

Bebauungsplan der Ortsgemeinde M E R X H E I M

Teilgebiet "Vor der Burg"

Fluren 56, 59, 60, 73

M. 1:1.000



PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- schwarze Linie: Kartierung
- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- z.B. ① Ordnungsbereich Bebauung
- Baugrenzen
- Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- Allg. Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- Z = II Zahl der Vollgeschosse, max. II
- ED nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- DHH Doppelhaushälfte
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- kombinierter Rad-/Wirtschaftsweg, tw. Bestand
- zentrale Regenwasserrückhalte-/versickerungsflächen
- Grünflächen öffentlich/privat
- Abgrenzung unterschiedlichen Maß baulicher Nutzung / Firstrichtung
- Leitungsrecht
- Versorgungsfläche „Trafostation“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280)
- § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16-19 BauNVO	Bauweise § 9(1)2 BauGB § 22(2) BauNVO		Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB		
		GRZ	Z		ED	
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	II	0,3	II 5,0m ¹ , 5,5m ¹	10,0m ²	ED	Einzelhaus: 2 DHH: 1
		0,3	II 4,5m ¹ , 6,0m ¹	10,5m ²	ED	Einzelhaus: 3 DHH: 2
		0,3	II 4,0m ¹ , 7,0m ¹	10,5m ²	ED	Einzelhaus: 3 DHH: 2
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO - Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO). Vergnügungstätten i.S. des § 4a(3)Nr.2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	II	0,4	II 5,0m ¹ , 5,5m ¹	10,0m ²	ED	Einzelhaus: 2 DHH: 1

¹ Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken in der Mitte der berg- und talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau und bei der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich gemessen.

² Die Firsthöhe (Fh) ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdreich zu messen (Fh)

Flächen für Garagen und Nebenanlagen - § 9(1)4 BauGB u. § 23(5) BauNVO
Der Bereich von 15,0m² zum befestigten Fahrbahnrand der L 236 von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 22 LStrG).

Flächen für die (zentrale) Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9(1)14 BauGB-
Die Regenrückhalte-/versickerungsanlagen für im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten. Im Bereich der Sammelmulden sind Feuchtbereiche zu erhalten. Auf ca. einem Drittel der Fläche ist eine Initialpflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Grünflächen - § 9(1)15 BauGB -
Öffentliche Grünflächen „Grünanlage/Spielplatz“

Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen. Spielplatzbereiche sind naturnah anzulegen. Gehölzbestände sind zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Entlang der Grenze zu den Baugrundstücken sind ca. 4,0m breite Heckenpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Private Grünfläche „Pferdeweide“

Einfache offene Unterstände (3-seitig geschlossen) sind zulässig. Sie müssen einen Grenzabstand von mind. 5,0m aufweisen. Sie sind in Holzbauweise zu errichten.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO-
Hinweis: Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes bzw. der Verkehrsanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Weitergehende Ausführungen, Pflanzlisten, -schemata sind dem landespflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen

Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume und Sträucher in Hecken: He/Hei 2xv oB 125-150, v Str oB 60-100
Einzelbäume: H 2xv StU 10-12

Auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“
• Die Flächen sind als Grünanlage anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf Baugrundstücken

- Grundstücke, die längs an die südwestliche Plangebietsgrenze (Herberger Weg) anschließen, sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Mindestbreite von 5,0m mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Grundstücke, die längs an die südöstliche Plangebietsgrenze anschließen, sowie die Grundstücke des Dorfgebietes (MD) sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Mindestbreite von 3,0m mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Im Vorgarten ist mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei bestehenden Einzelbäumen, die erhalten bleiben entfällt diese Verpflichtung.
- Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
- Fensterlose Wandflächenbereiche ab einer Größe von 30m², Garagen, die nicht in den Baukörper des Wohnhauses integriert sind, Carports und Müllboxen sind durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen i.V.m. von Bebauung freizuhalten Schutzflächen - § 9(1)21, 24 BauGB -
Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von Abwasser-/Regenwasserleitungen zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauGB -
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßentwurf vorbehalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) LBauO -
Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptanlagen 20°-45°. Die Dächer der Hauptanlagen müssen in mind. 2 Traufen besitzen. In den Ordnungsbereichen ③ und ④ sind die Hauptgebäude traufständig zu den Höhenlinien bzw. zur Erschließungsstraße zu errichten.

Dacheindeckung
Es darf nur kleinteiliges rötliches, braunes, dunkelblaues und dunkelgraues Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Zusätzlich sind Kupferdächer bzw. verzinktes o.ä. Dacheindeckungsmaterial nur zulässig bei Dachneigungen bis max. 25° sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten. Weiterhin sind begrünte Dächer erlaubt sowie Solarvoltaikanlagen über die gesamte Dachfläche.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. In diesem Bereich dürfen als Einfriedigungen Hecken, Holzzaune oder Mauern verwendet werden.

