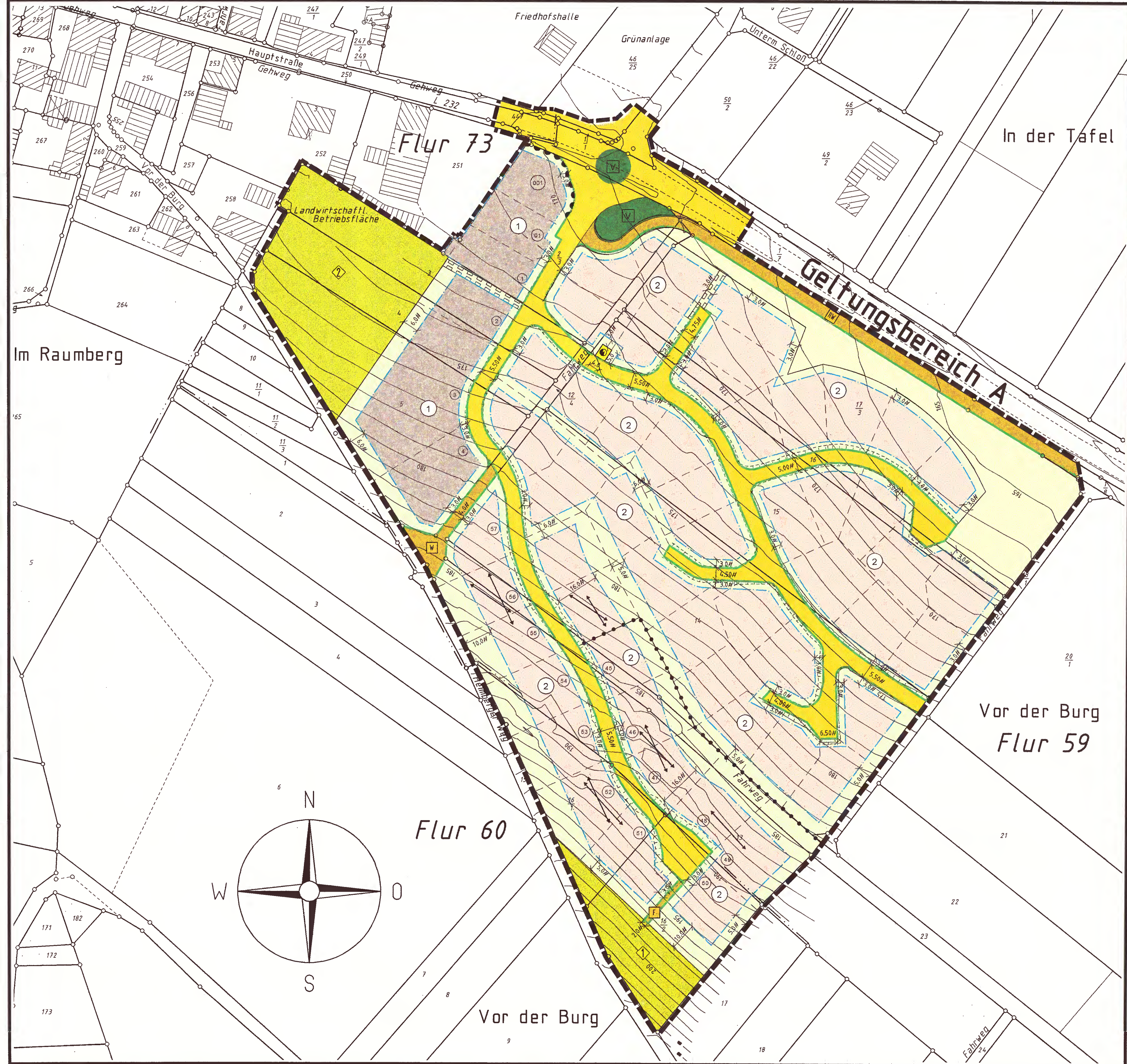


Bebauungsplan der Ortsgemeinde MERXHEIM

mit 1. und 2. Änderung

Teilgebiet "Vor der Burg" Fluren 56, 59, 60, 73 M. 1:1000



Planzeichen

- Grundstücksgrenze des amtlichen Katastralschreibes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- z.B. ① Ordnungsbereich Bebauung
- Baugrenzen
- MD Dorfgebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GRZ 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- und Wirtschaftsweg (teilweise Bestand)
- zentrale Regenwasserrückhalte- /versickerungsflächen
- Grünfläche öffentlich/privat
- Firstrichtung
- Leitungsrecht
- Versorgungsfläche "Trafostation"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1)11 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 26 S. 124 vom 09.05.2005).

