

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschuß

Der Gemeinderat Meckenheim hat am **20.10.1997** die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der Grundstückseigentümer

Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom **25.09.1998** über die vorgesehene Planänderung in Kenntnis gesetzt.
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde als betroffene Fachbehörde mit Schreiben vom **25.09.1998** über die Änderung unterrichtet.

3. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Bürger und Fachbehörden eingegangenen Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat Meckenheim hat in seiner Sitzung vom **26.10.1998** die im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Bürger und Fachbehörden eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Den Einwendern wurde mit Schreiben vom **10.11.1998** das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.

4. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat Meckenheim hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und die im Bebauungsplan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 LBauO in seiner Sitzung vom **26.10.1998** als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Meckenheim, den **30.10.1998**



Ettinger
(Ettinger)
Ortsbürgermeister

6. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Bebauungsplanes mit den gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 LBauO erfolgte am **27.11.98** im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.
Der Bebauungsplan ist damit am **27.11.98** in Kraft getreten.

Meckenheim, den **30.11.98**



Ettinger
(Ettinger)
Ortsbürgermeister

HINWEISE:

1. Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Dem Bebauungsplan liegt nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung bei.
3. Die Planunterlagen für den Bebauungsplan befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.




Stand der Planunterlagen:

Meckenheim, den **30.10.1998**



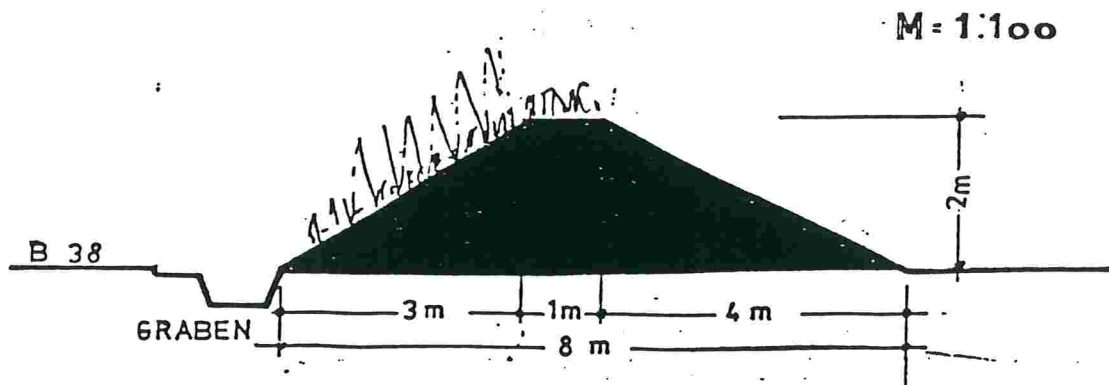
Ettinger
(Ettinger)
Ortsbürgermeister

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG





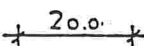






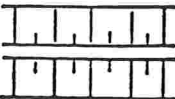
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig
	Zahl der Vollgeschosse <u>zwingend</u>
II	Zahl der Vollgeschosse <u>als Höchstgrenze</u>
0,4	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
1WE	maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig

Die Werte des § 17 BauNVO werden als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Fläche festgesetzt.

QUERSCHNITT DER DAMMAUFSCHÜTTUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- 
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.
- 
GRUNDSTÜCKSGRENZE VERBLEIBEND
- 
SICHTWINKEL
- 
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 
BESTEHENDE HAUPT-UND NEBENGEBÄUDE
- 
MASSKETTE
- 
PARALLEL DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 
RECHTWINKLIG
- 
KINDERSPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)
- 
VERKERSFLÄCHEN
- 
BAUGRENZE
- 
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 
RECHTWINKLIG ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 
BÖCHUNGSFLÄCHE (DAMM)

DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE DAMMAUFSCHÜTTUNG IST MIT EINER PLANZFLÄCHE ALS SCHUTZPFLANZUNG ZWISCHEN DER BUNDESSTRASSE UND DER ANSCHLIESSENDEN BAUFLÄCHEN VORZUSEHEN, ZU BEFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.

VORGESEHEN WERDEN: BERGAHORN, BLUTHARTRIEGEL, HUNDSROSE, VOGELKIRSCHEN, LIGUSTER, WEISSDORN;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB und BauNVO - ändlasatz1 -

1. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Bauweise

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor, entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO).

3. Garagen, Nebengebäude und -anlagen

Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können innerhalb der überbaubaren Flächen im Abstand von 5,00 m der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 17 LBauO errichtet werden.

4. Stellplätze und Stellflächen

Bei Einzelhäusern sind die erforderlichen Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage als private Stellflächen anzulegen. Diese müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche frei zugänglich sein (ohne Trennung von Tor oder Einfriedigung).

5. Einfriedungen

In Gebieten mit offener Bauweise darf die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen an der vorderen Seite, das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 1,00 m über der Fertigdecke und der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Maß ist in der Mitte der Baugrundstücksbreite zu nehmen.

7. Sichtflächen

Die Sichtwinkel sind von jeder Anpflanzung und Einfriedung von max. 0,80 m hoch freizuhalten (v.d. Bebauung freizuhaltende Grundstücke).

8. Dachneigung und Firstrichtung

8.1 Es sind nur geneigte Dächer beim Hauptgebäude zulässig (Sattel- und Walmdächer).

8.2 Bei der Dachgestaltung von Nebengebäuden i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachten Stellplätzen, sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

9. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Gebietsteil C wird die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit pro Gebäude beschränkt.

