

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MERXHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "IN ROHRSBORN II" FLUREN 52 U. 54

M. 1: 1000



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)	1,6 0,8 TH: 6,00m	Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Traufhöhe (Höchstgrenze)
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	0 [Symbol] [Symbol]	Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	[Symbol]	Offentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) 4 und (6), § 9 (1) 13 und (6) BauGB)	[Symbol]	Leitungsrecht zugunsten der RWE (20 KV Freileitung)
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 (6), § 9 (1) 20, 25 u. (6) BauGB)	[Symbol] [Symbol] [Symbol]	Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) Erhaltung von Einzelbäumen
7. Sonstige Planzeichen	[Symbol] [Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) Wirtschaftsweg (i.S.d. § 2 (5) LStrG)
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)	SD max. 38°	Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung 38°
9. Sonstige Darstellungen	[Symbol]	Bemessung in Metern Abgrenzung der landespflegerischen Maßnahmen für unterschiedliche Zuordnungsbereiche

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIETSART	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)

§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfLG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Das Plangebiet ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 (3) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Es gelten die Vorschriften des § 17 BauNVO. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und der Ausbau des Dachraumes, bei eingeschossiger Bauweise mit einem Kniestock von maximal 0,80 m und bei zweigeschossiger Bauweise ohne Kniestock, zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten. Stellplätze sind außer den überbaubaren Grundstücksflächen bei folgender Anordnung (schematisch) auch auf den an die Erschließungsstraße anschließenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Pflanzstreifen) zulässig:
- Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)**
Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 0,80 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,50 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - Minimierungsmaßnahmen**
 - 1 M 1 Beachtung der Minimierungsgrundsätze zum Schutz des Wasserhaushaltes.
 - 1 M 2 Verwendung von Abstandsflächen bei Zufahrten, Einfahrten und Stellplätzen.
 - 1 M 3 Keine Befestigung bzw. Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Einsatz einer Rasenmischung.
 - 2 M Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen und Anbringen von Mutterboden auf die ehemalige Ruderalfläche
 - Ausgleichsmaßnahmen**
 - 1 A 1 Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in offene Gräben. Der Graben zwischen den Baukörpern ist max. 0,50 m tief bei einer Breite von 1,00 m, die Gräben im Westen des Geltungsbereiches sind max. 0,50 m tief bei einer Breite von 1,00 bis 1,50 m auszuheben.
 - 1 A 2 Einleitung des Oberflächenwassers in eine Feuchtzone mit Versickerungsmulden. Der Übergang zur Versickerungsmulde ist landschaftsgerecht abzubuchen.
 - 3 A 1 Entwicklung einer Hochstaudenflur im Bereich der Feuchtzonen; die Fläche soll sich sukzessiv zur Hochstaudenflur entwickeln.
 - 3 A 2 Aufbau einer Gehölzreihe sowie einer ungenutzten Uferzone im Bereich der offenen Gräben.
 - 3 K 2 Die Gehölzreihen sind gemäß den Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbetrages zu pflanzen. Dabei bedeutet:
 - ▽ Pflanzschema 1 anwenden
 - ▽ Pflanzschema 2 anwenden
 - ▽ Pflanzschema 3 anwenden
 - 3 A 3 Aufbau von zwei Gehölzinseln mit je einer Flächengröße von ca. 100 qm im Bereich der Feuchtzonen. Die Gehölzinseln sind gemäß des Landespflegerischen Planungsbetrages zu pflanzen.
 - 3 K 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - 3 A 4 Untergliederung der Baukörper durch einen Pflanzstreifen (10,00 m breit, 50,00 m lang) und Anlage von offenen Gräben zur Aufnahme des Oberflächenwassers. Die Breite der Gräben ist gemäß den Ausführungen unter 1 A 1 durchzuführen. Der Pflanzstreifen ist gemäß dem Pflanzschema 2 umzusetzen. Der Pflanzstreifen ist senkrecht zur Erschließungsstraße auszurichten.
 - 3 A 5 Pflanzung einer Strauchhecke mit überhältern entlang der Nahweinstraße. Beidseitig soll ein 1,00 m breiter Kruststreifen die Hecke umgrenzen.
 - 5 G Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 - 3 K 6 Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in offene Gräben
Am Nordrand des geplanten Gewerbegebietes ist ein ca. 13 m breiter Geländestreifen als Versickerungsfähige zu gestalten und zu bepflanzen. Innerhalb dieses Streifens ist ein offener Graben anzulegen, der die Oberflächenwasser (Dachwässer) aus dem künftigen Gewerbegebiet aufnehmen soll. Der Graben ist als 1,0 bis 1,5 m breit und 0,5 m tief, naturnahe Rinne mit flachen Böschungen mäandrierend anzulegen. Sollte eine Befestigung der Sohle erforderlich werden, so ist dies mit stromkiesigen Material zu gestalten. Ein technischer Ausbau ist zu vermeiden.

- Hinweis zur Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)**
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPfLG)

- ### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 1 LBauO)**
Bei geeigneten Dächern ist die Farbe der Dacheindeckung in Rot- bis Brauntönen zu halten. Eine Begrünung von Flachdächern ist zulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Höflchen und Zugänge als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 3 LBauO)**
Grundsätzlich sind Einfriedigungen an den Grundstücksmitte gerichteten Innenseiten der Grün- und Pflanzflächen zu errichten; ein weiteres Zurückweichen ist zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid durch den Orts Gemeinderat vom **07.01.1993** nach § 2 (1) BauGB

Der Bebauungsplan hat nach Beschluß durch den Orts Gemeinderat vom **08.02.1996** in der Zeit vom **01.03.1996** bis einschließlich **01.04.1996** gemäß § 2 BauGB ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB am **09.05.1996** vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i. S. v. § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ausfertigungsvormerk

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

MERXHEIM, den **25.11.1996**

28.11.1996 in Kraft getreten aufgrund der Bekanntmachung vom **25.11.1996** veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48 vom **28.11.1996**

ÜBERSICHT M. 1:5000



ORTSGEMEINDE MERXHEIM

BP. "IN ROHRSBORN II"
FLUREN 52 U. 54

M. 1:1000

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-

BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH 6/1996