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. 385), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 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. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

§ 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).

§ 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 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757).

TEXTFESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

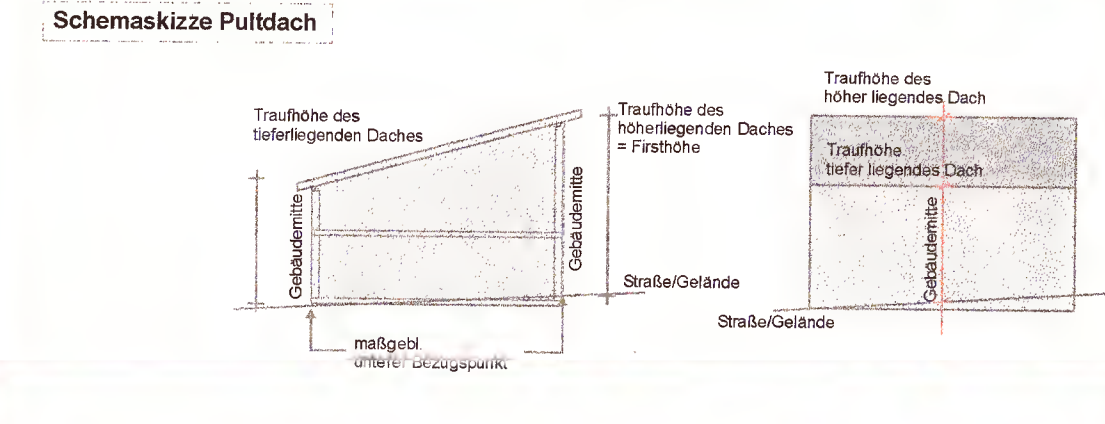
1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 1(6) BauNVO	2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB § 9 16-19 BauNVO	3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB
GRZ	Z	Fh/Sp _{max}
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO - Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	0,3	II
Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO - Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO). Vergnügungsstätten i.S. des § 4a(3)Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1(6)1 BauNVO).	0,4	I

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

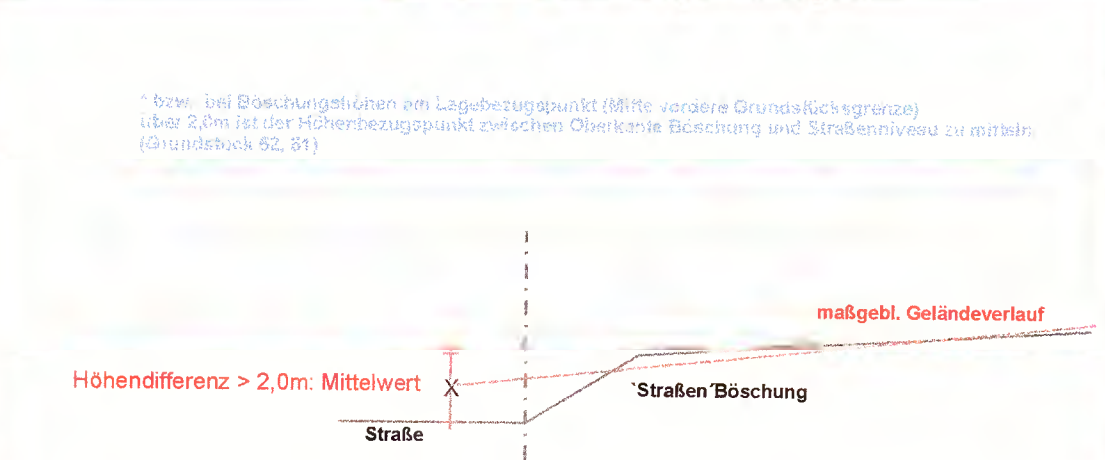
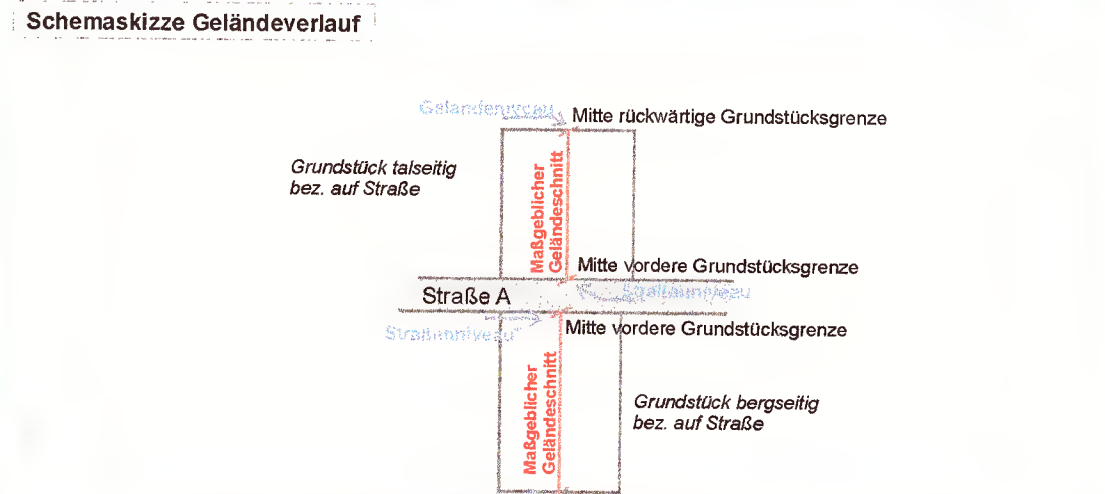
2. Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird bei talseits der Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücken in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie über angrenzenden Straßenniveau gemessen.

