

Ortsgemeinde Meckenheim

B E B A U U N G S P L A N

" Alte Ziegelei "

Rechtsgrundlagen

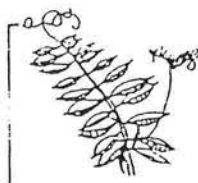
Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Meckenheim durch:

**BÜRO FÜR BAUTECHNIK
SEYKORA / KRAUSE**

Rieslingweg 2
67146 Deidesheim



Vicia

Büro für Naturschutz und
Landschaftspflege BDLA
Belchenplatz 6
76199 Karlsruhe
T. 0721/9887652 Fax 9887653

2. Ausfertigung

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 18 Jan. 00
AZ.: 610-13/13/11e-15/EI

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Landesstraße L 530
7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
8. Landespflegerische Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück
5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen

III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen
7. Niederschlagswasser- u. Abwasserbeseitigungskonzept
8. Hinweise zur Planverwirklichung
9. Anlagen
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 S 2141).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 481).

4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Landespflgegesetz - LPflG)

In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL. I S. 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 4. Juni 1994 (GVBL. I S. 280).

5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)

In der Fassung vom 24. November 1998

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Rechtsgrundlagen

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung vom 31.01.1994 (GVBL. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBL. S. 171). Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21.02.1974 (GVBL. S. 98) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBL. S. 171).

7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzVO 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBL 1991 S. 58)

8. Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz

(Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBL. 1991 S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBL. S. 69), Bs 75 - 50.

9. Nachbarrechtsgesetz

In der Fassung vom 15.06.1970 (GVBL S. 198)

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Landesstraße L 530
7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
8. Landespflegerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig

Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Hotelbetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Bestimmungsgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte:

Gebietsteil A

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt

Gebietsteil B

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäudes liegen muß.

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.000 m² festgesetzt.

Gebietsteil C

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäudes liegen muß.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

Gebietsteile D

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Die Zahl der Vollgeschoße wird auf 2 Vollgeschoße begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäudes liegen muß.

Gebietsteile E

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Die Zahl der Vollgeschoße wird auf 2 Vollgeschoße begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen

(9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

3.2 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.3 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größenordnung von 20 cbm umbauten Raum zulässig.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

6. Landesstraße L 530

Im Bereich der Angrenzung des Baugebietes „Alte Ziegelei“ an die L 530 wird eine Verschwenkung nach Osten vorgenommen.

Diese Verschwenkung dient zum Einen durch den Einbau von Fahrbahnteilern die Geschwindigkeit auf der L 530 zu dämpfen und zum Anderen die Einmündung der Erschließungsstraße verkehrsgerecht auszubilden.

Der von Haßloch kommende auf der Westseite der L 530 verlaufende Geh- und Radweg wird über die südlich der Einmündung vorgesehene Verkehrsinsel auf die Ostseite geführt um später bei der Erschließung des Baugebietes „Im kleinen Sand“ eine Verbindung zur Böhler Straße zu ermöglichen.

Desweiteren kann der Radweg parallel zur Fahrbahn auf der Westseite bis zur Einmündung der Straße Auf der Höhe ausgewiesen werden.

Eine detaillierte Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach entsprechendem Stand des Bebauungsplanverfahrens erstellt und mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer und der Gemeinde Meckenheim abgestimmt.

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Textliche Festsetzungen

7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes werden innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen verlegt.

Erforderliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sind frühzeitig zu sichern, da hiervon die Erschließung des Gebietes abhängig ist.

8. Landespflegerische Festsetzungen

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle nicht überbauten Freiflächen der Mischbauflächen A-E sind gärtnerisch zu gestalten (4.439 qm).

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern.

Die zur freien Flur liegenden Mischbauflächen A + D + E sind durch Pflanzgebote auf den rückwärtigen bzw. seitlichen Gartenflächen mit gemischtartige Hecken (min. 2-reihige Anlage aus mindestens 3 Gehölzarten, Breite der Abpflanzung: 3 m) zu entwickeln. Die Gehölze sind im max. Abstand von 1 m in versetzten Reihen anzupflanzen; Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Im Grünstreifen der Mischbaufläche A sind je 15 lfdm 1 St. Laubbaum einzubinden (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv., Arten s. Pflanzliste). Die Grenzabstände nach §§ 44-46 NachbarrechtsG sind zu berücksichtigen.

