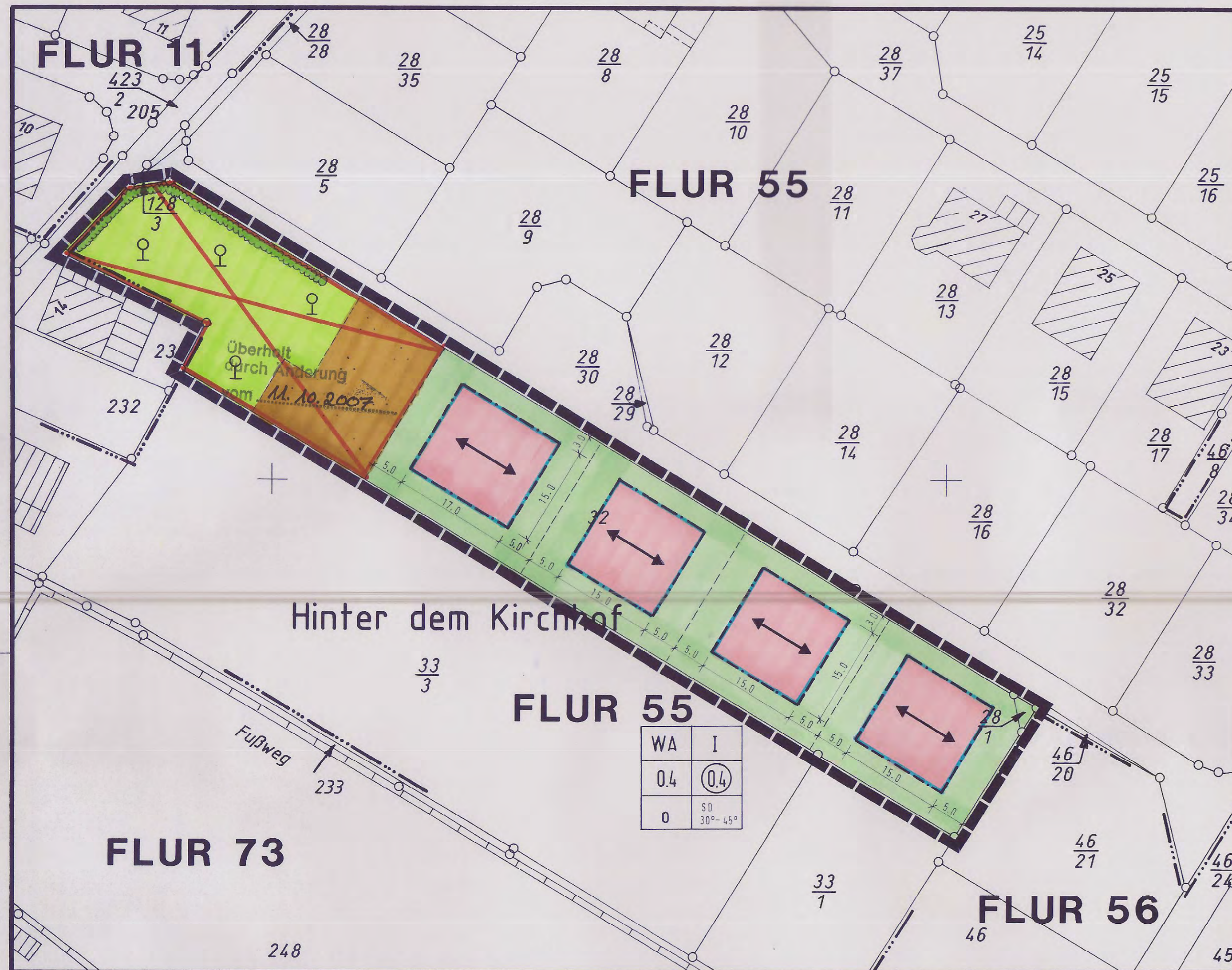


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MERXHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "HINTER DEM KIRCHHOF" FLUR 55

M. 1:500



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)	0,4 I	Geschosflächenzahl Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	0 Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfrischrichtung	Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfrischrichtung
4. Ausgleichsmaßnahmen	Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (teilweise landespflegerisch zu gestalten) Umwandlung des Obstgartens zu einem hochstämmigen Streuobstbestand Ersetzen der Nadelholzhecke durch eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen	Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (teilweise landespflegerisch zu gestalten) Umwandlung des Obstgartens zu einem hochstämmigen Streuobstbestand Ersetzen der Nadelholzhecke durch eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen
5. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB) Garten, Grabeland	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB) Garten, Grabeland
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 6 LBauO)	SD 30°-45°	Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung 30° - 45°
7. Sonstige Darstellungen	Bemessung in Metern Vorhandene Grundstücksgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen Vorhandene Gebäude	Bemessung in Metern Vorhandene Grundstücksgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen Vorhandene Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIETSART	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Satz 3, 5, 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
Es gelten die Vorschriften der §§ 16 bis 21 a BauNVO.
Es ist ein Vollgeschoss und der Ausbau des Dachraumes, mit einem Kniestock von maximal 1,00 m (außen gemessen: Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut), zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 und § 22 BauGB)
Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum) ist als Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zum Gebäudezugang sind bis zu 3 Zufahrten oder Stellplätze von je maximal 3,00 m Breite zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen und rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).
Vor den Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)
Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,80 m über die höchste Straßenoberkante hinausragen. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 20, 25 BauGB)

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
Auf den privaten Grundstücken ist der natürliche Bodenaufbau so weit wie möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu untersagen. Überschüssige Aushubmassen sind abzutransportieren und sachgemäß zu deponieren. Beim Bau anfallender Mutterboden ist gemäß der Bodenschutzrichtlinien nach DIN 18915 zu erhalten und für Begrünungen wieder zu verwenden.
Befestigungen für Zufahrten und Stellflächen sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu halten.

b) Ausgleichsmaßnahmen
20 § der privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig die rückwärtigen Grundstücksbereiche, bei zusätzlichem Bedarf auch seitliche und vordere Bereiche, als Blumenwiese zu gestalten. Pro Hausgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Artenliste im Erläuterungsbericht des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen.