Die Traufhöhe bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

3. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern
Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches 5,00m und des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Die jeweiligen unteren Bezugspunkte ergeben sich analog der Pkt. 1, 2, 4)



4) Für die gekennzeichneten Grundstücke (51 bis 57 und 45 bis 49) wird aufgrund der inhomogenen Topographie bzw. der Straßenlage im Gelände, der maßgebliche Geländeverlauf zur Ermittlung der Gebäudehöhen gem. tolgender Schemaskizzen festgelegt:



4. Bauweise - § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO -

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten sind im gekennzeichneten Bereich unzulässig.

7. 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.

8. 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.

9. 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 landschaftlichen Begeleitplan als Anlage zur Begründung zu entnehmen.
Für die Anpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume und Sträucher in Hecken: Hei/Hei 2xv oB 125-150; v Str oB 60-100
Einzelbäume: H 2xv SU 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 (Heimberger 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 Nrn. 2, 3 und 4 des Dorfgebietes (MD) sind entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Mindestbreite von 3,0m mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
♦ Bei den Grundstücken Nrn. 1, 01, und 001 des Dorfgebietes (MD) sind mind. 10% der Grundstücksflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze/m².
♦ 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.

10. 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.

11. 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 Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßenentwurf vorbehalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO -

1. Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptanlagen 20° - 45°, für Pultdächer mind. 10°. Zulässig sind weiterhin Tonnendächer.
In den mit \leftrightarrow gekennzeichneten Baubereichen sind die Hauptgebäude traufständig zu den Höhenlinien bzw. zur Erschließungsstraße zu errichten.

2. 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°, für Tonnendächern sowie für untergeordnete Dächer bzw. Dachaufbauten. Weiterhin sind begrünte Dächer erlaubt sowie Fotovoltaikanlagen über die gesamte Dachfläche.

3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
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.
Der Vorgarten der talseitigen Grundstücke ist an das Höhenniveau der gebäudeseitigen Straßentränke der das Grundstück erschließenden Straße anzupassen. Abweichungen um bis zu einem Meter unterhalb des Straßenniveaus sind zulässig.

Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen im übrigen Grundstücksbereich, die ein Verziehen und Angleichen des Geländes an die Bebauung bzw. zur Gestaltung des Grundstücksfreibereiches darstellen ist zulässig.
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Höhere Geländeversprünge sind über landschaftsgerecht modellierte Böschungen mit wechselnden Böschungslängen von max. 1:2 bis 1:3 auszubilden.

4. Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen der der Straße zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 0,80m hoch sein. In diesem Bereich dürfen als Einfriedungen Hecken, Holzäune oder Mauern verwendet werden.

5. Gestaltung von Garagen
Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPIG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPIG).
Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG).
Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Abschluss aller 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

Änderungsbeschluss vom 07.06.2006
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung hat am 07.06.2006 durch den Gemeinderat vom 07.06.2006 in der Zeit vom 22.06.2006 bis zum 24.07.2006 nach § 3 BauGB ausgelegen.
Der Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am 07.09.2006 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.
Der Ortsbürgermeister

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

Ort/Datum
Merxheim, 11.09.2006
Unterschrift (Anfertigung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 14.09.2006