Gestaltung von Garagen
Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.
Zahl der notwendigen Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

- Funde i.S.d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss vom 01.10.1998
Der Ortsbürgermeister
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 22.05.2001 in der Zeit vom 07.06.2001 bis einschließlich 09.07.2001 nach § 3(2) BauGB erstmals ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister
- Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 16.08.2002 bis einschließlich 30.08.2002 nach § 3(3) BauGB erneut ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 27.09.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister
- Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.
- Ort, Datum Merxheim, 01.10.2002
- Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Eckhardt, Ortsbürgermeister
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 10.10.2002

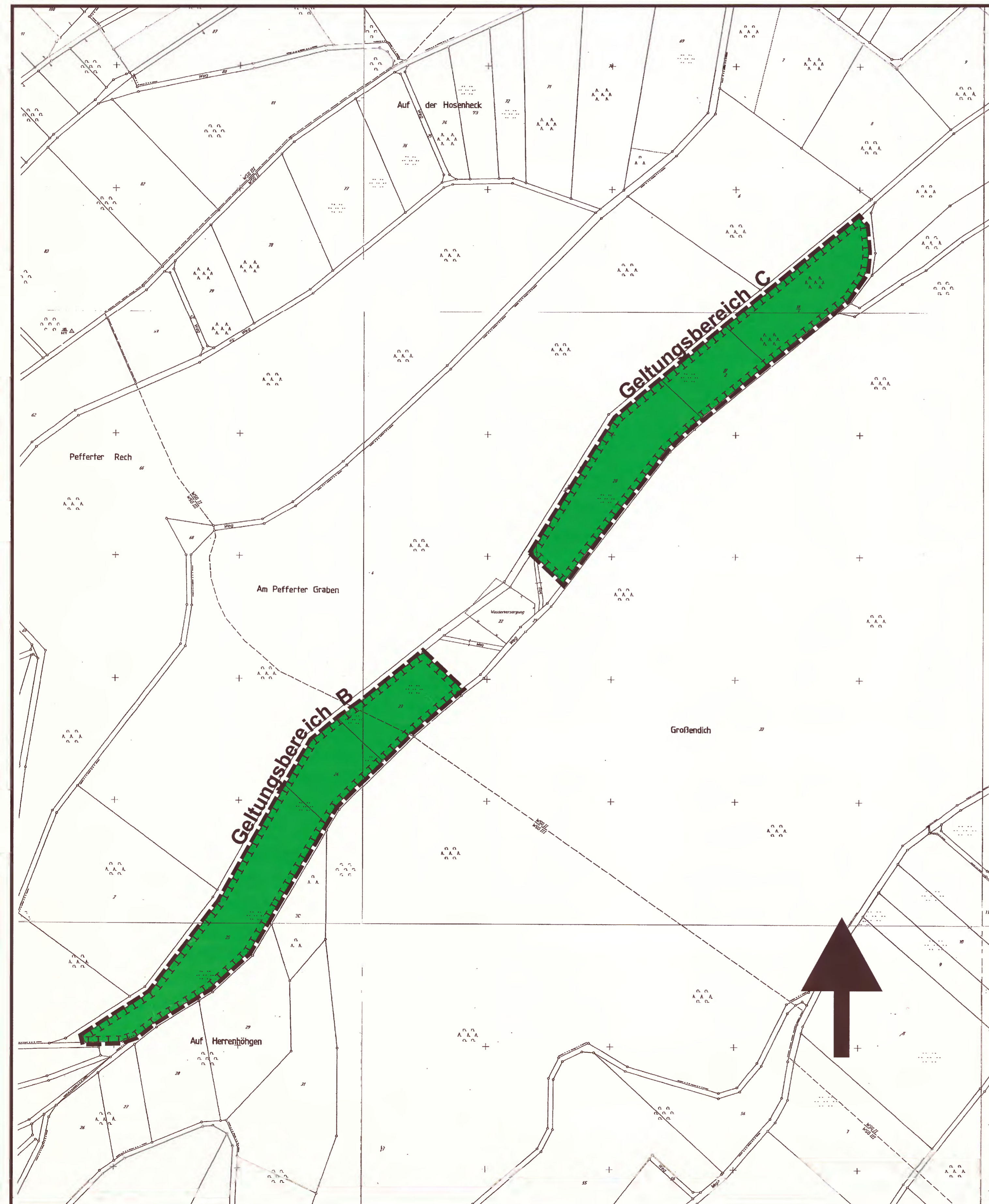
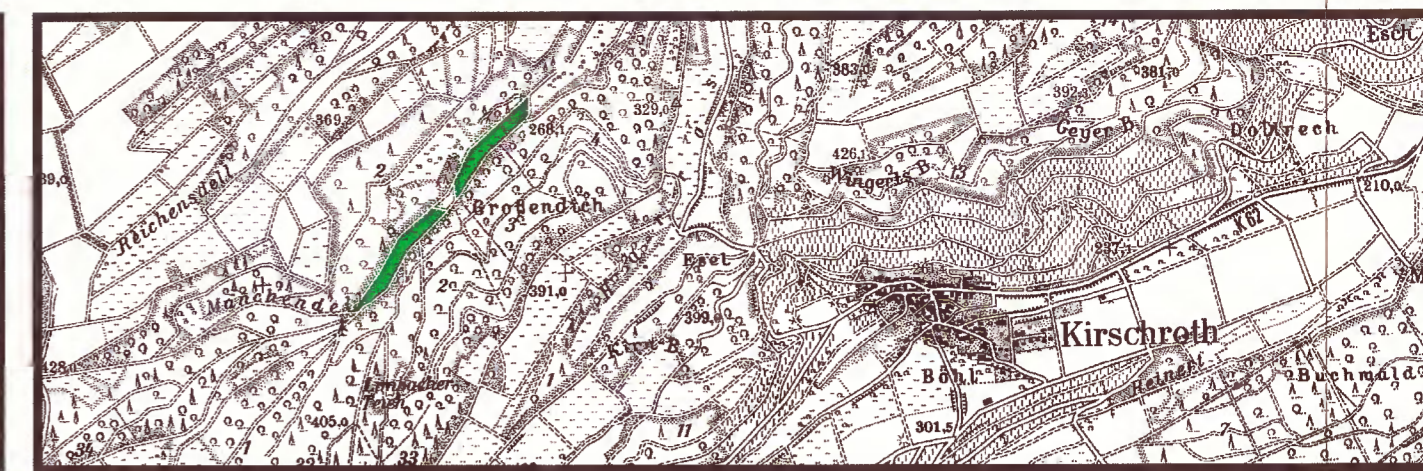