Im Bereich der Mischbaufläche A ist im Anschluß an die Sandsteinmauer im Bereich des Wendehammers eine Trockenmauer aus Sandsteinen auf eine Länge von 20 m zu errichten. Die Abmessung dieser Mauer soll betragen: Höhe 1,20 m Breite unten 0,80 m, Breite oben 0,50 m.

Bebauungsplan „ Alte Ziegelei “

Textliche Festsetzungen

Die Trockenmauer ist mittig des ausgewiesenen 3,00 m Streifens zu errichten. Im Bereich der Wendeanlage ist eine Sandsteinmauer Dicke 0,80 - 0,50 m, Höhe 1,20 m mit einem Durchgang von 1,50 m Breite zu errichten. Die Mauer ist so auszubilden, daß auch hier Lebensraum für die Eidechsen gebildet wird.

Durchgrünung der Mischbauflächen B, C, D + E (Gärten an Wohngebäuden)

Je 150 qm angefangener Gartenfläche sind wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv., Arten s. Tab. 4) oder 1 St. Obsthochstamm 160 - 180 cm bzw. Halbstamm 120 - 160 cm (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten s. Tab. 4) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Einzelbäume können auch in die randlichen Hecken eingebunden werden (s. Pflanzgebot für Abpflanzung), die Grenzabstände nach §§ 44-46 NachbarrechtsG sind dabei zu berücksichtigen. Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (mind. 2/3) gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

Durchgrünung der Mischbauflächen A, B + C (Freiflächen an Betriebsgebäuden und gewerblichen Anlagen)

Die Mischbauflächen A, B + C sind zur Haupterschließungsstraße und Stichstraße einschließung Wendepplatz hin mit einer Laubbaumreihe im Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze anzupflanzen (Pflanzqualität s.o. und Tab. 4). Die Baumabstände betragen seitlich etwa 15 m, die Standorte können im Bereich der Grundstücksaus- und einfahrten verschoben werden (Mischbaufläche A umlaufend 10 St. Laubhochstämme, Mischbaufläche B insgesamt 7 St. = Ost 3 St., Mitte 1 St., West 3 St.). Diese Bäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.

Stellplätze an Betriebsgebäuden und gewerblichen Anlagen sind mit je 1 St. Laubbaum je 4 Pkw-Stellplätze bzw. mit 1 St. Laubbaum je 2 LKW-Stellplätze einzugrünen (Hochstamm StU 10 - 12 cm, 2 xv., Arten s. Tab. 4); diese Bäume sind den Stellplätzen direkt zuzuordnen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.

Fassadenflächen an fensterlosen Gebäudeteilen und an Mauern > 100 qm sind mit Fassadenbegrünung zu versehen (1 St. Pflanze/50 qm, Pflanzenauswahl s. Pflanzliste).

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Textliche Festsetzungen

Die dargestellten Standorte an der neugestalteten Haßlocher Straße (L 530) sind mit 3 St. Laubhochstämmen (Spitzahorn, Hochstamm, 3 xv., StU 14-16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen, die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Alle Beetflächen sind zusätzlich durch Unterpflanzungen mit bodendeckenden Pflanzen zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

**Bebauungsplan
„Alte Ziegelei“**

Textliche Festsetzungen

**Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten
und traditionelle Kultursorten**

I. Obstgehölze
Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamme 120 - 160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (*Sorbus domestica*)

II. Bäume 1. und 2. Ordnung
Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr
Grenzabstand lt. §§ 44-46 NachbarrechtsG, zu landw. Flächen + Weinbau
1 ½ facher Abstand

Art	Dtsch. Name	Höhe	Breite	Grenzabstand
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m	4 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m	4 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m	2 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15 m	2 m
Quercus petraea	Traubeneiche	20-35 m	10-15 m	4 m
Quercus robur	Stieleiche	30-35 m	15-25 m	4 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m	2 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m	4 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m	4 m

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

III. Sträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Grenzabstand lt §§ 44-46 NachbarrechtsG, zu landw. Flächen + Weinbau 1 ½ facher Abstand

