

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN DER STADT MEISENHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET

„AN DER RAUMBACHER STRASSE“ - FLUR 22

M. 1:1000

ANLAGE 1

AUFGESTELLT STADT MEISENHEIM
IM JUNI 1976
DER BÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDES-
BAUGESETZES AM 10. August 1976
VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER BÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH OFFENTLICHER BEKANNT-
MACHUNG GEMÄSS § 1 ABS 4 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER ZEITUNG AM 5.7.1976 BIS EINSCHL. 4.8.1976
JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGEN
DER BÜRGERMEISTER:

GENEHMIGT
GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 28.09.1976
AZ 61601640 - 431268
KREISVERWALTUNG BAD KREUZNACH



(Ewert)
Bürgermeister

Rechts verbindlich seit 25.10.1976

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
NACH ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS (§ 11 BauBG.)
KÖNNEN DER BEBAUUNGSPLAN HIERMIT AUSFERTIGT.
DIE ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BauBG
WIRD UNVERZÜGLICH DURCHFÜHRT.

Meisenheim, 01.04.1998

Schmann
Ortsbürgermeister
der Stadt Meisenheim



TEXT:

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauBG)
(Erster Abschnitt - Baunutzungsverordnung)

1.1 Gliederung (§ 1 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 und "Sondergebiet" nach § 11 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968, Bundesgesetzblatt I S. 1237, mit Berichtigung BGBl I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5 und 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9 Abs. 1 b, e BauBG und § 12 und 23 (5) BauNVO)

Im WA-Gebiet sind Einstellplätze als offene Anlagen anzulegen und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedigt werden. Werden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen und in den Abstandsflächen (Bauwiche) dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 25 qm errichtet werden. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt. Im Bereich der in der Planurkunde eingetragenen Sichtfelder dürfen Garagen ebenfalls nicht errichtet werden.

Im SO-Gebiet sind Garagen nur innerhalb der in der Planurkunde eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 (5) BauNVO)

Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und mind. 3,0 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Im Bereich der in der Planurkunde eingetragenen Sichtfelder dürfen Garagen ebenfalls nicht errichtet werden.

Im SO-Gebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BauBG)

(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Im WA-Gebiet gelten für das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Vorschriften des § 17 BauNVO. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können im WA-Gebiet bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen eingeschossigen Gebäuden zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nach § 31 (1) BauBG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Für das SO-Gebiet sind die Höchstwerte der GRZ und GFZ, sowie die max. Gebäudehöhen (H) in der Planurkunde eingetragen.

3) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt. Im WA-Gebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Hof- und Gartenflächen anzulegen; die Textfestsetzungen unter 1.3 und 1.4 sind zu beachten.

Im SO-Gebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Eintragung in der Planurkunde gärtnerisch bzw. als Hof- und Parkflächen anzulegen. Die Festsetzungen unter Punkt 6 - Freiflächen - sind zu beachten.

4) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b, d BauBG)

Im WA-Gebiet ist die Höhenlage der Hauptbaukörper (Oberkante Erdgeschoßfußboden) mit max. 0,80 m über der neuen Straßenhöhe bzw. Wegehöhe festgesetzt. Diese Höhe ist jeweils in der Mitte der Baugrundstücke und an der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln. Die im SO-Gebiet in der Planurkunde festgesetzten max. Gebäudehöhen ermitteln sich vom endgültigen Geländeanschnitt (unter Beachtung von Aufschüttungen im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen) bis zur Hauptgesimshöhe.

5) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauBG)

Im WA-Gebiet dürfen die Hauptbaukörper eine Dachneigung von max. 45° haben. Der Bau eines Kniestockes ist nur bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

Im Sondergebiet (SO) sind nur Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung im WA-Gebiet und SO-Gebiet ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Im WA-Gebiet dürfen Einfriedigungen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Ansonsten sind im WA-Gebiet und SO-Gebiet Einfriedigungen als Maschendrahtzäune, die mit heimischen Sträuchern möglichst geschlossen abzupflanzen sind, bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich der Raumbacher Straße des SO-Gebietes, in dem Einfriedigungen unzulässig sind.

6) Freiflächen

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz sowie die grün schraffiert angelegten Flächen des SO-Gebietes sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang den Grundstücksgrenzen möglichst geschlossen abzupflanzen. Im Bereich der festgelegten Ein- und Ausfahrten des SO-Gebietes und WA-Gebietes (Sichtfelder) darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Die in der Planurkunde ausgewiesene Immissionsschutzfläche ist als Wall, der mindestens 1,50 m hoch sein muß, anzulegen, wobei jeweils von den Grundstücksgrenzen zum WA-Gebiet und zum SO-Gebiet 5,0 m waagerechte Fläche verbleiben muß; die gesamte Fläche ist dicht mit heimischen Sträuchern und mit einzelnen Gruppen großkroniger Bäume zu bepflanzen.

Zeichenerklärung

—	Schwarze Linien: Kartierung	←→	Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)
—	Straßenbegrenzungslinien	⚡	Trafostation
—	Straßenmittellinien	⊕	Pumpwerk
—	Baugrenzen	○	Offene Bauweise
—	Bürgersteige	⊖	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	I	Zahl der Vollgeschosse
■	Öffentliche Verkehrsflächen	⚠	Nur Einzelhäuser zulässig
■	Spielplatz	⚠	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
■	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	⚠	Nur Hausgruppen zulässig
■	"Sondergebiet" (Verbrauchermarkt)	GFZ	Geschoßflächenzahl
■	"Allgemeines Wohngebiet"	GRZ	Grundflächenzahl
■	Immissionsschutzfläche	H	Gebäudehöhe
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	□	Leitungsrecht (Kanal) zu Gunsten der Stadt Meisenheim