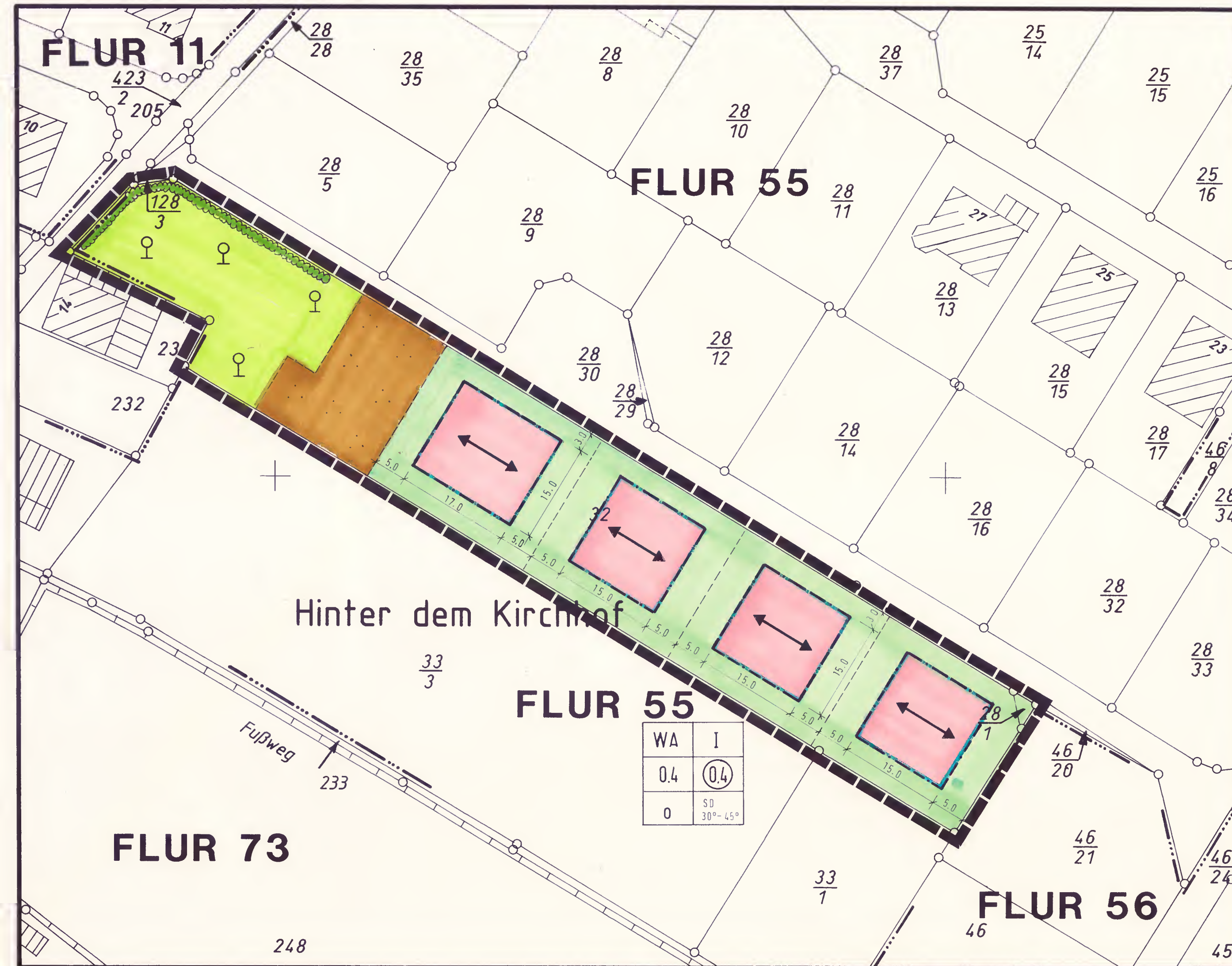


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MERXHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "HINTER DEM KIRCHHOF" FLUR 55

M. 1:500



LEGENDE

| | | |
|--|-----------------------|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO) | 0.4 0.4 I | Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse |
| 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) | 0 — — — — | Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfrischrichtung |
| 4. Ausgleichsmaßnahmen | — — — | Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (teilweise landespflegerisch zu gestalten) Umwandlung des Obstgartens zu einem hochstämmigen Streuobstbestand Ersetzen der Nadelholzhecke durch eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen |
| 5. Sonstige Planzeichen | — — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB) Garten, Grabeland |
| 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 6 LBauO) | SD 30°-45° | Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung 30° - 45° |
| 7. Sonstige Darstellungen | ± 5.0 — — | Bemaßung in Metern Vorhandene Grundstücksgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen Vorhandene Gebäude |

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|-------------------|-------------------------|
| BAUGEBIETSART | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE |
| BAUWEISE | DACHFORM DACHNEIGUNG |

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 3, 5, 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**
Es gelten die Vorschriften der §§ 16 bis 21 a BauNVO.
Es ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachraumes, mit einem Kniestock von maximal 1,00 m (außen gemessen: Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut), zulässig.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**
Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 und § 22 BauGB)**
Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang sind bis zu 3 Zufahrten oder Stellplätze von je maximal 3,00 m Breite zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen und rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).
Vor den Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)**
Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,80 m über die höchste Straßenoberkante hinausragen. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 20, 25 BauGB)**
 - Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**
Auf den privaten Grundstücken ist der natürliche Bodenaufbau so weit wie möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu untersagen.
Überschüssige Aushubmassen sind abzutransportieren und sachgemäß zu deponieren. Beim Bau anfallender Mutterboden ist gemäß der Bodenschutzrichtlinien nach DIN 18915 zu erhalten und für Begrünungen wieder zu verwenden.
Befestigungen für Zufahrten und Stellflächen sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu halten.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
20 % der privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig die rückwärtigen Grundstücksbereiche, bei zusätzlichem Bedarf auch seitliche und vordere Bereiche, als Blumenwiese zu gestalten. Pro Hausgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Artenliste im Erläuterungsbericht des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen.
- Hinweis zur Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Fundamente unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO)**
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sollen Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-Asbestzementmaterialien sowie mit Fliesen vermieden werden. Als Dacheindeckung sind Wellplatten unzulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist, entsprechend der umgebenden Bebauung, in Rot- bis Brauntönen zu halten. Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldächern, Dreiecksgauppen oder eines Zwerghauses zulässig. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 3 LBauO)**
Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

Empfehlung:

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Regenwassersammelanlage zu errichten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 24.07.1997...
Der Beschluss wurde am 21.09.1997...
öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von 26.07.1997 bis 26.09.1997... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.07.1997... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 07.05.1998...
Der Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Es wird bescheinigt, daß die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens/
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 21.02.1999 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ortsbürgermeister
M. 1:500
0 10 25 50m
NORD
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-
BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH 10/1997

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.
- 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) in der jeweils gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dez. 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 (LPflG) 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 Umweltschadensprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

ÜBERSICHT M. 1:5000

