

BEBAUUNGSPLAN "In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt"

für Teile der Flurstücke in der Gemarkung Meckenheim, Nr. 2921/13 (L 530), 3147, 3152/2, 3180, 3181, 3181/2, 3182-3187 und 4187/1

GELTUNGSBEREICH A
PLANZEICHNUNG



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanV 90, BzBl. 1991 I S. 9)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (Lebensmittel) (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Streifenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - siehe auch textliche Festsetzung A.7.1 - Pflanzbindung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs A des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Standort der Werbeanlage
 - Sichtdreieck
 - Gebäude (Bestand)
 - Bemessung in Metern
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz Pfalz (LNatSchG);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- das Landesplanungsgesetz (LPlG);
- die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO);
- das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz;
- die Planzeichenverordnung (PlanZO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Meckenheim „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:**
- Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“ festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Geschossfläche wird auf $GF = 1.200 \text{ m}^2$ begrenzt, Verkaufsflächen für den nicht-großflächigen Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung sind bis zu $VF = 800 \text{ m}^2$ zulässig. Darüber hinaus ist ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu $VF = 50 \text{ m}^2$ zulässig.
 - Als Sortiment sind ausschließlich Waren des täglichen Bedarfs zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung zulässig.
- A.2 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**
- Die in der Nutzungsschablone angegebene maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ, gemäß § 19 BauNVO) von 0,5 darf für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie sonstige private Verkehrsflächen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Lager- und Freiflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Die zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird auf 7,00 m beschränkt.
 - Die zulässige Höhe von Werbeanlagen wird auf 7,00 m beschränkt. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
- A.3 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
- Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Laderampen, Treppenanlagen mit der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Stützmauern zum Abfangen von Geländeverfaltungen, Brücken und Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt oder Pflasterbeläge, Zuwegungen/Zufahrten, Hofflächen) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Bestimmungen zur Freihaltung der anbaufähigen Zone entlang der Landesstraße (L 530) entsprechend beachtet werden.
- A.4 § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Sondergebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- A.5 § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Schallschutzmaßnahmen**
- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sowie die LKW-Andienung sind auf die Zeit von 6 – 22 Uhr beschränkt.
 - Die Verleiderampe sowie relevant ins Freie Schall abstrahlende Klima- oder Lüftungsgeräte sind an der Ostseite des Marktes anzubringen.
 - Auf dem Parkplatz sind jene Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, zu asphaltieren.
- A.6 § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze, z. B. gemäß nachfolgender Artenliste, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume	Feldahorn *	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Hainbuche *	Corylus avellana	Liguster
Carpinus betulus	Buche	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Fagus sylvatica	Ohlweide	Lonicera xylosteum	Schlehe
Salix auraria	Eberesche	Prunus spinosa	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Rhamnus catharticus	Hundsrose
Tilia cordata		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rubiginosa	Weinrose
		Salix caprea	Sal-Weide
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- * auch als Strauchart zu verwenden
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind zur Eingrünung des neuen Siedlungsrandes Baumhecken zu pflanzen. Dabei sind die §§ 44, 45 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze, z. B. gemäß der Artenliste unter Punkt 6.1, folgender Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm 3xv, STU 16-18 oder Heister 3xv, 150-200
Sträucher: STR 2xv, 125-150
Die Pflanzungen sind zu erhalten, Abgänge zu ersetzen.
 - Auf der „Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze“ sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Laubbäume der Qualität Hochstamm: 2xv, STU 14-16 oder Heister: 2xv, 125-150 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten, Abgänge zu ersetzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen.
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Hybridpappeln ist unzulässig.
 - Die Außenanlagen sind zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen in mindestens 1 m Breite ebenerdig anzulegen.
- A.7 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
- Standortgerechte und heimische Gehölzbestände innerhalb der privaten Grünfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen.
- A.8 § 9 (1) Nr. 10 BauGB: Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:**
- Die Fläche des im Planteil dargestellten Sichtdreiecks ist dauerhaft von baulichen Anlagen, die die Sicht behindern, ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen Bepflanzungen, wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
- B.1 § 88 (1) Nr. 1 LBauO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
- Als Dachform sind Flach- oder Satteldächer zulässig. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer als Sonderformen eines Satteldaches sind ebenfalls zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind ebenfalls zulässig. Nicht zugelassen sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.
 - Der Standort der Werbetafel ist im Planteil zeichnerisch dargestellt. Ausnahmsweise kann dieser Standort verortet werden, sofern die Bestimmungen zur Freihaltung der anbaufähigen Zone entlang der Landesstraße (L 530) entsprechend beachtet werden.
- B.2 § 88 (1) Nr. 3 LBauO: Gestaltung der Stellplätze und der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**
- Als Einfriedung zu benachbarten Grundstücksgrenzen sind nur Zäune (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis zu einer Endbauhöhe von 1,50 m über dem jeweils anstehenden Gelände zulässig; auf der West- und Südseite bis 2,50 m. Zäune müssen einen Bodenabstand von 10 cm einhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Bei der Anlage von Einfriedungen sind die gültigen Grenzabstände nach § 42 Abs. 1 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu landwirtschaftlich genutzten Flurstücken zu beachten.

PLANVERFAHREN

- § 2 BauGB: Aufstellung:**
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **09.03.2009** beschlossen.
- § 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:**
Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom **14.12.2009** bis einschließlich **14.01.2010** öffentlich ausgelegt.
- § 4 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **09.12.2009** und Fristsetzung bis einschließlich **14.01.2010** versandt.
- § 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom **26.07.2010** bis einschließlich **27.08.2010**, öffentlich ausgelegt.
- § 10 Abs. 1 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:**
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am **27.09.2010** als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung des Gemeinderates übereinstimmt:

Der Gemeinderat Meckenheim
Meckenheim, den **24. AUG. 2011**
Heiner Dopp, Ortsbürgermeister

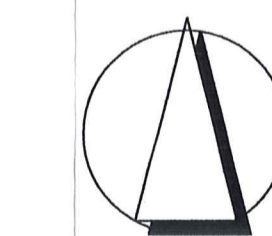
§ 10 Abs. 3 BauGB: Inkrafttreten des Bebauungsplans:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat am **23.09.2011** tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeinderat Meckenheim
Meckenheim, den **07. Sep. 2011**
Heiner Dopp, Ortsbürgermeister

ORTSGEMEINDE MECKENHEIM

Bebauungsplan

"In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt"



Übersichtsbild ohne Maßstab

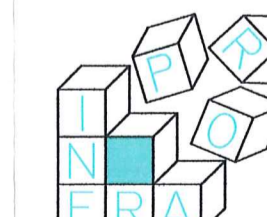
Maßstab: 1 : 1.000

Planstand: Satzung

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Datum: 27. September 2010

Proj.-Nr.: 20.01P



DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

Am ERBACHWIESENWEG 4
66646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 689090
FAX: 06252 - 689091

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN

2. Ausfertigung