

Bebauungsplanänderung der Stadt MEISENHEIM

Teilgebiet "An der Raumbacher Straße", Flur 22

M. 1:1.000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1921).

Verfahrensvermerke

Am ... Beschluss vom 18.06.2003 ...

Die ... hat nach Beschluss durch den Stadtrat vom 22.10.2003 in der Zeit vom 18.06.2003 bis einschließlich 15.12.2003 nach § 3 BauGB ausgelegt.

Die ... wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 17.03.2004 vom Stadtrat beschlossen.

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

Datum Meisenheim, 23.06.2004

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 01.07.2004

Planzeichen

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Flächen zur Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9(1)25a BauGB)

Die Festsetzungen für das Sondergebiet werden neu definiert. Alle Festsetzungen im Urplan und in den Änderungen treten damit außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planurkunde mit ihren Abgrenzungen als **Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt und Randsortimente (Non-Food)“** gem. § 11(3)2 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

2.1. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundfläche (GR) beträgt **3.100m²**.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- nicht mitzurechnen (§ 19(4)Satz 3 BauNVO).

2.2. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossfläche (GF) beträgt **3.100m²**.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. **6,00m** festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des höher liegenden Daches max. **7,00m** betragen.

2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit max. **11,50m** festgesetzt. Sie ist in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem bestehendem Gelände zu messen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. **7,00m** betragen.

2.3.3. Oberkante (OK)

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Oberkante analog der Traufhöhe mit **6,00m** festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen wird das, an bergseitiger Gebäudemitte angrenzende bestehende Gelände definiert. Die festgesetzten Höhen bilden dabei eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden dürfen.

3. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB) i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

In Längsrichtung der Fläche ist ein mindestens 1,50m hoher Erdwall aufzuschütten, wobei jeweils von der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze 5,00m breite waagrechte Flächen verbleiben müssen. Die gesamte Fläche ist mit heimischen Gehölzen zu begrünen. In Längsrichtung sind in gleichmäßigem Abstand zusätzlich 5 Einzelbäume zu pflanzen. Pro 1,5m² ist ein Strauch/Baum zu pflanzen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.

5. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25 BauGB)

Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: Hochstämme/Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang von mind. 12/14cm
 Bäume 2. Ordnung: Hochstämme/Stammbüsche, 2x verpflanzt, Stammumfang von mind. 10/12cm
 Sträucher: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 70-90 cm

① Die an der westlichen Grenze liegende Fläche ist mit Bodendeckern und niedrigen Sträuchern flächig zu begrünen. An der nördlichen Grenze sind flächig höherwachsende Sträucher zu pflanzen. Die Unterbrechung der Anpflanzfläche für Zu- und Abgangsverkehr ist zulässig. An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Eine geringfügige Abweichung von den Baumstandorten ist zulässig.

② Die Stellplatzflächen sind durch Einzelbäume zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.M. § 88(1) LBauO -

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Raumbacher Straße sind unzulässig.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Das Plangebiet befindet sich im nachrichtlichen 100-jährigen Überschwemmungsgebiet des Glans (Gewässer I. Ordnung)