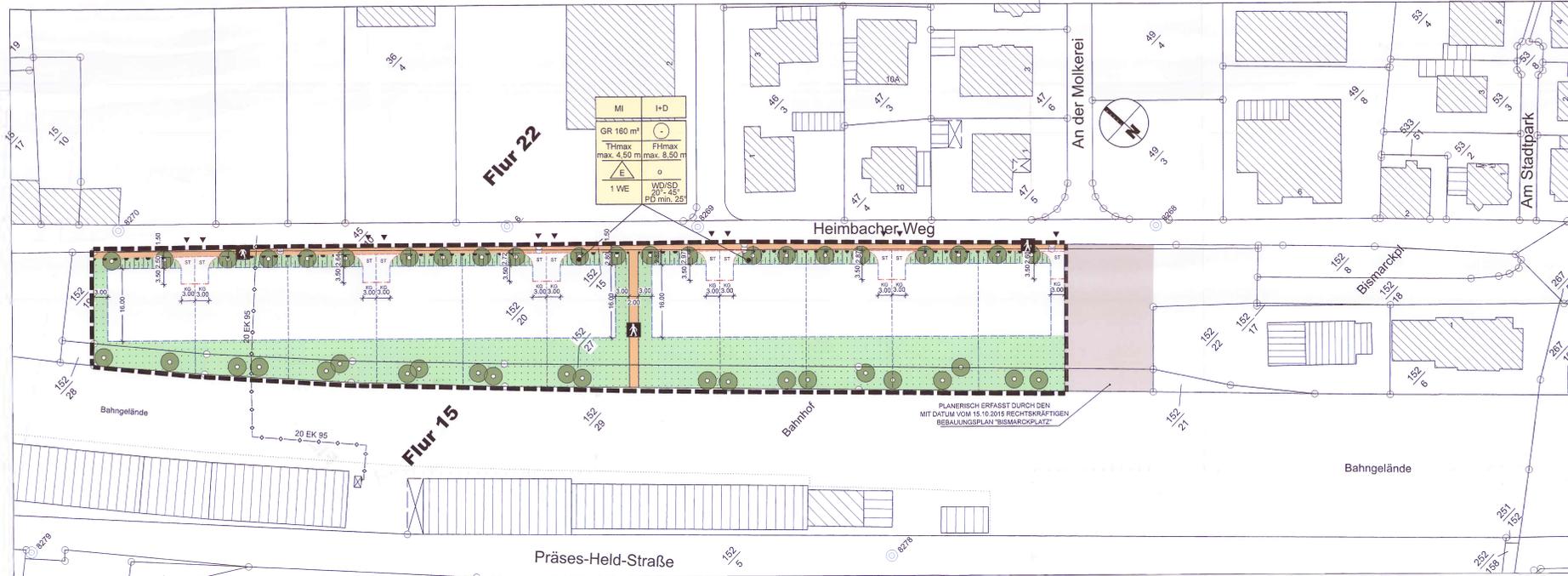


# 3. ÄNDERUNG GEM. §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) DES B-PLANES "AM HEIMBACHER WEG (BAHNGELÄNDE)" DER STADT MEISENHEIM AM GLAN M. 1 : 500



### ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)**
  - (MI) Mischgebiete
  - 1 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - max. GR 180 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche
  - I Zahl der Vollgeschosse
  - D Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
  - max. TH 4,50m Traufhöhe als Höchstmass bergseitig
  - max. FH 8,50 m Firsthöhe als Höchstmass bergseitig
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)**
  - o Offene Bauweise
  - Nur Einzelhaus zulässig
  - EH Einzelhaus
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - KG Baugrenze bezogen auf Kellergeschoss/ Garage
  - SD/ PD Satteldach/ Pultdach
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)**
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Öffentlicher Fussweg
  - • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - ▶ ◀ Ein- und Ausfahrt

- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)**
  - Unterirdisch RWE Net
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)**
  - Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Böschung

### RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

**BauNVO**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**PlanzV 90**  
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**UVPG**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18.05.2011 (BGBl. I S. 892)

**ROG**  
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

**BNatSchG**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

**LBauO**  
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

**GemO**  
Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

### Textliche Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2 414 ) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132 ) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2+ 3 BauNVO)**
  - Im Plangebiet sind gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete (MI) festgesetzt
  - Festsetzungen für das Mischgebiet**
    - Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 9 Abs. 2
      - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - Nr. 5 Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
      - Nr. 7 Tankstellen
      - Nr. 8 Vergnügungstätigkeiten

im Sinne des § 4a abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (kleine Vergnügungstätigkeiten) unzulässig sind.
    - die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht zugelassen werden.