Art	Dtsch. Name	Grenzabstand
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	0,5 m
Carpinus betulus	Hainbuche	0,5 m
Cornus mas	Kornelkirsche	0,5 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	0,5 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	0,5 m
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	0,5 m
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	0,5 m
Malus syvestris	Holzapfel	0,5 m
Pyrus pyrastrer	Holzbirne	0,5 m
Taxus baccata	Eibe	0,5 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	0,5 m
Acer campestre	Feldahorn	0,5 m
Clematis vitalba	Gem. Waldrebe	0,5 m
Corylus avellana	Haselnuß	1,0 m
Rosa canina	Hundsrose	0,5 m
Rubus fruticosus	Gem. Brombeere	1,0 m
Sambucus nigra	Schw. Holunder	0,5 m
Obststräucher mögl. alter lokaler Sorten		0,5 m

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen
Pflanzqualität: Topfballen

Art	Dtsch. Name	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen	(mit Kletterhilfe)
Vitis vinifera	Wein	(mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie	(mit Kletterhilfe)

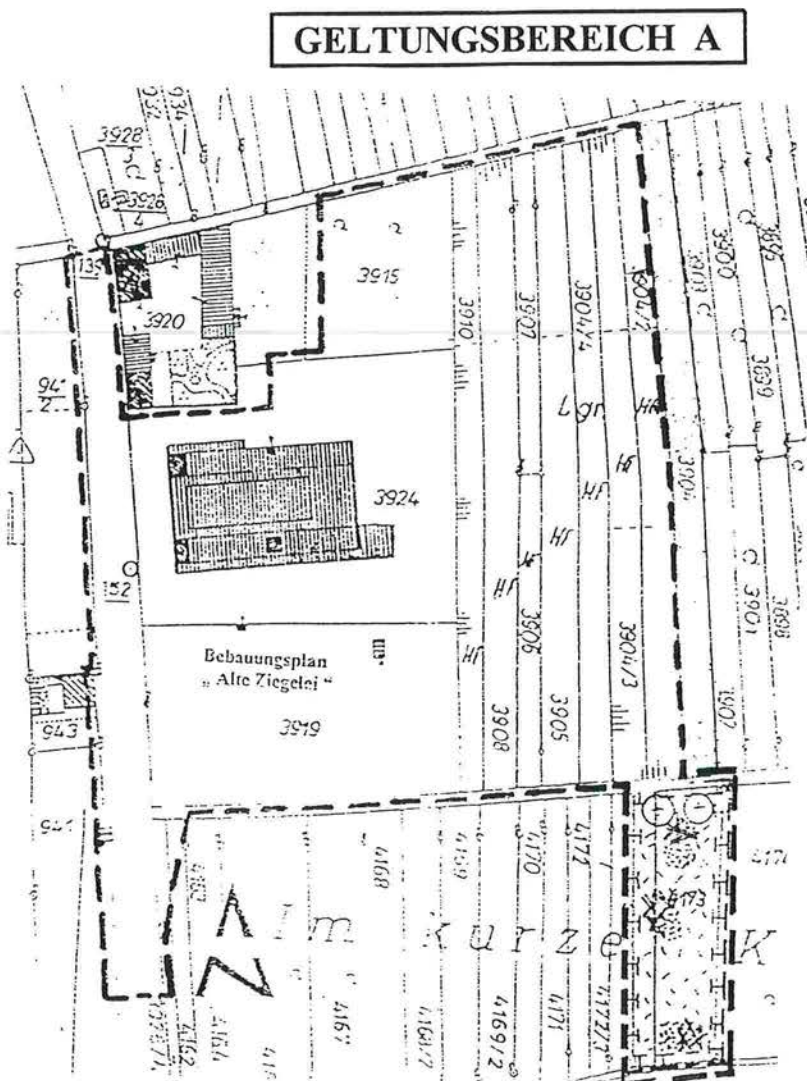
**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

