

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 6 BauNVO

Das Gebiet wird als MI (Mischgebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	MI
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	Einzelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

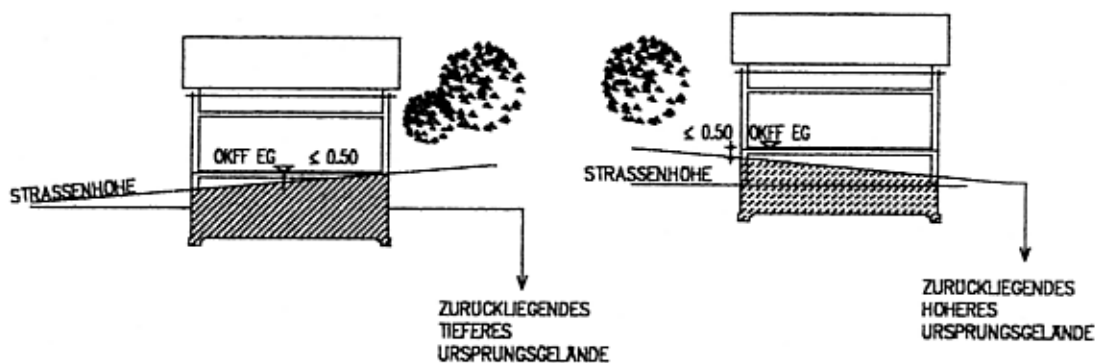
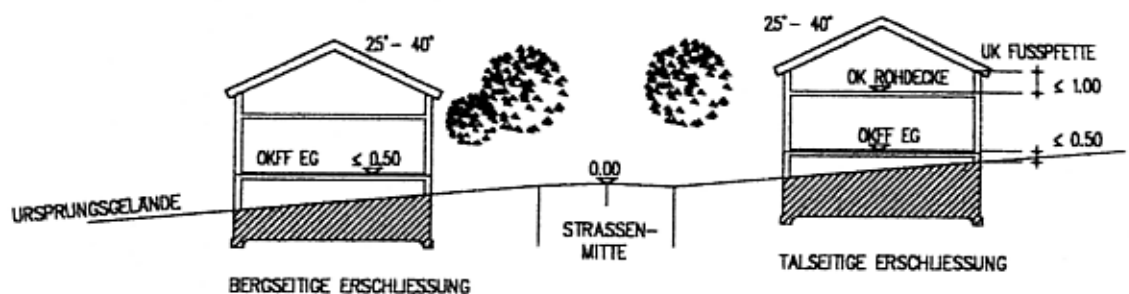
Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wie folgt festgesetzt:

Bei bergseitiger Erschließung ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Strassenverkehrsfläche (gemessen in der Strassenmitte) festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zum Ursprungsgelände) über dem bergseitig angrenzenden Ursprungsgelände festgesetzt.

Regelquerschnitt

Höhenlage der Gebäude



ohne Maßstab

1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

1.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemasst.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der technischen Muldenplanung getroffen.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung des Erschließungsträgers zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers in die südlich gelegene Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit weit gehend einheimischen Laubgehölzen sowie Bauerngartengehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Alternativ können vorhandene Obstbäume erhalten und auf die Maßnahmen angerechnet werden. Die Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können mit den Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m² durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenliste zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

Maßnahmen zum Ausgleich der in dem Baugebiet zu erwartenden Eingriffe an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes

M 5 Erhalt bestehender Gehölze

Die gekennzeichneten Bäume im südlichen Bereich des Mischgebietes sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die extensiven Wiesensäume unter den Bäumen sind 1 mal im Jahr zu mähen. Anschließend ist das Mähgut abzutransportieren.

M 6 Bepflanzung einer öffentlichen Grünfläche

Beiderseits der Strassenzufahrt ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Die Flächen sind mit einer Landschaftsrasengutmischung frischer Standorte zu entwickeln. Zusätzlich sind auf jeder Fläche jeweils 2 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Alternativ können vorhandene Bäume erhalten und auf die Maßnahmen angerechnet werden.

M 7 Reaktivierung einer Feuchtwiese

Die Parzelle 17 in der Flur 5 ist entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild zu entwickeln.

Die Fläche ist in einem Abstand von mehreren Jahren zu mähen und zu mulchen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, während weitere aufkommende Gehölze zu entfernen sind. Die Aufschüttung ist zu entfernen. Entsprechend der planerischen Darstellung sind entlang des Wirtschaftsweges alle 10 m Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig und –wertig zu ersetzen.

M 8 Pflanzung einer Streuobstwiese

Auf der 15/2 in der Flur 5 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan des Landespflegerischen Planungsbeitrages alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Drempel

Drempel sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

2.2 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden.

2.4 Freiflächen

M 4 Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

2.5 Einfriedungen

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.6 Aufschüttungen und Abtragungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

2.7 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind weit gehend heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern.

Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Die Rückhaltesysteme sollen einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage gelangen kann und zentral in die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser eingeleitet wird.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.6 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162

sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

3.7 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

Ausgefertigt:

Meckenbach, 7. FEB. 2003

Ortsgemeinde Meckenbach
Leonhard
Leonhard, Ortsbürgermeister



PFLANZENLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Pflanzenliste

Artenliste 1: Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Rote Kastanie Aesculus carnea Rot-Buche Fagus sylvatica Eberesche Sorbus aucuparia Hänge-Birke Betula pendula Hainbuche Carpinus betula	Artenliste 2: Gehölze für den Gartenbereich Feldahorn Acer campestre Kupferfelsenbirne Amelanchier lamarckii Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Kornelkirsche Cornus mas Hasel Corylus avellana Bauernjasmin Philadelphus coronarius Schwarzer Holunder Sambucus nigra Flieder Syringa spec.
Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel Birne Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Bergarmotte	Artenliste 3: Strauch mit Topfballen, 100-125 cm Rank- und Kletterpflanzen Pfeifenwinde Aristolochia durior Waldrebe Clematis spec. Efeu Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Wilder Wein Parthenocissus spec. Echter Jasmin Jasminum nudiflorum Geißblatt Lonicera caprifolium Baumwürger Celastrus orbiculatus Jelängerjelier Lonicera caprifolium
Artenliste 5: Ausgleichsfläche Gehölze W-Weg Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv Feld-Ahorn Acer campestre Hänge-Birke Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus Stiel-Eiche Quercus robur Wild-Apfel Malus sylvestris Vogel-Kirsche Prunus avium Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis	Obstbäume, Hochstamm, lokale Sorten Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel Birne Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Madame Verte Bergarmotte