8. Hinweis zur Denkmalfpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO)
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sollen Fassadenverkleidungen mit Kunststoff- oder Anstrichmaterialien sowie mit Fliesen vermieden werden. Als Dacheindeckung sind Wellplatten unzulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist, entsprechend der umgebenden Bebauung, in Rot- bis Brauntönen zu halten. Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldächern, Dreiecksgauppen oder eines Zwerghauses zulässig. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig.
siehe Legende, also nur für Hauptgebäude 30-45° m.B.

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Satz 3 LBauO)
Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig.
Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwendet werden.

Empfehlung:
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Regenwasseranmelanlage zu errichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19) in der jeweils gültigen Fassung.

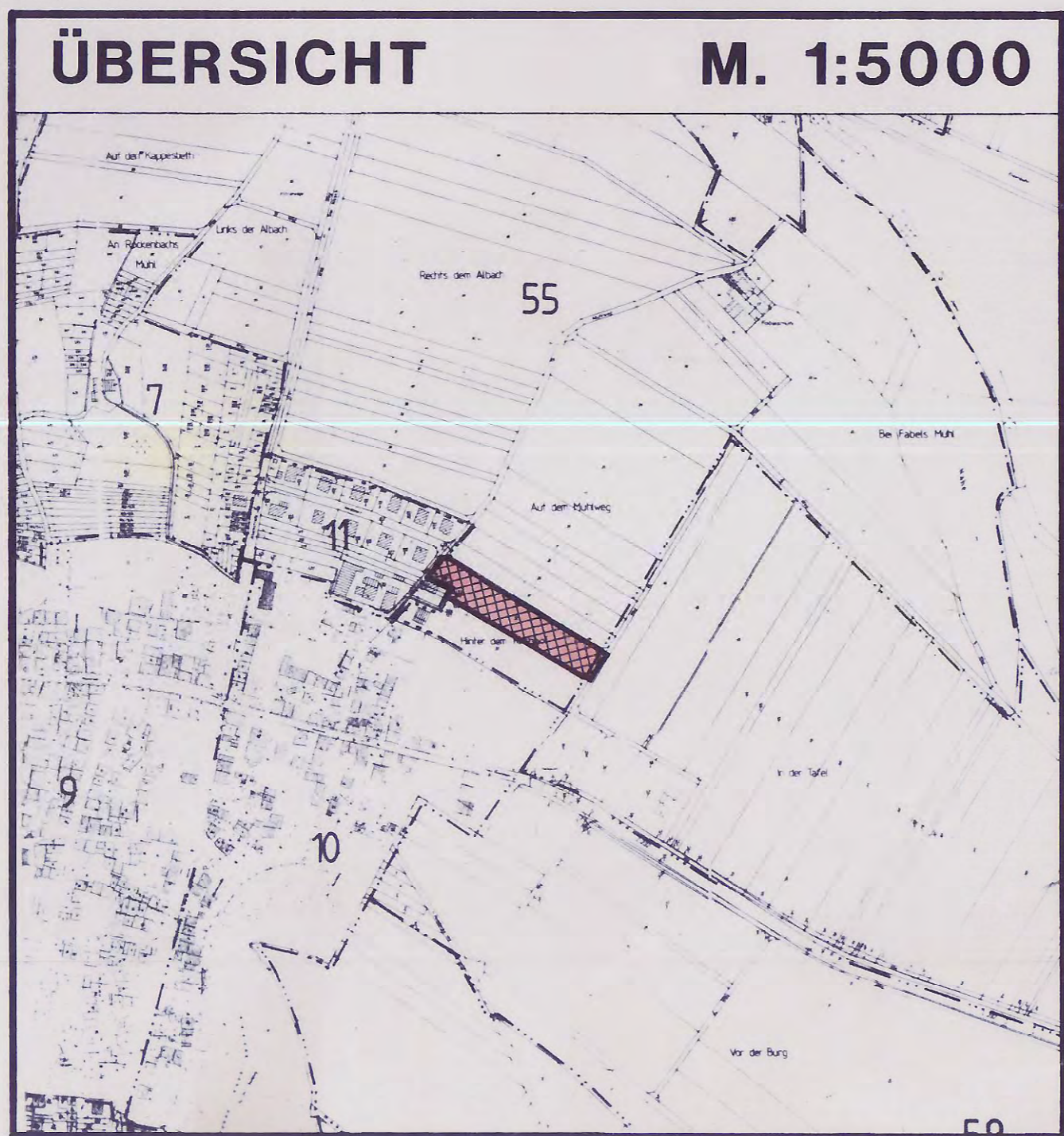
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990 BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltsverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 24.07.1997...
Der Beschluss wurde am 21.08.1997...
öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von 25.07.1997 bis 26.03.1998... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.08.1997... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 01.05.1998... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigung
Dieser Bebauungsplan ist an... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom... mitgeteilt, daß Bedenken wegen Beeinträchtigung nicht geltend gemacht werden/den Bebauungsplan genehmigt.

Ausfertigung
Es wird bescheinigt, daß die nebststehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, daß die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übereinstimmen und daß die für die Nahrung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

ORTSGEMEINDE MERXHEIM

BP. "HINTER DEM KIRCHHOF"

M. 1:500

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-

BEARB.: BUCH GEZ.: BUCH 10/1997