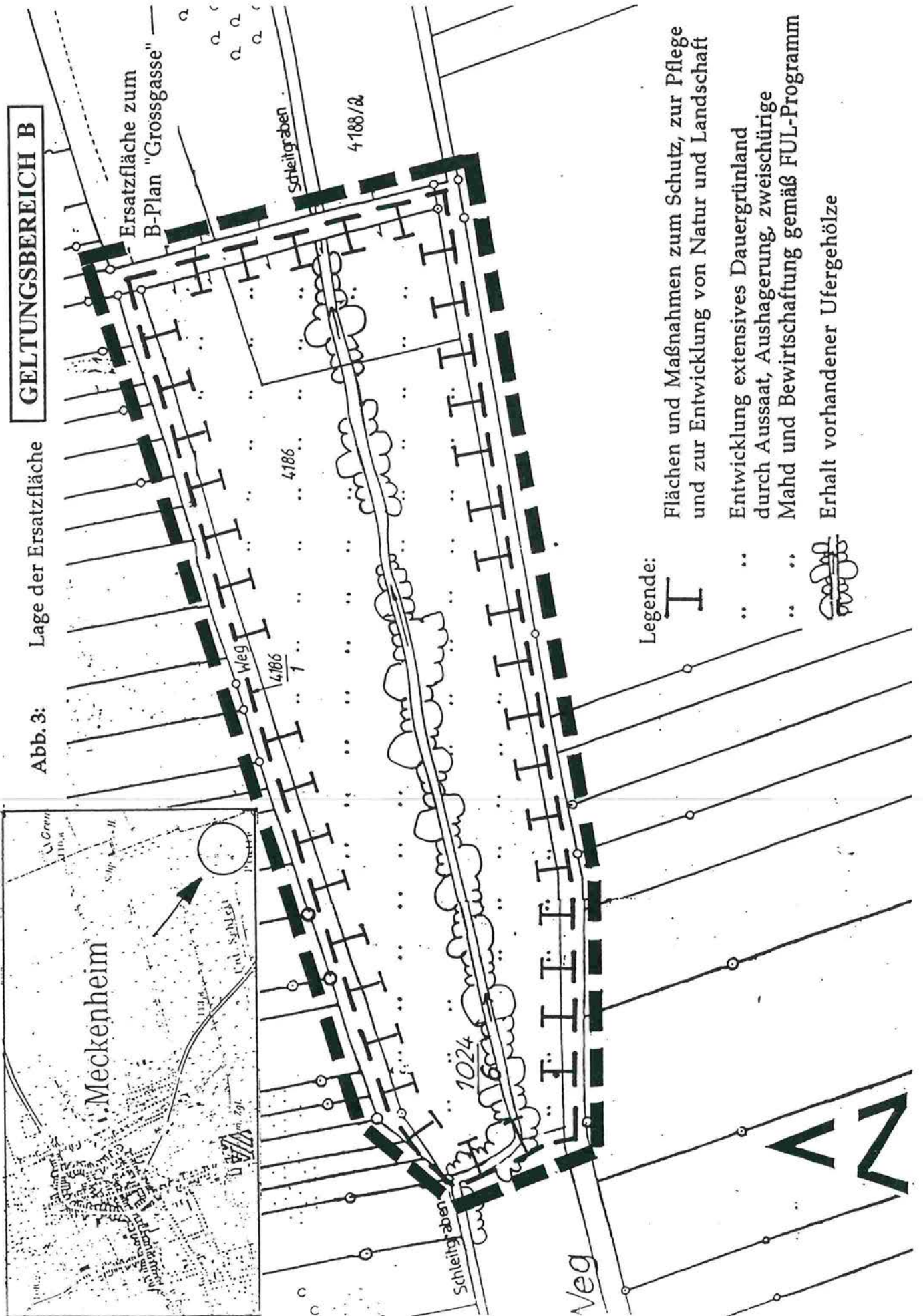
Textliche Festsetzungen

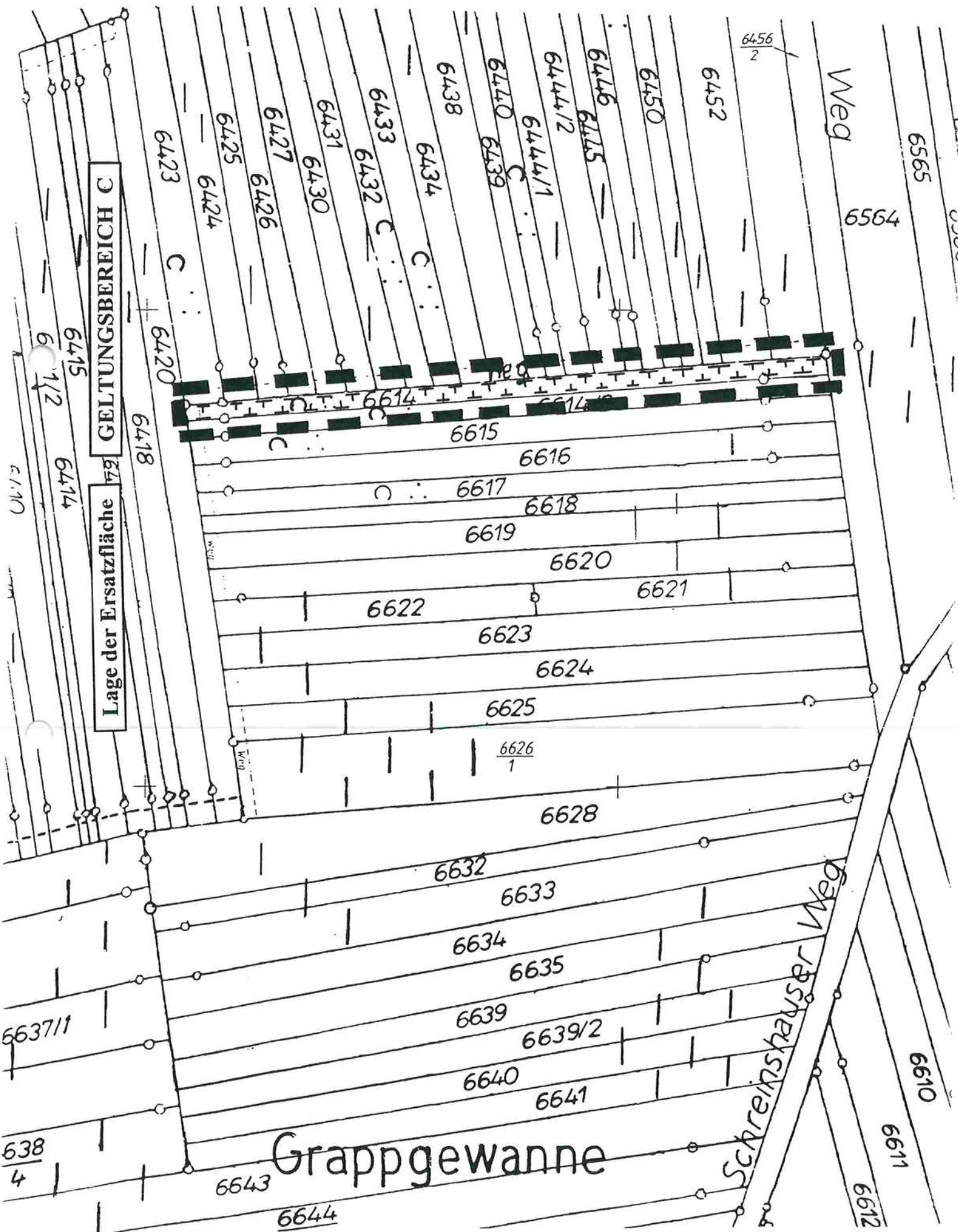
8.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Kartenausschnitt des Bebauungsplanes M 1 : 25 000 und 1 : 2 000 (Fensterplan) dargestellten und beschriebenen Flurstücke sind als landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen für das Bebauungsplangebiet gemäß nebenstehender Legende zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die einzelnen Kompensationsflächen gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.







**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

- | | |
|---|--|
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück |
| 2. Einfriedungen | 5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen |
| 3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke | |

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§88 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

(§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Wohngebäuden, Betriebsgebäuden, gewerblichen Anlagen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Auf Einzelgaragen sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen Extensivbegrünungen sind zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Neben den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch Dachneigungen zwischen 7° und 40° zulässig.

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Gebietsteilen A, B, C, und E auf max. 10,00 m gemessen ab Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmittle festgesetzt.

