

GEMEINDE MECKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER HEERSTRAßE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A, Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft
11. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
12. Ausgleichsflächen
13. Zuordnungsfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1.1 Teilbereich A, B

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. 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.

1.2 Teilbereich C, D

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Gebäude,
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 BauNVO 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (Maximale Trauf- und Firsthöhen) sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Einzelhäusern darf im Bereich A, B eine Mindestgrundstücksgröße von 320 m² nicht unterschritten werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.

Im Bereich A beträgt die	Traufhöhe (TH) max. 5,10 m, Firsthöhe (FH) max. 9,00 m
Im Bereich B und C beträgt die	Traufhöhe (TH) max. 4,60 m, Firsthöhe (FH) max. 8,50 m
Im Bereich D beträgt die	Traufhöhe (TH) max. 6,00 m, Firsthöhe (FH) max. 10,00 m

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Teilbereichen A und B sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Teilbereichen C und D sind auch Doppelhäuser gestattet.

Teilbereich C und D:

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.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinie festgesetzt.

6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Haus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

7.1 Verkehrsberuhigte Bereiche

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

7.2 Öffentliche Parkflächen

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

7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, und Fahrrecht, mit dem das Grundstück Flurstück-Nr. 569 belastet wird, dient der Schaffung eines öffentlichen Rad- und Fussweges im westlichen Teil der Heerstraße.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht entlang des Fuß- und Radweges im Norden des Planungsgebietes soll den Anschluss des neuen Planungsgebietes an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße sicherstellen.

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

8. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

8.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie / PKW-Abstellplatz) von mindestens 6,00 m Länge zu schaffen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Für Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Vorschläge für entsprechende Gehölzarten finden sich unter 9.3.

9.1 Baumpflanzung auf den Grundstücken

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm Obstbaum oder in mindestens 3 mal verpflanzter Qualität und mit Stammumfängen von 16-18 cm gemäß beiliegender Artenliste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Erhalt vorhandener Walnussbäume oder älterer Halbstamm Obstbäume ist auf diese Pflanzpflicht anzurechnen.

9.2 Bepflanzung der Öffentlichen Grünfläche

Die im Plan festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und durch Strauchpflanzungen gemäß beiliegender Artenliste zu begrünen. An den festgesetzten Stellen sind darüber hinaus Bäume als Hochstämme in mindestens 3 mal verpflanzter Qualität (3xv) und Stammumfängen von 16-18 cm gemäß beiliegender Artenliste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

9.3 Pflanzlisten (Artenlisten)

Artenliste A: Bäume

Kleine bis mittelgroße Bäume
(max. 2 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Juglans regia	Walnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Großbäume (4 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme

Artenliste B: Sträucher

Wild wachsende Arten (Landschaftsgehölze)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Gehölze der Gärten, Bauerngärten	
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelie

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

10.1 Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen

Private Flächen

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 Lärmschutz

Das Baufenster direkt an der Hauptstraße liegt im Lärmpegelbereich IV bzw. V. Hier ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm bei der Baueingabe zu erstellen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster wird dort je nach Flächenanteil Fenster/ Mauerwerk und Schalldämm-Maß/ Mauerwerk zwischen $37 \text{ dB} \leq R_w \leq 40 \text{ dB}$ liegen. Eine Zwangsbelüftung schutzbedürftiger Räume ist rechtlich nicht gefordert, trägt jedoch erheblich zur Minderung der Schallschutzpegel in den schutzbedürftigen Räumen und damit zur Erhöhung des Wohnkomforts bei.

Wird das Gebäude entlang der Hauptstraße als Riegelbebauung erstellt, so sind bei den weiter südlich liegenden Bebauungen keine zusätzlichen Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich.

12. Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Ausgleich werden Teile von bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen am Schleitgraben (Renaturierung, Anlage von Grünland und Streuobst) auf insgesamt 2.954 qm (Parzelle 4185/1 Gewanne „Unterschleit“) angerechnet.

Die naturnahe Gestaltung des Grabens umfasst einen Abschnitt von etwa 600 qm und wurde zu 60% bezuschusst. Weitere Flächen wurden unmittelbar angrenzend an den neuen Bachlauf als Extensivgrünland und Streuobst angelegt. Als Ausgleich können die nicht bezuschussten Anteile der Renaturierung angerechnet werden (40%), dazu die jeweiligen „Restflächen“ mit Grünland und/ oder Streuobst zu 100%. Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Meckenheim zur Verfügung gestellt.

Diese sind durch eine 1-2 jährige Mahd sowie den regelmäßigen Rückschnitt der Brombeerflächen zu pflegen. Des Weiteren sollte der Schilfgürtel möglichst erhalten bleiben.

13. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Parzelle 4185/1 Gewanne „Unterschleit“) werden proportional zur zulässigen Versiegelung zu 64 % den Wohnbauflächen und zu 36 % den Straßenflächen zugeordnet. Ausgenommen sind dabei die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen.

Aufgestellt im Auftrag der:

Ortsgemeinde Meckenheim durch

projekt 62 consult gmbh