

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan "In der Ölkelter - Änderungsplan 1"

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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 7. Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 8. Höhenlage der baulichen Anlagen
-

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)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen in allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO (Teilbereiche A und A1) und Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO (Teilbereiche B und B1).

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich A und A1:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

Teilbereich B und B1:

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 5, 6, 7, 8 und 9 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 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.

Die zugelassenen Höchstwerte ergeben sich für alle Teilbereiche des Baugebietes aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung:

Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Erklärung zur Zahl der Vollgeschosse:

Die Festsetzung "I + D" bedeutet: Zulässig ist höchstens ein Vollgeschosß zuzüglich einem als Vollgeschosß ausgebauten Dachgeschosß, wobei das Dachgeschosß vollständig im Dachraum liegen muß. Der Dachraum wird begrenzt durch den Fußboden des Dachgeschosses, gegebenenfalls den Kniestock sowie die Dachschrägen.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Teilbereich A und B:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO

Teilbereich A1 und B1:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise darf an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, an die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes zulässigerweise herangebaut wurde. Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind Grenzabstände entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) einzuhalten.

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.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Flächen als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.

3.2 Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

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

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

3.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung)" sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

5.2 Öffentliche Parkflächen

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen anzulegen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, mit dem das Grundstück Flurstück-Nr. 629/4 belastet wird, dient dem Anschluß des Baugrundstückes Flurstück-Nr. 629/3 an die Ver- und Entsorgungsleitungen und an die öffentlichen Verkehrsflächen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Je Baugrundstück ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgende Merkmale haben:

- Stammumfang 16 - 18 cm,
- Ansatz der Krone 2,50 - 3,00 m (außer bei Obstbäumen),
- durchgehender Leittrieb,
- 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode zu pflanzen, die nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgt.

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe:

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (=Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,60 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittle, nicht übersteigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) - Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
-

1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Wohngebäuden und Nebenanlagen nur Satteldächer und Pultdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen mindestens 30° und höchstens 45° alter Teilung begrenzt.

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 vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldachgauben, SchlepPGAuben und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind nicht zulässig.

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

1.2 Kniestöcke (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition: Als Kniestock gilt jede traufseitig in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung oder Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschoßfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von I und I + D (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.2) dürfen Kniestöcke eine Höhe von 0,80 m, gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke (Dachgeschoßfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht übersteigen.

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von II Vollgeschossen, dürfen, wenn das zweite Vollgeschoß nicht vollständig im Dachraum liegt, Kniestöcke eine Höhe von 0,40 m, gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht übersteigen.

Darüberhinaus sind bei allen Gebäuden durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern ihre Länge ein Drittel der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreitet.

1.3 Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

1.3.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasser Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Gebäudeerschließung benötigt werden, unter Beachtung der Mindestanforderungen der textlichen Festsetzung Ziffer I. 7 zu begrünen.

2.2 Gestaltung sonstiger Grundstücksflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten nur für die Teilbereiche A und B (nicht für A1 und B1).

3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m in Form von beschnittenen Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Grundstückseinfassungen mit baulichen Elementen jeglicher Art sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,10 m über Oberkante Straßenbelag zulässig.

3.2 Einfriedungen und Abgrenzungen sonstiger Grundstücksflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zum Schutze vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden.

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

Bestätigung:

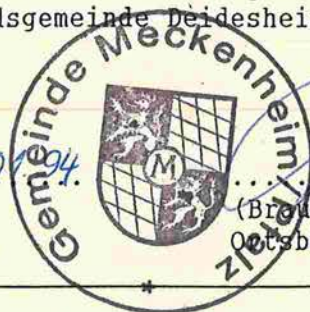
Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

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

.14.06.93 bis .14.07.93 (3. Auslegung)

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß §.3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim vom *.04.06.93* öffentlich bekannt gemacht.

Meckenheim, den *.14.07.94*



(Braun)
Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Ölkelter - Änderungsplan 1" der Ortsgemeinde Meckenheim als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausfertigt.

