

## **GEMEINDE MECKENHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER HEERSTRASSE"**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365 ), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

## Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Stellplätze

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **1.1 Dachgestaltung**

##### **1.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich A und D des Bebauungsplans sind nur Satteldächer zulässig.

Für den Geltungsbereich C und B des Bebauungsplans sind nur Sattel- und Pultdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, neben den vorgenannten Dachformen, auch Flachdächer zulässig.

##### **1.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung in den Gebietsteilen A, B und C beträgt 25-45 Grad.

Die zulässige Dachneigung für das Gebiet D beträgt 40 – 45 Grad.

Ausnahmen:

- Garagen und Nebenanlagen mit geneigtem Dach dürfen eine flachere Dachneigung haben.

### 1.1.3 Dacheindeckung

Ziegel, Betondachsteine, Dachbegrünung.

Für Gauben sind auch handwerklich gefertigte Blecheindeckungen erlaubt.

### 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 sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 1.2 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

## 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**2.1** Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind – unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen – gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

Die Mindestanforderungen aus A, Punkt 9.1 sind einzuhalten.

**2.2** Die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Die Mindestanforderungen aus A, Punkt 9.1 sind einzuhalten.

## 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**3.1** Grundstückseinfassungen 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.

Ausnahme bilden Abstellplätze für Mülltonnen.

Sie sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

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

Garagenzufahrten und Stellplätze sind von jeglichen Einfriedungen freizuhalten.

- 3.2** Die Einfriedungen der sonstigen Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, richten sich nach den Regelungen der LBauO und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

#### **4. Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im Geltungsbereich sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

#### **Hinweise:**

1. Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sollten daher entsprechende Gutachten erstellt werden. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden.

2. Technische Infrastruktur  
*Abwasserbeseitigung :*

Für die Abwasserbeseitigung ist für Regen- und Schmutzwasser ein Mischwasserkanal vorgesehen.

*Schmutzwasser :*

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist ausreichend.

*Oberflächenwasser :*

Auf den Baugrundstücken ist vorrangig die Versickerung vor Ort vorzusehen. Die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser sollen gesammelt (z.B. in Zisternen), zur Gartenbewässerung genutzt und / oder als Brauchwasser verwendet werden. Für die Bemessung ist ein 5-jährliches Regenereignis anzunehmen und ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal zuzulassen

Diese Auflagen werden in der Entwässerungsplanung, im Rahmen der Genehmigung späterer Bauanträge, entsprechend gefordert.

3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer (Telefon: 06232/ 6757-40) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
5. Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen soll frühzeitig der Deutschen Telekom AG, Kaiserslautern schriftlich angezeigt werden.
6. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 11.11.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Die Fachbehörde hat daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes, vor Beginn der Baumaßnahmen empfohlen.

**Empfehlungen:**

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Zur Rückhaltung der Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken sollte pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 2 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen geschaffen werden.

Aufgestellt im Auftrag der:

Ortsgemeinde Meckenheim durch

projekt 62 consult gmbh

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)	am:	12.12.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 BauGB)	am:	11.08.2006
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	Auslegung vom:	22.08.2006
Unterrichtungstermin 21.08.2006	bis:	15.09.2006
frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB)	vom:	09.08.2006
	bis:	15.09.2006
Auslegungsbeschluss (§3 Abs. 2 BauGB)	am:	09.05.2011
Behördenbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB)	vom:	24.10.2011
	bis:	25.11.2011
Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	am:	14.10.2011
öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	vom:	24.10.2011
	bis:	25.11.2011
Beschluss über Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	am:	19.12.2011
Benachrichtigung der Einsender:	am:	27.01.2012
Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 3 BauGB und Beschluss der örtlichen Bauvorschriften gemäß §88 Abs. 1 LBauO als eigenständige Satzung	am:	19.12.2011

.....  
Dienstsiegel

.....  
Der Bürgermeister der Gemeinde Meckenheim

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

.....  
Dienstsiegel

.....  
Der Bürgermeister der Gemeinde Meckenheim

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim in der Ausgabe vom ..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

.....  
Dienstsiegel

.....  
Der Bürgermeister der Gemeinde Meckenheim