**1.1.2.2 Weitere Festsetzungen für die Mischgebiete**

Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (auf Grund der umgebenden Bebauung, insbesondere die Erschließung und der besonderen Grundstücksverhältnisse bzw. Topographie) die Anzahl der maximalen Wohneinheiten mit einer Wohneinheit je Einzelhaus, festgelegt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GR) und Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
- Über dem zulässigen Vollgeschoss ist durch Dachausbau bzw. Staffelgeschoss nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 abs. 2 BauGB)**
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
  - Gemäss § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird in der Hausmitte des vorhandenen, bergseitigen Geländes. Die Traufhöhe bildet die Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Dachaußenhaut in der Hausmitte.

### 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise**

Im Plangebiet ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt
- Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

  - Festsetzungen zu den Baugrenzen:**
    - Für Teilbereiche sind die Baugrenzen und Baulinien gemäss § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 S. 2 BauNVO geschloßweise unterschiedlich.
    - Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Wintergärten, Treppenhäuserbauten etc. ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig. (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).
    - Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihrer Zufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Fahrwege, Rampen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig.
    - Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmass von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Garage einzuhalten.

- Garagen und Stellplätze dürfen nur gem. Planeintrag an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Lage der Grundstückszufahrten kann max. 1,60 m von der eingetragenen Lage abweichen (Verschiebung der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei abweichender Grundstücksaufteilung).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandflächen zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bodenversiegelung**

Für die befestigten Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers**
  - Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz, in dem Grundstück gelegene Zisternen, zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l je horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Oberfläche der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
  - Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.

### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen um für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die auf den Baugrundstücken entlang des Heimbacher Weges ("Vorgartenbereiche") festgesetzten Bäume sollen Winterlinden (Tilia Cordata) sein. Die Mindestpflanzgröße muss mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, betragen
- Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.
- Anrechnung von Gehölzen
  - vorhandene und nach Durchführung von Baumassnahmen erhaltenen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
  - Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm oder Obsthochstämme
  - Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm
- Flachdächer sind, mit Ausnahme von Dachterrassen gem. Pkt. 8.1.7, mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.
- Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanz je 2,0 m Fassadenlänge. Dies gilt nicht für Garagen.

### 7. Artenverwendungsliste

Bäume	-	Acer campestre
Feldahorn	-	Acer platanoides
Spitzahorn	-	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	-	Betula pendula
Sandbirke	-	Carpinus betulus
Hainbuche	-	Fagus sylvatica
Buche	-	Fraxinus excelsior
Eiche	-	Juglans regia
Walnuß	-	Populus tremula
Zitterpappel	-	Prunus avium
Vogelkirsche	-	Quercus petraea
Traubeneiche	-	Quercus robur
Silberleiche	-	Sorbus aucuparia
Eberesche	-	Tilia cordata
Winterlinde	-	Tilia platyphyllos
Sommerlinde	-	Ulmus glabra
Bergulme	-	
alle hochstämmigen Obstbäume	-	

Sträucher	-	Acer campestre
Feldahorn	-	Buxus sempervirens
Buchsbaum	-	Cornus mas
Kornelkirsche	-	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	-	Corylus avellana
Haselnuss	-	Crataegus laevigata u. monogyna
Weißdorn	-	Euonymus europaeus
Pflafröhchen	-	Ilex aquifolium
Stechpalme	-	Ligustrum vulgare
Liguster	-	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	-	Prunus spinosa
Schlehe	-	Rosa canina
Hundsrose	-	Rosa spec.
Strauchrosen	-	Sambucus nigra
Schw. Holunder	-	Taxus baccata
Eibe	-	Viburnum lantana
Woll. Schneeball	-	

Heckenpflanzen	-	Acer campestre
laubabwerfend	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Cornus mas
Hainbuche	-	Crataegus spec.
Kornelkirsche	-	Fagus sylvatica
Weißdorn in Arten	-	Ligustrum vulgare
Rotbuche	-	
Liguster	-	

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [3. Änderung des Bp „Am Heimbacher Weg (Bahngelände)“]

Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 339 sowie § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

### 8. Außengestaltung der baulichen Anlagen

- Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster**

Dacheindeckungen

  - Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig
  - Flachdächer sind nur in Kombination mit geneigten Dächern unmittelbar über dem Erdgeschoss bis max. 1/3 der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
  - Flachdächer sind, mit Ausnahme der Wintergärten und Dachterrassen, auf 4,00 qm zu begrünen.
  - Die Dachneigung ist, ausgenommen der untergeordneten Bauteile innerhalb eines Gebäudes beizubehalten. Kombinationen von geneigten Dächern mit Flachdächern (Dachterrassen) bleiben davon unberührt.
  - Dachaufbauten sind in allen Gebieten als stehende Giebel-, Waln- und Rundgaupen, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden Fenstern zulässig.
  - Dachterrassen dürfen 1/3 der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
  - Die Dacheindeckung ist in den Farben (braun und grau bzw. in gedeckter Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.
  - Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses, ist in Material und Farb einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude unter Anbauten, mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude, dies gilt nicht für die Carportendeckung. Glasdächer oder begrünt untergeordnete Gebäudeteile und Dachterrassen.
  - Die Einrichtung von Solardächern ist einschl. der Garagen zulässig.
  - Antennen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- Fassaden**
  - Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein glasierten Keramikplatten, Spaltmörteln, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkender Anstrichen ist nicht zulässig.
  - Balkone dürfen in ihrer Summe, in ihrer Länge 1/3 der Fassade nicht übersteigen.
- Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten**

