig.

- Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. An bestehenden Gebäuden sind abweichende Dachformen zur Sicherung des Ortsbildes zulässig. Es sind bei notwendigen Sanierungsarbeiten unter Beachtung der Festsetzungen zur Dachneigung im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

- Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Gauben, pro Gebäude jedoch nur in jeweils einer Ausprägung zulässig. Unzulässig sind Dachflächenfenster. Dachfenster sind nur ausnahmsweise in Nebenanlagen zur notwendigen Belichtung und Belüftung zulässig (max. 50 x 100 cm).

- Dachüberstand

Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m, darf jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaues.

- Einfriedungen

Einfriedungen dürfen maximal 0,60 m hoch sein.

- Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude müssen verputzt sein. Auch Fassadenbegrünungen sind zulässig. Fachwerkmitate jeglicher Art sind unzulässig.

- Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke, Pflaster, Schotter o.ä. Material auszuführen. Geschlossene Asphalt- oder Betondecken sind unzulässig. Abgrabungen über 1,00 m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

7. Nachrichtliche Übernahme - § 9(6) BauGB

Die Gebäude auf den Parzellen 280/7 (Saarstraße 6), 283/10 (Schillerstraße 4), 283/9 (Schillerstraße 6) und 300/1 (Schillerstraße 8) wurden als Kulturdenkmal nach § 8 DSchPHG durch Verwaltungsakt unter Schutz gestellt. Sind zur fachgerechten Erhaltung dieser Gebäude im Sinne des DSchPHG und der entsprechenden Verordnungen Abweichungen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erforderlich, so sind diese ebenfalls zulässig.

Hinweise, ohne Festsetzungscharakter

- Bei einer Befestigung der Parkfläche ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.
- Funde im Sinne des § 16 DSchPHG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPHG)
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPHG)
- Im Bereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 311/1 befindet sich eine Altdeponie nach Auskunft des Abfalldeponiekatasters Rheinland - Pfalz. Bei eventuellen baulichen Tätigkeiten in diesem Bereich sind entsprechende Voruntersuchungen in Absprache mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen.

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).

Landesbaordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

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

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

§ 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. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Aufstellungsbeschluss vom 10.02.93

Der Stadtbürgermeister

[Signature]

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 17.12.96 vom Stadtrat als Satzung beschlossen
Der Stadtbürgermeister

[Signature]

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 03.04.1997

[Signature]

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 28.09.96 in der Zeit vom 28.09.96 bis einschließlich 28.09.96 nach § 3 BauGB ausgelegen
Der Stadtbürgermeister

[Signature]

Gehört zum Bescheid vom 05.03.1997 Az 6160-610-13/97 gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht:
Kreisverwaltung Bad Kreuznach
I.H.



Ausfertigungsvermerk:
Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt

Ort, Datum
17.12.1996

Unterschrift (Amtsbezeichnung)

[Signature]