

Ortsgemeinde Meckenheim

B E B A U U N G S P L A N

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches

Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse

mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

und

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Meckenheim durch:

BÜRO FÜR BAUTECHNIK

SEYKORA / WALTHER

Rieslingweg 2
67146 Deidesheim

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).
7. Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 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 Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten,
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten,
- die Zahl der Vollgeschoße darf einen Wert von 2 Vollgeschoßen nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silberstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

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 und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen 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. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Verbesserung und Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (auch Obstbaum - Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in ein Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe Pflanzenliste).

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegte Gehölze sind zu erhalten. Die Beseitigung abgestorbener, zu erhalten vorgegebener Bäume oder eine erforderliche Fällung darf nur nach Genehmigung durch die Untere Landespflegebehörde erfolgen. Diese Behörde legt auch die als Ersatz neu zu pflanzenden Gehölze fest (§§ 4-6 LPfIG).

Die im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche zeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Bäume müssen folgende Pflanzengüte aufweisen: Mindeststammumfang 18 cm, gemessen in ein Meter Höhe, (Baumarten siehe Pflanzenliste).

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Pflanzenliste

Pflanzenliste mit standortgerechten Gehölzen

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, o.B., Stammumfang 8-10 cm.
(soweit keine andere Größe festgesetzt)

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
(Ulmus minor)	Feldulme
(Ulmus laevis)	Flatterulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
(Acer pseudoplatanus)	Bergahorn

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 150 - 175 cm.
(soweit keine andere Größe festgesetzt)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
(Sorbus torminalis)	Elsbeere

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silberstraße - Großgasse mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Sträucher

2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alte Obstsorten für die Gärten

Apfel: Boskop
Gewürzluiken
Gravensteiner
Klarapfel
Roter Berlepsch

Birne: Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue

Speierling - Sorbus domestica

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silberstraße - Großgasse mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Kletterpflanzenliste für Fassadenbegrünung

		Kletterhilfe = x	Sonne = s Schatten = a
Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera - Arten	Geißblatt	x	a
Partenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst i.S.		x	s
Kletterrosen i.S.		x	s

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

5. 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 0,50 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte, nicht übersteigen.

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Private Grünflächen

1. Äußere 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, Wirtschaftsgebäuden, Garagen / Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen mindestens 38 ° und höchstens 45 ° alter Teilung festgesetzt.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

1.2 Kniestöcke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition:

Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.

In den Gebietsteilen A + B dürfen Kniestöcke eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen. Im Gebietsteil C sind keine Kniestöcke zugelassen.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Grundstückseinfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper und in diesem Bereich auch seitlich zu den Nachbargrundstücken sind nur in einer Höhe von max. 0,30 m mit baulichen Elementen jeglicher Art zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zum Schutz 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.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silberstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerplätze oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise und Empfehlungen (ohne Rechtsverbindlichkeit):

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte soweit als möglich als Brauchwasser verwendet (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Es wird empfohlen, neu entstehende Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Gehwege, Stellplätze, Lagerplätze und Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine) befestigt werden.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 3 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu verfahren.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Textliche Festsetzungen

Bestätigung:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

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

vom 11. 10. 1993.....

bis 12. 11. 1993.....

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

Meckenheim, den 20. 01. 1994.....



(Braun)
Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse mit Änderungsplan I des Bebauungsplanes Großgasse" der Ortsgemeinde Meckenheim als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Meckenheim, den 27. 04. 1994.....



(Braun)
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Aufstellungs-, Änderungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
- 5.1 Begründung der landespflegerischen Festsetzungen
6. Auswirkung der Planänderung
7. Hinweise zur Planverwirklichung

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Begründung

1. Aufstellungs-, Änderungsbechluß und Anlaß der Planung

Die Gemeinde Meckenheim hat am 25.03.1993 beschlossen, den Bebauungsplan "Ortsgerechter Straßenbau, Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse" zu erstellen und dadurch bedingt den Bebauungsplan Großgasse in diesem Bereich mit dem Änderungsplan I zu ändern.

Grund für die Erstellung ist, das Grundstück Plan - Nummer 3192/8 einer geordneten Bebauung zuzuführen und das Baurecht für die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen in der Bahnhofstraße L 530 zu sichern.

Durch die Änderung der Anbindung des Baugebietes Großgasse an die L 530 ist eine Änderung des Bebauungsplanes Großgasse in diesem Bereich erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Meckenheim.