### 8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8.3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Türen, Türmen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

8.3.3. Markisen dürfen Details der horizontalen Gliederung der Fassaden (Stützen, Fensterleimungen) nicht überdecken.

### 9. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- Begrünung der Baugrundstücke**
  - Im gesamten Gebiet sind mindestens 65 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 1 qm). Je angefangene 100 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbäum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
  - Vorhandene und nach Durchführung von Baumassnahmen erhaltenen Laubbäume bzw. Obstbäume werden auf die Forderung 9.1.1 angerechnet.
- Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**
  - Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen; Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteingeläster, auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Schotterrasen, Rasenmuldenvestibler, Okkupflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
  - Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstrasse in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern.
- Grundstückszufahrten**

Zufahrten und Stellplätze sind nur gemäß Planeintrag an gemeinsamer Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Lage kann max. 1,60 m von der eingetragenen Lage abweichen (Verschiebung bei Abweichung von der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung).
- Einfriedungen**
  - Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit vor Abpflanzungen (bis 1,00 m Höhe) bleibt unberührt. Absperrnd Einfriedungen durch Stahlzäune oder Maschendrahtzäune sind nur ab der Hausflächen zu den rückwärts gelegenen Grundstücken bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind in Hecken bzw. Pflanzungen zu integrieren.
  - Stützmauern sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten bis max. 0,6 m über gewachsenem Gelände zulässig.
  - Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von - freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen - durchsichtigen, max. 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind - geschnittenen Hecken
  - Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.
- Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis 1,80 m Höhe und 4,0 m Länge bei Dachterrassen bis max. 2,0 m Länge, zugelassen werden. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.
- Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umplanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

### 10. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Hinweise

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder richten sich nach der LBauO Rheinland-Pfalz.
- In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.
- Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Planzeichnungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Abt. Archäologische Denkmalpflege zu melden. Des Weiteren ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz 5 Werkzeuge im Voraus über geplante Erdbewegungen schriftlich zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BodschG und BodschV) zu beachten.

Sämtlicher unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich zu verwerten. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

Die Bestimmung des Rheinland-Pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.

Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfallt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Freiflächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und nach §§ 27 ff. LWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Es wird auf § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53) hingewiesen.

### In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Bahnhof der als bauliche Gesamtanlage (§ 5 Abs. DSchG) Bestandteil der Denkmalschutzliste ist, und Umgebungsschutz ist, § 4 DSchG genießt. Es wird auf die Ausweisungen im angrenzenden Bebauungsplan „Bismarckplatz“ verwiesen.

- Radonprognose:  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Ergebnisse sollten für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind zur Radonprävention dem Landesamt für Umwelt (radon@lfu.rlp.de) mitzuteilen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieur durchgeführt werden und dabei folgende Posten enthalten:

- Begleichung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrquers
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon - Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (radon@lfu.rlp.de)

### Verfahrensvermerk

Der Beschluss zur 3. Bebauungsplanänderung wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.11.2015 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 03.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf zur 3. Änderung hat nach Beschluss des Stadtrates vom 20.04.2016 auf die Dauer von vier Wochen, in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 30.06.2016 gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

Gerhard Heil (Stadtbürgermeister)

Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 26.10.2016 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Gerhard Heil (Stadtbürgermeister)

Gerhard Heil (Stadtbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wurde hiermit ausfertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Meisenheim, den 03.12.2016

Gerhard Heil (Stadtbürgermeister)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 08.12.2016.

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM HEIMBACHER WEG (BAHNGELÄNDE)" GEM. §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) STADT MEISENHEIM AM GLAN

### RECHTSPLAN MIT LANDSCHAFTS-PLANERISCHEM PLANUNGSBEITRAG

**M. 1/500**

0 10 20 30 40 50 m

**DIPL.-ING. GÜNTER RADEMACHER**  
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA  
ZUM QUELLENPARK 45 · 65812 BAD SODEN AM TAUNUS · TELEFON: 06198 / 21825

**STADT- UND OBJEKTPLAN**  
**HORRER DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER**  
DAIMLERSTR. 11 · 61352 BAD HOMBURG V. D. HÖHE  
MOBIL: 0173 - 276 2147 · reiner.horror@stadt-objektplan.de