Meckenheim, den *.20.07.94*



(Braun)
Ortsbürgermeister

GEMEINDE MECKENHEIM

Bebauungsplan "In der Ölkelter"

Änderungsplan I

Begründung zum Bebauungsplan

Stand 23. März 1993

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 17.01.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 13.04.1994

Im Auftrag



(Eichner)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "In der Ölkelter" Änderungsplan I der Gemeinde Meckenheim

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. L S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBI. II S. 1122).

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß und Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Beschreibung des Plangebiets
4. Darstellungen des Flächennutzungsplans
5. Anlaß der Planung
6. Planungszielvorstellungen
7. Grundzüge der Planung
8. Auswirkungen der Planänderung
9. Abwägung der Belange
10. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften
11. Flächen- und Kostenermittlung
12. Hinweise zur Planverwirklichung

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Hauptstraße mitten im Ortsgebiet von Meckenheim.

Der bisherige Bebauungsplan "In der Ölkelter", aufgestellt im Januar 1971 und genehmigt am 31. August 1973 wird aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch den verlängerten, in Ost-Westrichtung verlaufenden "ehemals" Fußweg der Raiffeisenstraße bis zum "Wiesenpfad". Der Fußweg wird aufgehoben und die Raiffeisenstraße verlängert als Sackstraße. Es werden jedoch ca. 1,5-2,0 m Geländestreifen westlich des Wiesenpfades in den Bebauungsplanumgriff miteinbezogen - der Parzellen 595, 594, 592, 590, 990/2, um eine spätere Straßenbreite des verlängerten Wiesenpfades von ca. 2,5-3,5 m ausweisen zu können.

Entlang der Hauptstraße ist die Parzelle 589 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im südlichen Abstand von ca. 60 m verläuft der Umgriff im Norden des Bebauungsplanes dann parallel zur Hauptstraße über 4 Parzellen bis einschl. des Grundstücks Fl.-Nr. 567/5.

Die östliche Begrenzung verläuft entlang dieser Parzelle verschwenkt nach Westen nur ca. 6 m und beinhaltet das Grundstück 571/1 bis zur Heerstraße.

Die südliche Grenze des Bebauungsplanes bildet die Heerstraße. Sie verläuft von den Parzellen 641 bis 571/1.

Die westliche Grenze verläuft entlang des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 641 bis zu o.a. beschriebenen verlängerten Raiffeisenstraße (nördliche Abgrenzung).

3. Beschreibung des Plangebietes

Meckenheim wird tangiert von den beiden den Naturraum prägenden Bachniederungen, der Marlach und der Scheitniederung.

Diese beiden Bachlaufniederungen sind aus klimatischen Überlegungen (Kaltluftaustausch) von besonderer Wichtigkeit, sowohl für die Landwirtschaft als auch für den dörflichen Siedlungsbereich. Sie sollten deshalb möglichst von jeder Bebauung freigehalten werden.

Das Plangebiet selbst weist keine naturräumlichen Besonderheiten auf. Es hat keinen erkennbaren Bezug zu den Kaltluftabflüßbahnen der Marlach oder Scheitniederung. Es ist somit weder Teil eines Grünzuges noch könnte mit einem bestehenden Grünzug eine sinnvolle Verbindung hergestellt werden.

- Relief- und Oberflächengestalt

Verwerfung, Höhenversprünge oder eine sonstige besondere Oberflächengestaltung liegen in der näheren Umgebung Meckenheims nicht vor. Entsprechend eben ist auch das Plangebiet.

- Böden und Standortverhältnisse

Es ist vorwiegend Ackerlehm Böden anzutreffen, die bereits seit Jahrhunderten der Kultivierung unterliegen. Es kann davon ausgegangen werden, daß im Plangebiet keine Verunreinigungen bzw. Altlasten vorliegen, da entsprechende Nutzungen in früherer Zeit nicht vorkamen. Dies schließt jedoch nicht Rückstände durch Dünger und Pflanzenschutzmittel aus.