Bebauungsplan der Ortsgemeinde M E R X H E I M

Teilgebiet "Vor der Burg"

Flur 62

M. 1:2.500



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässer- und Auenentwicklung)

Geltungsbereich B (Flur 62, Flurstücke-Nrn. 23, 24, 25)

Ein 10m breiter Wiesenstreifen ist aus der Nutzung herauszunehmen und der freien Sukzession zu überlassen. Eine Verschiebung des Gewässerlaufes ist zu dulden. Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen. Evtl. vorhandene Drainagen sind zu unterbrechen.

Geltungsbereich C (Flur 62, Flurstück-Nrn. 20, 18/1, 18/2)

Auf dem Flurstück-Nr. 20 ist ein 10m breiter Wiesenstreifen aus der Nutzung herauszunehmen und der freien Sukzession zu überlassen. Eine Verschiebung des Gewässerlaufes ist zu dulden. Die Grünlandflächen sind extensiv zu pflegen. Evtl. vorhandene Drainagen sind zu unterbrechen.

Die Flurstücke-Nrn. 18/1 und 18/2 sind wieder zu vernässen. Notwendige Wegedurchlässe des Quellbaches sind aufzuweiten oder offen zu gestalten.

Zuordnungsfestsetzungen - § 9(1a)Satz2 BauGB -

Die im Geltungsbereich B und C nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen sind im Geltungsbereich A den Baugrundstücken zu 77% bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 23% als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Zuordnung von Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In Rohrsborn II

Ein Flächenanteil von ca. 5.600m² der nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücke-Nrn. 68/1, 69, 11 der Flur 54 wird der Kompensation von Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan „Vor der Burg“ (Geltungsbereich A) zugeordnet.

PLANZEICHEN

schwarze Linie: Kartierung

Grenze räumlichen Geltungsbereiches

Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

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)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 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 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom **01.10.1998**
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom **22.05.2001** in der Zeit vom **07.06.2001** bis einschließlich **09.07.2001** nach § 3(2) BauGB erstmals ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom **16.08.2002** bis einschließlich **30.08.2002** nach § 3(3) BauGB erneut ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am **27.09.2002** vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

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

Ort, Datum *Merxheim, 01.10.2002*

Unterschrift (Amtsbezeichnung)
Eckhardt, Ortsbürgermeister

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom **10.10.2002**