Bebauungsplan " Alte Ziegelei "

Textliche Festsetzungen

Im Gebietsteil D wird die Firsthöhe auf max. 9,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe der Gebäude wird in den Gebietsteilen A, B, C auf max. 5,00 m festgesetzt. Im Gebietsteil D wird die Traufhöhe auf max. 4,50 m und im Gebietsteil E auf 6,30 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der Unterkante der Dachsparren gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand und der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte.

1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen.

Als Farbgebung ist rot bis rotbraun und Anthrazit vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind ebenfalls zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) die halbe Trauflänge der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgauben darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur bei durchgehender Traufe (mit mindestens zwei Ziegelreihen) bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Textliche Festsetzungen

1.2 Fassadengestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.2.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus unglasierten Ziegeln auszuführen.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoffplatten, Teerpappen, Metallaussenwand- und Marmorverkleidungen sowie Glasbausteine.

1.2.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasse warme Farbtöne (Pastell- und Erdtöne) zulässig.

2. Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer für die bereits vorhandenen Anlagen.

Als Grundstückseinfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Mauern, Zäune und gemischtartige Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Für die rückwärtigen Vorgärten sind Zäune oder Mauern bis 1,5 m Höhe sowie Heckenpflanzungen zulässig.

Für rückwärtige Gärten zur freien Landschaft sind nur gemischtartige Heckenanpflanzungen und darin eingebundenen grüne Maschendrahtzäune zulässig.

Die Höhe der Maschendrahtzäune wird auf max. 1,50 m beschränkt. Heckenanpflanzungen unterliegen generell dem Nachbarrechtsgesetz.

Bebauungsplan " Alte Ziegelei "

Textliche Festsetzungen

Zwischen benachbarten Grundstücken können zusätzlich Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

Die Farbgebung der Einfriedungen ist in Naturtönen vorzunehmen.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Es wird empfohlen für die Pflege bzw. Unterhaltung aller Frei-, Garten-, und Verkehrsflächen die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen zu vermeiden.

4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Alle privaten Zufahrtswege, Terrassen und sonstige Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien in ortstypischer Charakteristik wie z.B. Pflaster mit Erdfugen > 1 cm, Schotterrasen, Rasengitterstein, Öko-Drain-Steinpflaster o.ä. zu gestalten. Für wasserundurchlässige Bodenbefestigungen (Asphalt, Beton, Betonbett) im Bereich privater Grundstücke sind gemäß § 10 Abs. 3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmungen nachzuweisen.

Ein Sammeln und Ableiten des auf solchen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gestattet. Das Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Textliche Festsetzungen

5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen

5.1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz

Bei der Errichtung von Einfriedungen bzw. der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist - außer den in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen - das Nachbarrechtsgesetz Rheinland - Pfalz in der jeweils gültigen Fassung entsprechend zu beachten.

5.2 Denkmalschutz- und Pflegegesetz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Seite – 21 -

Textliche Festsetzungen

Bestätigung:

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit vom

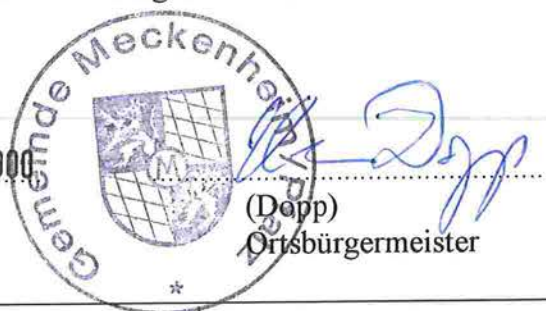
23.08.1999 bis einschließlich 23.09.1999 (1. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

und vom

26.11.1999 bis einschließlich 10.12.1999 (2. Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB)

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim vom 13.08.1999 (1. Auslegung), ergänzende Bekanntmachung am 20.08.1999 und 19.11.1999 (2. Auslegung) öffentlich bekannt gemacht.

Meckenheim, den 04. Jan. 2000



(Dopp)
Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ der Ortsgemeinde Meckenheim als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Meckenheim, den 10. Feb. 2000



(Dopp)
Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Begründung

**III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landes-
pflegerischen Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Darlegung der Umweltverträglichkeit gemäß § 17 Abs. 4 LPflG
7. Niederschlags- u. Abwasserbeseitigungskonzept
8. Hinweise zur Planverwirklichung
9. Anlagen
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Anlass der Planung

Die Gemeinde Meckenheim hat am 31.03.1998 beschlossen, den Bebauungsplan " Alte Ziegelei " zu erstellen .

