

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MERXHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "HINTER DEM KIRCHHOF" 1. ÄNDERUNG

M. 1:500



### LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO)	<b>0.4</b> <b>I</b>	Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	<b>0</b> [Symbol] [Symbol]	Offene Bauweise Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfirstrichtung
4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 20, 25 BauGB)	[Symbol] [Symbol]	Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (teilweise Landespflegegesch. zu gestalten) Landespflegerische Maßnahmen
5. Sonstige Planzeichen	[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 6 LBauO)	<b>SD</b> <b>30°-45°</b>	Hauptdachform: Satteldach Hauptdachneigung 30° - 45°
7. Sonstige Darstellungen	[Symbol] [Symbol] [Symbol]	Bemaßung in Metern Vorhandene Grundstücksgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen Vorhandene Gebäude

### NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIERTYP	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM

### TEXTFESTSETZUNGEN

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Garagen ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)**  
Es sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.
- Hoehenlage 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.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 20, 25 BauGB)**
  - 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.
  - 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 Umweltbericht zu pflanzen.
  - Landespflegerische Maßnahmen**
    - Anlage einer Streuobstwiese
    - Auf dem Flurstück 19, Flur 68, Gemarkung Merxheim, soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Die Fläche ist derzeit als Wiese genutzt und hat eine Größe von 743 qm
    - Die Umgebung der Fläche ist geprägt von Wald im Nordosten und Südosten, weiteren Wiesenflächen mit einzelnen alten Streuobstbäumen in Richtung Südwesten sowie Weinbau im Nordwesten. Südöstlich des Flurstücks fließt der Aresbach
    - Die Wiese liegt randlich im Vogelschutzgebiet Nahetal. Durch die Anlage einer Streuobstwiese wird hier dazu beigetragen, dass die Strukturvielfalt in diesem Bereich erhalten bleibt und das für einen Teil der Arten des Vogelschutzgebietes eine Aufwertung des Lebensraumes stattfindet.
    - Auf der Fläche sind 4 hochstämmige Obstbäume alter Sorten anzupflanzen.
    - Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Hierbei sind die Vorgaben des PAULA-Programmes „Artenreiches Grünland“ zugrunde zu legen.
  - Entwicklung einer halboffenen Weinbergsbrache
  - Auf dem Flurstück 10, Flur 70, in der Gemarkung Merxheim soll eine stark verbuschte Weinbergsbrache wieder freigestellt werden.
  - Die Fläche hat eine Größe von 475 qm
  - Es handelt sich bei dieser Fläche und den angrenzenden Flächen um einen stark verbuchten Weinbergsbrachenkomplex, auf der sich schon einzelne Bäume Süßkirschen, Walnüsse, Ebereschen, Birken) entwickelt haben. Weitere Flächen in der Umgebung sind Weinberge, Wald und Weiden
  - Die Fläche ist im ersten Jahr zu entbuschen, einzelne Süßkirschen, Walnüsse oder Ebereschen können als Ueberhälter auf der Fläche verbleiben
  - In den Folgejahren ist die Fläche zu mähen. In den ersten drei Jahren ist die Fläche 2 x im Jahr zu mähen, um die erneut aufkommende Verbuchung deutlich zurückzudrängen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss vom 04.04.2007

Der Ortsbürgermeister [Signature]

Die Bebauungsplanänderung hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom 16.08.2007 in der Zeit vom 27.08.07 bis einschließlich 28.09.07 nach § 3 BauGB ausliegen

Der Ortsbürgermeister [Signature]

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 02.10.2007 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.