- Grundwasser / Oberflächengewässer

Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert gut in den Untergrund. Es liegen keine wasserundurchlässigen Löß- oder Lehmschichten vor. Eine Oberflächenwasserverbindung zu den beiden Niederungen besteht nicht, da das Plangebiet vollständig von entwässerten Straßen umgeben ist.

- Klima

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei

Wintermonate	- 5 bis + 0,00° C
Frühling	+/- 0,00 bis 15° C
Sommer	Höchsttemperaturen 30-35° C
Herbst	12 - 18° C

Die Kaltluftströme führen, wie bereits erwähnt, durch die Niederungen nördlich und südlich des Dorfes. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas im Bereich des Ortes ist nicht zu befürchten, da im Plangebiet eine lockere Bebauung vorgesehen ist, die den Luftaustausch nicht behindert und die Nähe zum Ortsrand in jedem Falle eine ausreichende Luftzirkulation gewährleistet.

- Bäume, Sträucher, Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird größtenteils intensiv, mit Ausnahmen extensiv, landwirtschaftlich genutzt. In der Hauptsache sind Obstgärten, Spalier- und Streuobst, Nußbäume und Heckenreihen, z.B. Johannisbeeren, anzutreffen. Flora und Rote Liste oder besonders erhaltenswerte sonstige Pflanzen sind nicht vorhanden.

- Tierwelt

Bedingt durch die Lage des Plangebietes im Ortskerngebiet und die umliegende, teilweise geschlossene Bebauung, gibt es kaum Niederwild. Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstbau) ist das Gebiet wenig als Brutstätte für Vögel geeignet. Für die Nahrungssuche ist es jedoch ein bevorzugter Aufenthaltsbereich.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf ist diese Ausweisung der "Art der baulichen Nutzung" übernommen und als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" sowie Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die hier getroffenen Festlegungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist davon auszugehen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes - des Kernbereiches der Gemeinde Meckenheim durch die neue Überplanung nicht beeinträchtigt wird.

5. Anlaß der Planung

Die Erfordernis begründet sich aus der Notwendigkeit innerörtlich vorhandener Baulandreserven einer ausgewogenen Bebauung zuzuführen, unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte, Ausweisung von öffentlichem Grün und Flächen für allgem. Parken. Neben den wirtschaftlichen Aspekten - bessere Ausnutzung der im Ortskern vorhandenen Infrastruktur - kommen auch städtebauliche Gesichtspunkte zum Tragen, indem weniger Fläche für Neubaugebiete in Anspruch genommen werden müssen und das innerörtliche Zentrum ausgebaut wird.

Im Zuge der Realisierung dieses Bebauungsplanes muß auch die Einführung des Abwasserkanals Raiffeisenstraße in den neu verlegten Sammler/Kanal der Straße "Im Wiesenpfad" erfolgen, da aufgrund der derzeitigen Situation eine ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers, insbesondere bei heftigen Regenfällen, nicht gegeben ist.

6. Planungszielvorstellungen

1. Mit vorhandenem Grund und Boden sparsam und flächenschonend umzugehen, so weit wie möglich und vertretbar.
2. Der vorhandene Naturhaushalt ist so leistungsfähig wie möglich zu halten.
3. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, der Tier- und Pflanzenwelt, ist zu sichern.

zu 1: Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird zuvor grundsätzlich Boden in Anspruch genommen; das Ziel dieser Vorstellung wird aber dennoch gefördert, da im Gegenzug unberührte Fläche am Ortsrand geschont und somit ein Flächenverbrauch, der viel stärker in Erscheinung tritt, vermieden wird.

zu 2: Der Naturzustand wurde oben beschrieben. Da kaum eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vorliegt, wird er in seiner Leistungsfähigkeit ebensowenig beeinflusst. Wie schon im vorangehenden Punkt trägt hierzu auch die Schonung des Außenbereiches bei.

zu 3: Auch hier kommt es zu keinen Störungen, da, wie bereits erwähnt, keine schützenswerte Tier- und Pflanzenwelt vorkommt.

