

GEMEINDE MERTESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AM LEININGER PFAD"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

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 geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

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, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11. Flächen für die Wasserwirtschaft

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

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 wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4

Bereich A und B

- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 11,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

Bereich C

- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 7,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

Bereich D

- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 9,00 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

- Dachneigung 20 - 48 Grad

3. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Bereichen B, C und D darf eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschritten werden.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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 u. 23 BauNVO)

Im Bereich A sind nur Einzelhäuser zulässig
In den Bereichen B, C und D wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte 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 u. 26 BauGB)

7.1 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 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der o.g. Flächen sind die o.g. Anlagen nur erlaubt, sofern sie gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreie Vorhaben sind.

8.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie / PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

8.3 Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach auszuführen (§9(1)Nr. 4 BauGB und §9(4) BauGB)

8.4 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (§9(1)Nr. 25 BauGB)

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3.Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m. (9(1)Nr.25a BauGB).

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten: maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

Die Ersatzmaßnahmen (ca. 7000 m²) werden auf dem Flurstück Nr. 740 der Gemeinde Mertesheim realisiert.

Maßnahmen M1 Streuobstwiese

Auf den gekennzeichneten Flächen zur Anlage einer Streuobstwiese ist je 200 m² Fläche ein standortgerechter heimischer Obstbaum (Hochstamm, siehe Liste) entsprechend der beigelegten Pflanzenliste neu zu pflanzen.

Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern.

Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Das Mähgut ist aufzunehmen und von der Fläche zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Obstgehölze

Äpfel:	"Boskoop" "Gewürzluiken" "Gravensteiner" "Grauer Herbstrenette" "Roter Berlepsch" "Gartenmeister Simon" "Berner Rosenapfel" "Blumberger Langstiel" "Herzogin Olga" "Lausitzer Nelkenapfel" "Heiss´Später" "Roter Bellefleur" "Roter Zieglerapfel" "Leipferdinger Langstiel" "Vilstaler Weißapfel" "Purpurroter Cousinot"
Birnen:	"Clapps Liebling" "Gellerts Butterbirne" "Gute Graue" "Grüne Jagdbirne" "Bosc's Flaschenbirne" "Doppelte Philippsbirne" "Augustbirne" "Mollebusch" "Rote Bergamotte"
Kirschen:	"Große Schwarze Knorpel" "Schauenburger" "Braune Leberkirsche" "Große Prinzessin (Napoleon)" "Frühe Rote Meckenheimer"
Pflaumen:	"Hauszwetsche" "Anna Späth" "Wangenheimer Frühzwetsche"

"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklude"

Gemäß Landespflegerischen Planungsbeitrag wird die Ersatzfläche durch dauerhaftes Flächenmanagement offengehalten und in ihrem Bestand gesichert. Einzelne bereits aufgekommene Gehölze sollen erhalten werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

11. Flächen für die Wasserwirtschaft

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sind Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorzusehen. Es soll als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

Inhalt

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 48 Grad.

Ausnahmen:

- Pultdächer dürfen eine flachere Dachneigung haben
- Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.2 Fassaden

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 m².

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- 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.
- 2.2 Nicht überbaubare bzw. überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerische anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.

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

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen (Abstände etc.).
- 3.2 Einfriedungen dürfen ausschließlich als offene Draht-, Metall- oder Holzkonstruktion ohne Sockel erstellt werden.
- 3.3 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweis:

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

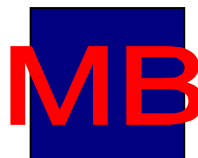
Die ausführenden Baufirmen und die privaten Bauherren haben die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.

Aufgestellt im Auftrag der

LI Consult GmbH
Pforzheimer Straße 24
75242 Neuhausen

für die Ortsgemeinde Mertesheim

durch



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.:06233-366566 und 0621-6579266,Fax:06233-366567

Frankenthal, im März 2003/S109/tf030321