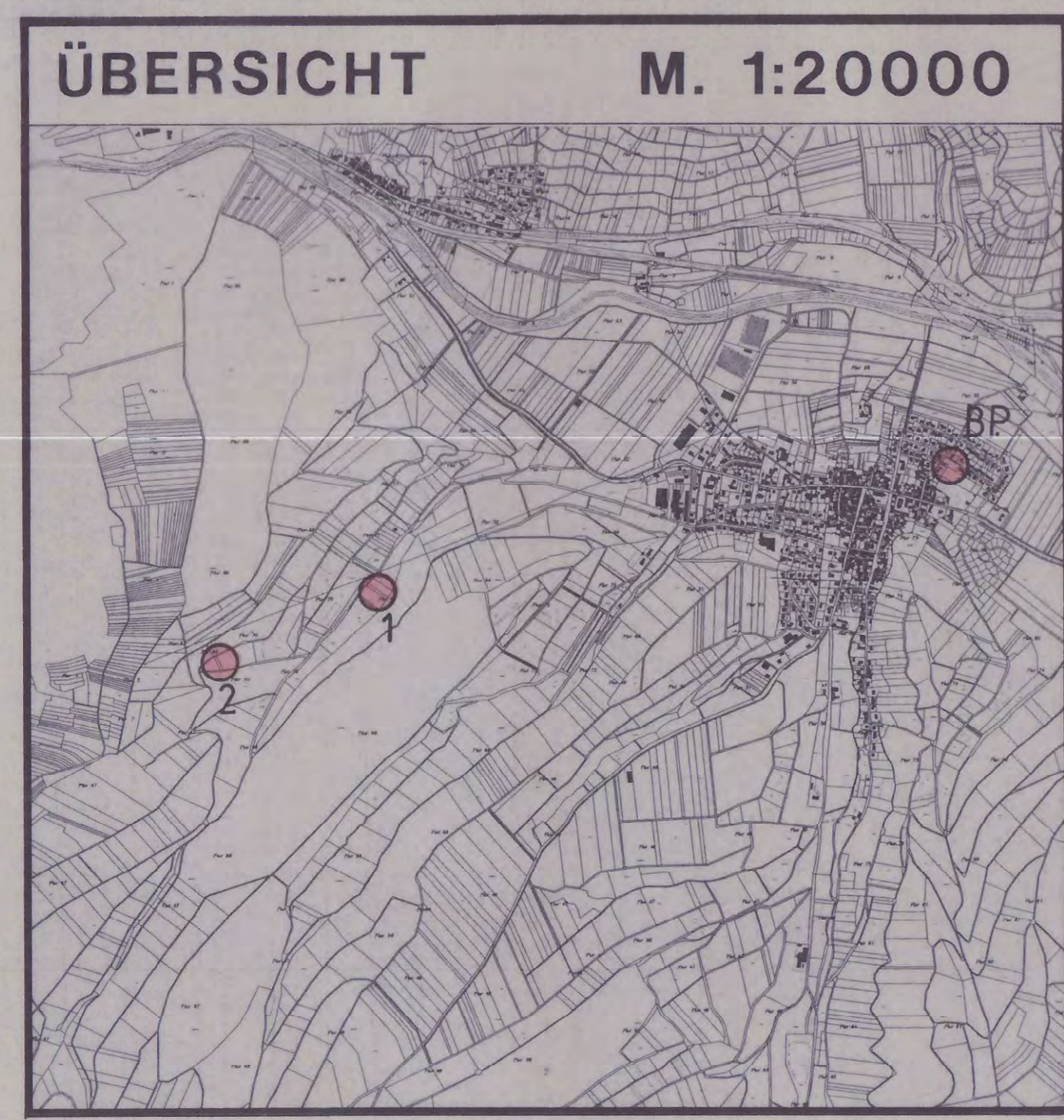
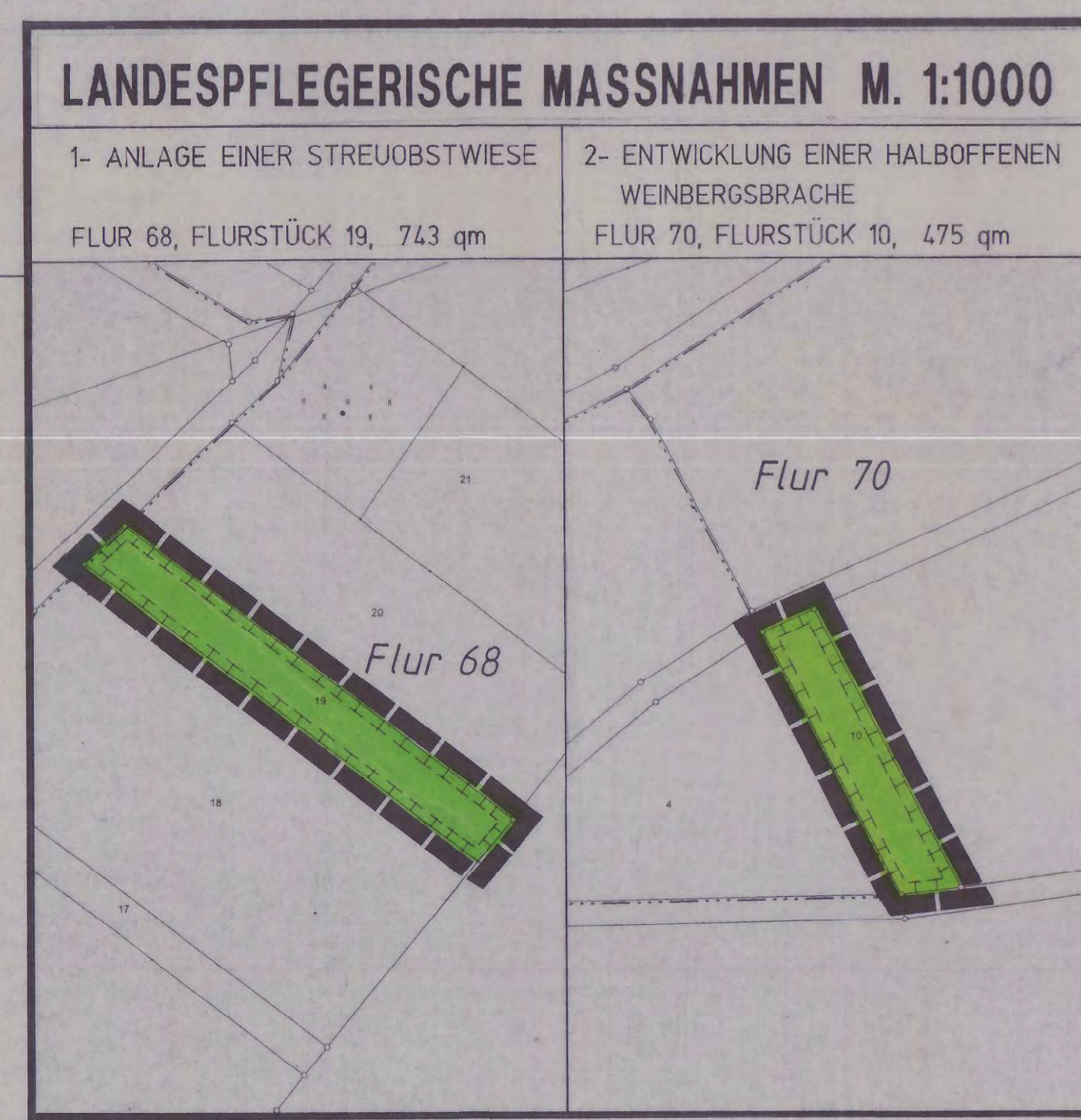
Der Ortsbürgermeister [Signature]

Ausfertigungsvermerk:  
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausfertigt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Merxheim, den 02.10.2007

Der Ortsbürgermeister [Signature]

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 11.10.2007

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

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 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 31.12.2002, S. 481).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2004 (GVBl. 2004 S. 275).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Außere 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-, Faserzementmaterialien sowie mit Fliesen vermieden werden. Als Dachendeckung sind Wellplatten unzulässig. Die Farbe der Dachendeckung ist entsprechend der umgebenden Bebauung in rot- oder dunkelbraunem Material herzustellen. Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldächern, Dreiecksgäuben oder in Form eines Zwerghauses zulässig. Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° zulässig.
- 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 Holzlände und Winterharte Hecken verwendet werden.

**Empfehlung**  
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Regenwassersammelanlage zu errichten.

## ORTSGEMEINDE MERXHEIM

### BP. "HINTER DEM KIRCHHOF" 1. ÄNDERUNG

M. 1:500



**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG**  
**BAD SOBERNHEIM -BAUABTEILUNG-**

BEARB.: BUCH    GEZ.: BUCH    **07.2007**