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung für die Gemeinde Meckenheim Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (genehmigt 73) keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

7. Grundzüge der Planung

7.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan "In der Ölkelter - Änderungsplan I" geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld, die Erholung, u.ä. gerecht werden,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere auch die innerörtliche landwirtschaftliche Entwicklung fördern, soweit dies noch möglich ist.
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und trotzdem Wohnformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch nehmen.

7.2 Erläuterungen des Planungskonzeptes

WA und MD

- Das Plangebiet läßt sich grundsätzlich in 2 Zonen einteilen: Für die Teilbereiche A und A 1 gilt die Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)", die Teilbereiche B und B1 werden als "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt.

Im Dorfgebiet sind gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet landwirtschaftlich genutzte Betriebe zulässig.

Die im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe erhalten so die Möglichkeit, evtl. ihre Betriebe zu erweitern.

Dadurch wird auch der dörfliche Charakter erhalten.

- Erschließung, Verkehr
- Erschlossen wird das Plangebiet vom Süden (Haardtstraße) durch den Ausbau des Wiesenpfades auf eine Breite von 5 m. Dieser teilt sich in 2 Stichstraßen nach Westen und Osten, an deren Ende eine Wendemöglichkeit, durch eine Aufweitung der Größe von 5 auf 12 m, besteht.

An diesem Teilungspunkt des Wiesenpfades wird ebenfalls eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Nach Norden zur Hauptstraße und damit zum Dorfzentrum hin bleibt der Wiesenpfad mit einer Breite von 2,5 m bzw. 3,5 m als Fuß- und Radweg bestehen.

Von Westen und Nordwesten wird das Plangebiet durch 2 weitere Stichstraßen von der Heerstraße über die Raiffeisenstraße erschlossen. Diese werden analog den oben beschriebenen Stichstraßen gestaltet.

Die von Westen kommende Stichstraße wird mit der laufenden Stichstraße durch einen 3 m breiten Fuß- und Radweg verbunden.

Die Erschließungsstraßen werden möglichst schmal gehalten und sollten auch vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Zusätzliches öffentliches Parken wird an der Einmündung des Wiesenpfades zur Heerstraße hin ausgewiesen.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraßen sind zum Großteil als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Dadurch wird der Verkehr verlangsamt, diese Straßenflächen können auch als Spielflächen für Kinder verwendet werden.

Durch die Sackgassenregelung wird das Gebiet vom Durchgangsverkehr befreit.

Im umliegenden Gebiet besteht mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.

Es werden die Verbindung zwischen der verlängerten Sackstraße in der Ölkelter als auch der nach Norden zur Hauptstraße führende Wiesenpfad, als Flächen besonderer Zweckbestimmung, (F+R) Fuß- und Radweg ausgebildet. Diese Wege sind so dimensioniert, daß auch öffentliche Versorgungsleitungen verlegt werden können (Hauptsammler, Abwasserkanal, etc.).

Bebauungskonzept - Nutzungsbauweise

- Im nördlichen Teil (A, B) ist eingeschossige Bauweise und Dachausbau möglich. Dabei kann mit einem Kniestock bis zu 80 cm gebaut werden.

Im Bereich A1 und B1 dürfen maximal zweigeschossige Häuser errichtet werden.

Durch diese Festsetzungen soll das Plangebiet an die umliegenden Bebauungsbestände angepaßt werden.

- Für die Teilbereiche A und B gilt die offene Bauweise, d.h. die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Dabei sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen möglich, die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Für die Teilbereiche A1 und A2 gilt eine davon abweichende Bauweise um die Bebauung an den Bestand in diesem Bereich anpassen zu können. Dabei darf an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, an die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes zulässigerweise angebaut wurde. Zu den anderen Grundstücksgrenzen gelten die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

- Im Plangebiet sind als Dachformen Pult- und Satteldächer erlaubt bzw. aus diesen Formen zusammengesetzte Dächer. Die Dachneigung muß zwischen 30° und 45° betragen.