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Meckenheim für gewerbliche und wohnbauliche Nutzung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde, hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Industriebrache einer ehemaligen Ziegelei. Insofern muß von den entgegenstehenden landespflegerischen Zielvorstellungen in diesem Ortsbereich abgewichen werden.

Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, innerörtliche Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, sodaß die Gemeinde keine gesetzliche Handhabe hat, eine wünschenswerte Verdichtung umzusetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Meckenheim.

Es ist begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Plan - Nummer
3920; Teilfläche 3915; 3926/2; 721/11 (L 530)

Im Osten durch die Grundstücke Plan - Nummer
3904, 4174

Im Süden durch die Grundstücke Plan - Nummer
Teilflächen 4182/2; 4162; 3926/4; 721/11 (L 530)
Schleitgraben

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Begründung

Im Westen durch die Grundstücke Plan - Nummer
941/12; 941/11; 941/10; 943; 4172/4 Teilfläche 941/8

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen folgende
Flurstücke, die als landespflegerische Ersatzflächen ausgewiesen sind (siehe
Fensterplan):

Flurstück	Nr.: 4186	(westl. Teilstück)	Geltungsbereich B
Flurstück	Nr.: 4188/2	(westl. Teilstücke)	Geltungsbereich B
Flurstücke	Nr. 4173; 4172/5	(siehe B-Plan)	Geltungsbereich A
Flurstück	Nr. 6614		Geltungsbereich C

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Begründung

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Meckenheim.
Es grenzt im Westen an die Landesstraße L 530.

Im Osten grenzt das Gebiet an einen landwirtschaftlich genutztes Gelände.
Im Norden und Süden grenzt das Gebiet jeweils an Wirtschaftswege und
zusätzlich im Norden an die vorhandene Bebauung.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird seit Aufgabe des Betriebes der
Ziegelei nicht mehr genutzt..

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße die von der
Einmündung in die L 530 in östliche Richtung verläuft und nach ca. 80 m nach
Osten bis zum Rand des Gebietes geführt wird.

Der von dieser Straße nach Süden verlaufende Stichweg ist am Ende mit einer
Wendemöglichkeit geplant.

Weiterhin werden einige Grundstücke ebenfalls über private Stichwege
erschlossen.

4. Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt darin, durch die Ausweisung von
Bauland dringend benötigten Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe,
Einzelhandel und Wohnraum zu schaffen..

5. Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 außer im Gebietsteil A, indem nur eine
1-geschossige Bebauung zulässig ist, begrenzt.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen
Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung gem. § 6 Abs. 1, Nr. 3, 4, 7
BauNVO vorgenommen.

Bebauungsplan " Alte Ziegelei "

Begründung

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO

- 3, Schank- und Speisewirtschaften
- 4, sonstige Gewerbebetriebe
- 7, Tankstellen

sind somit ausgeschlossen.

Der Ausschluß dieser Nutzungen wird dadurch begründet, da durch diese Nutzung in der Regel mit einem höheren Besucherverkehr und Lärmbelästigungen gerechnet werden kann, der zu erheblichen Störungen im Gebiet und der umgebenden Bebauung führen würde.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines am Südrand gelegenen beruhigten gemischt genutzten Gebietes.

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen der BauNVO nicht übernommen, um dieses Gebiet baulich nicht stärker zu verdichten als in der umgebenden Bebauung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um auch hiermit einer stärkeren Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Höhenlage der Gebäude, sowie die Gestaltung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Dachneigung für die Hauptgebäude auf einen Bereich zwischen 25° und 40° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen wurde auf einen Bereich zwischen 7° und 40° festgesetzt damit je nach Stellung dieser Gebäude die Bestimmungen der LBO bezüglich der zulässigen Wandhöhe an der Grenze zum Nachbargrundstück eingehalten werden können.

Im Gebietsteil A wird die Dachneigung für Betriebsgebäude und gewerbliche Anlagen auf einen Bereich von 10 - 25 ° festgesetzt um einer zu hohen Bebauung am Ortseingang von Süden her entgegenzuwirken.