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 (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

In der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)

4. 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)

BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG **gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Erfordernis der Planänderung

Das Plangebiet „Im langen Satz, Teil 1“ der Ortsgemeinde Meckenheim hat sich auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes (rechtsverbindlich derzeit Änderungsplan II), nahezu ausschließlich mit Wohnbebauung, entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entwickelt.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten die bestehenden Gebäude einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ein; in Teilbereichen sind aufgrund des Straßenverlaufes größere Abstände zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie vorgeschrieben.

Berührungspunkte zwischen überbaubarer Fläche und Straßengrenze ergeben sich in Einzelfällen im Bereich von Wendepunkten bzw. eines öffentlichen Parkplatzes.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Pl.Nr. 808/7 im süd-östlichen Bereich des Plangebietes. Das Grundstück grenzt mit der Gesamtbreite seiner überbaubaren Fläche (20 m) unmittelbar an den öffentlichen Straßenbereich an.

Diese Anordnung der überbaubaren Fläche hätte zur Folge, daß entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung, unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie eine Garage bzw. ein Nebengebäude von max. 12,0 m Länge errichtet werden könnte oder aber – unter Einbeziehung der halben Straßenbreite in die Abstandflächen des Gebäudes (§ 8 Abs. 2 LBauO) – eine Wohnbebauung auf ca. 1,50 m an den Straßenbereich heranrücken könnte.

In Anbetracht der Tatsache, daß die Straße „Im langen Satz“ im Bereich des Grundstücks Pl.Nr. 808/7 zum Teil nur eine Breite von 3 m aufweist, würde eine solche Bebauung den Straßenraum derart optisch einengen, daß negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gesamtbild des Straßenraumes in diesem Teilbereich des Plangebietes entstehen.

Die Änderungsplanung sieht aus diesem Grund vor, die überbaubare Fläche des Grundstücks Pl.Nr. 808/7 so anzuordnen, daß die bereits vorhandene, von der Straßenbegrenzungslinie abgerückte Bebauung auch bei diesem Grundstück eingehalten wird.

Aufgrund der geringen Straßenbreite in diesem Bereich, wird ein Abstand der überbaubaren Fläche zur Straße von 5,0 m festgesetzt. Hierdurch bleibt die optische Weite des Straßenraumes erhalten.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche (13,0 m) wurde so bemessen, daß durch die Planänderung keine Erweiterung, sondern lediglich eine Umverteilung der überbaubaren Fläche erfolgt.

Ein weiterer Gesichtspunkt der Planänderung und Neuordnung der überbaubaren Fläche ist die Verbesserung der Bebaubarkeit entsprechend dem heutigen Flächenbedarf.

Das Grundstück Pl.Nr. 808/7 hat eine Gesamtgröße von 836 qm. Wie sich bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen gezeigt hat, besteht überwiegend eine Nachfrage von Einzelhausplätzen in einer Größenordnung von ca. 400 – 500 qm.

Die Teilung des Grundstück Pl.Nr. 808/7 nach den bisherigen Festsetzungen hätte zur Folge, daß die entstehenden Teilflächen – unter Berücksichtigung der „offenen Bauweise“ keine sinnvolle Bebauung mit Einzelhäusern mehr zuläßt. Eine Doppelhausbebauung ist im Plangebiet unzulässig.

Die Neuordnung der überbaubaren Fläche im Änderungsplan sichert eine solche Einzelhausbebauung bei Bildung von zwei Einzelgrundstücken.

Die Bebauung des Grundstücks kann sich mit und ohne Grundstücksteilung nach den städtebaulichen Gesichtspunkten weiterentwickeln, wie sie auch im übrigen Plangebiet bereits entstanden ist.

Um eine übermäßige Verdichtung und somit Beeinträchtigung der Nachbarbebauungen zu vermeiden, wurde für das Grundstück Pl.Nr. 808/7, die Bebauung auf 1 WE pro Gebäude beschränkt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von der Planänderung ist lediglich das Grundstück Pl.Nr. 808/7 unmittelbar betroffen. Veränderungen am bisherigen Umgriff des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes wird in den vorhandenen Baubestand nicht eingegriffen.

4. Erschließung und Versorgung

Die Erschließungsanlage im Plangebiet ist vorhanden. Durch die Planänderung erfolgen hinsichtlich der Erschließungsanlage keine zusätzlichen Aufwendungen für die Gemeinde im Bereich der Ver- und Entsorgung.

5. Bauliche und sonstige Nutzung:

Die Planungsmöglichkeit auf dem Grundstück Pl.Nr. 808/7 wird durch die Umverteilung der überbaubaren Flächen einer Bebauung nach den heutigen Anforderungen gerecht. Die städtebauliche Weiterentwicklung der Bebauung entsprechend dem vorhandenen Bestand, wird durch die Änderung gesichert.

6. Grünordnung

Belange der Grünordnung werden durch die Änderung nicht berührt. Die geänderte Anordnung der überbaubaren Fläche des Grundstücks Pl.Nr. 808/7 sichert vielmehr die Weiterführung der Vorgartenbereiche der bereits bestehenden Bebauung und somit auch die Durchgrünung des Straßenzuges für diesen Bereich.

Aufgestellt:

Deidesheim, den 24.09.1998