Diese und alle sonstigen Bestimmungen und Einschränkungen im Dachbereich dienen dazu, die entstehenden Neubauten dem Gesamtbild des Bestandes "anzupassen". Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben.

- Als Sockelhöhe gilt eine Höhe von max. 60 cm.
- Im gesamten Planungsgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen (Wohndichte, Parkplätze, usw.) zulässig.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. So soll verhindert werden, daß die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nach und nach mit Garagen, Carports u. ä. "zugebaut" werden und dadurch die Durchgrünung des Gebietes verringert und die Verzahnung mit der Landschaft aufgelöst wird.

- Grünkonzept

Der "Altbestand" (A1) wird prägend auf die Grünordnung des B-Plangebietes wirken. Es wurde auf eine differenzierte "Regulierung" der Begrünung verzichtet. Lediglich muß je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden.

8. Auswirkungen der Planänderung

Gegenüber dem "Alten B-Plan" ist der Anteil Erschließungsstraße und Wege reduziert. Die Bauflächen sind eindeutig den Stichstraßen zugeordnet. Es gibt keine Querung des Baugebietes mehr durch KFZ.

Das nebeneinander Allgemeines Wohnen (WA) und landwirtschaftliche Nutzung-Dorfgebiet (MD) ist planungsrechtlich geregelt. Die beiden Nutzungsarten bergen kein nennenswertes Konfliktpotential, zumal die landw. Höfe von der Hauptstraße aus die Haupteinschließung aufweisen.

9. Abwägung der Belange

Es wurden die Einsprüche und Vorbehalte verschiedener Eigentümer eingehend diskutiert, "abgewogen" und letztlich entschieden, daß der Südliche Teil der Grundstücke bei der Stichstraße in der Ölkelter von einer Bebauung freigehalten wird und der Kanal aus der Raiffeisenstraße "In der Ölkelter" über den Verbindungsweg auf kürzestem Weg zum Wiesenpfad in den Hauptsammler geführt wird.

10. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "In der Ölkelter" aufgehoben.

11. Flächen- und Kostenermittlung

Es sind im "Neubereich" 23 Parzellen/Bauplätze ausgewiesen, so daß bei voller Ausnutzung der Festlegungen (2 WE's vor Einheit) max. 46 Wohnungen neu geschaffen werden könnten. Realistisch gehen wir von 30-35 WE's für den Neubereich aus. Die Grundstücksgrößen schwanken zwischen 425 und 595 qm. Im Altbereich können 2-3 neue Häuser, bedingt durch Baulücken, noch errichtet werden. Die überplante Fläche "West" beträgt ca. 1,6 ha, die Fläche "ON" ca. 1,0 ha, somit insgesamt ca. 2,6 ha.

Die Straßen- und Gehwegparkflächen sind ca. 2.650 qm neu herzustellen.

Die geschätzten Kosten für die Erschließung dürften bei ca. 1,5 Mill. DM liegen. Eine detaillierte Berechnung ist durch ein Ing.-Büro zu erstellen.

12. Hinweise zur Planverwirklichung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert und sollte ohne größere technische Anstrengungen realisierbar sein - trotz der Probleme, die Meckenheim speziell in Bezug auf das übergeordnete Abwassernetz hat (Kläranlage, etc.).

Zur Verwirklichung des Planes kann sowohl eine gesetzliche als auch privatrechtliche Umlegung vorgenommen werden. Soweit als möglich wurde auf vorhandene Grundstücksgrenzen Rücksicht genommen. In einigen Fällen sind Zusammenlegungen von schmalen Grundstücken nicht zu umgehen.

Hinweis:

Der B-Plan "In der Ölkelter-Änderungsplan I" enthält einen Plan M 1 : 500 mit Stand 11.03.93 sowie diese vorangestellten textlichen Festlegungen, bestehend aus planungsrechtlichem und bauordnungsrechtlichem Teil.

Aufgestellt:

Meckenheim, den 23.03.93

D. RSA, H. Krebs

- Entwurf - Stand 23. März 93