Es ist begrenzt:

Im Nordem durch die Grundstücke Plan - Nummer 3170/19, 3170/15, 3170/9, 3170/8.

Im Osten durch die Grundstücke Plan - Nummer 3170/15, 3170/10, 3170/9, 3192/13, 3192/19, 3192/251, 4067/1.

Im Süden durch die Grundstücke Plan - Nummer 3192/21, 4076/5, 4057/1, 4086/1.

Im Westen durch die Grundstücke Plan - Nummer 346, 340/6, 346/7, 340/4, 342, 335/4, 340/5.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Meckenheim und grenzt im Westen an die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße, im Norden an die im Zuge der Umlegung des Baugebietes Großgasse neu gebildeten Baugrundstücke, im Osten an die vorhandene Bebauung an der Großgasse und im Süden an das Grundstück des Obstmarktes.

Ortsgemeinde Meckenheim

Bebauungsplan

Ortsgerechter Straßenbau

Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse mit

Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Begründung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist bis auf eine kleine Grünfläche befestigt und dient als Abstellplatz für PKW's und LKW's.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Stichweg von der Großgasse aus und Anbindung zusammen mit dem Baugebiet "Großgasse" über die Großgasse an die Bahnhofstraße L 530.

4. Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt darin, durch die Ausweisung von Bauland dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, sowie durch den Bau von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der L 530 den fließenden Verkehr zu verlangsamen und dadurch sicherer zu machen.

Desweiteren wird durch die zentrale Anbindung der Silcherstraße und durch die Änderung der Anbindung des Baugebietes Großgasse über die Großgasse eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsführung in diesem Bereich erzielt.

Um die Versorgung des Baugebietes Großgasse mit Strom sicherzustellen und die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu entlasten, ist die Ausweisung eines Standortes für eine Trafostation erforderlich.

5. Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Mischgebiet festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt wird.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung als Vergnügungsstätten vorgenommen.

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ist somit ausgeschlossen.

Dies wird dadurch begründet, daß eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden soll.

Für diese Art der Nutzung bestehen Möglichkeiten im Ortskern von Meckenheim, in dem bisher von derartigen Einschränkungen durch einen Bebauungsplan abgesehen wurde.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Begründung

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen der BauNVO nicht übernommen, um dieses Gebiet baulich nicht stärker zu verdichten als in der umgebenden Bebauung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um auch hiermit einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Höhenlage der Gebäude, sowie die Gestaltung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Großgasse" und der umgebenden Bebauung festgesetzt.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 38° und 45 ° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

5.1 Begründung der landespflegerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, sind gemäß § 17 LPfLG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Dabei ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.

Ortsgemeinde Meckenheim
Bebauungsplan
Ortsgerechter Straßenbau
Umgestaltung des Bereiches Bahnhofstraße - Silcherstraße - Großgasse
mit
Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Großgasse"

Begründung

6. Auswirkungen der Planänderungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Großgasse" gegenüber der genehmigten Fassung wird in erster Linie die verkehrstechnische Anbindung an die L 530 verbessert.

Die ursprünglich vorgesehene Anbindung ca. 40,00 m nördlich der Großgasse wird aufgelassen, sodaß die Anbindung nunmehr über die Großgasse im Bereich der Fahnbahnteiler in der L 530 erfolgt.

Hierdurch und durch die Verlegung der Anbindung der Silcherstraße an die L 530 wird eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsführung und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die Änderung der Nutzung im Gebietsteil B, wo außer Hausgruppen nun auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies wird mit dem sich ergebenden Grundstückszuschnitt infolge der Änderung der Verkehrsführung begründet.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die Änderung bei der Festsetzung der Flächen für die Garagen. Im Änderungsplan I ist im Gebietsteil B die Errichtung von Garagen auch auf der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen möglich.

Ansonsten werden die Festsetzungen des genehmigten Planes voll inhaltlich übernommen.

7. Hinweise zur Planverwirklichung

Der Gemeinderat Meckenheim hat in seiner Sitzung am 23.06.1993 den Beschluß gefaßt, nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Plan auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Nach Fassung der für das weitere Verfahren erforderlichen Beschlüsse kann die Verwirklichung des Planes unverzüglich erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 26.01.1994 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 19.04.1994

Im Auftrag


(Eichner)