**Bebauungsplan
" Alte Ziegelei "**

Begründung

Für die Wohnbebauung wurde festgesetzt, daß zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Diese Festsetzung wird dadurch begründet, daß ausreichende Parkfläche nachgewiesen werden muß, um einem Parken auf der Erschließungsstraße entgegenzuwirken, da diese Straße bei einer weiteren Ausweisung des geplanten Baugebietes „Im kleinen Sand“ an der Nordseite des Baugebietes als Haupteerschließungsstraße zwischen der Böhlerstraße und der Haßlocherstraße dient.

Die Dachneigung für Betriebsgebäude und gewerbliche Anlagen wird in den Gebietsteilen B und C auf einen Bereich von 10 - 38° festgesetzt um hier die Errichtung von ausreichend nutzbaren Betriebsgebäuden zu ermöglichen.

6. Darlegung der Umweltverträglichkeit gem § 17 Abs. 4 LPflG.

Um auf weitere Ausweisung von Bauland am Ortsrand der Gemeinde Meckenheim weitgehend verzichten zu können, soll die vorhandene Ziegeleifläche entsiegelt und umgenutzt werden.

Zur Problembewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde der in Anlage beigefügte Landespflegerische Planungsbeitrag erarbeitet. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen wurden in die Bebauungsplanung und die textlichen Festsetzungen integriert.

**Bebauungsplan
„Alte Ziegelei“**

Begründung

7. Niederschlags- und Abwasserbeseitigungskonzept

Für einen sinnvollen Einsatz von Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Durchlässigkeit der anstehenden Böden erforderlich.

Das vorliegende Gutachten zur Versickerung von Oberflächenwasser vom 16.10.1998 (GEO-CONTROL, Neustadt) gibt u.a. Aufschluß über die Größe des Durchlässigkeitsbeiwertes K_f . Über diesen K_f - Wert kann eine hydrogeologische Aussage getroffen werden, ob bei den anstehenden Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Das vorgenannte Baugrundinstitut ermittelte durch Geländeversuche K_f - Wert von 1×10^{-5} bis 4×10^{-7} m/sl die das Institut zu dem Ergebnis brachten, daß im Bereich des Bebauungsgebietes „Alte Ziegelei“ in Meckenheim eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Gebietes nicht möglich ist.

Aus dieser Konsequenz heraus ist nur eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswasser über Entwässerungskanäle möglich.

Da ca. 80 m südlich des Baugebietes der Vorfluter Schleitgraben in west-östlicher Richtung verläuft, könnte das in dem Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser von den Dach- und Straßenflächen hierin eingeleitet werden, wobei ein Versickerungs- und Verdunstungsbecken mit Überlauf in den Schleitgraben vorgeschaltet werden muß.

Die Bemessungswerte zur Auslegung des Beckens sind mit dem STAWA abzuklären.

Desweiteren ist der hydraulische Nachweis des Vorfluters Schleitgraben zuführen, damit gewährleistet ist, daß die zusätzlich eingeleiteten Wassermengen schadlos abgeführt werden können.

Um den Flächenbedarf für das Becken zu ermitteln, sind schnellstmöglich Vorplanungen zu erstellen, damit die Flächen im Zuge des B-Plan Verfahrens gesichert werden können.

**Bebauungsplan
„ Alte Ziegelei “**

Begründung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet erfolgt über die Verlegung von Kanalleitungen in den Erschließungsstraßen und dem Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal in der Haßlocher Straße (L 530).

8. Hinweise zur Planverwirklichung

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung wird der Gemeinderat Meckenheim den Beschluß fassen, den Plan auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Nach Fassung der für das weitere Verfahren erforderlichen Beschlüsse kann die Verwirklichung des Planes erfolgen.

Die Umlegung erfolgt als privatrechtliche freiwillige Umlegung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der zwischen der Gemeinde Meckenheim und den Eigentümern getroffenen Vereinbarung im Verpflichtungsvertrag vom 29.01.1998, URK. Nr.: 97/98 Dei.

Die Erschließung des Baugebietes wird über einen öffentlich - rechtlichen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Meckenheim und den Eigentümern geregelt.

9. Anlagen

- Landespflegerischer Planungsbeitrag