

12

181

24

23

20

21

WA

Otweiler Graben

© gutschker-dongus

Ergänzungssatzung Ortsgemeinde Meddersheim

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

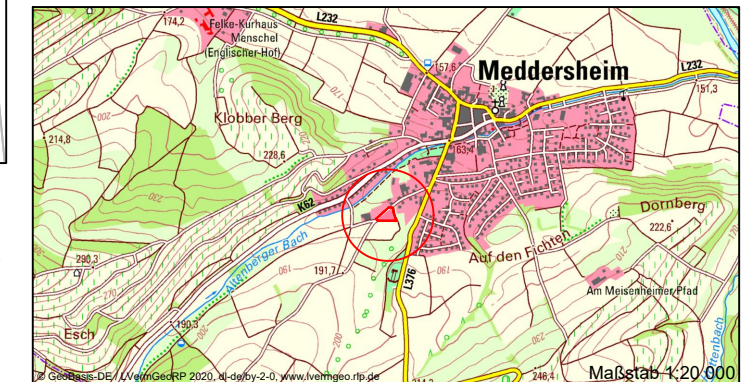
WA In den Innenbereich einzubeziehendes Baugrundstück (WA)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen

Sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und somit unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 300 m² im südlichen Randbereich des Baugrundstücks zur offenen Landschaft. Die Baumpflanzungen sind in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit zu wässern und ausreichend zu sichern (bspw. mittels Dreibeck und natürlichem Anbindematerial). Während der ersten drei Jahre abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Es sind Bäume und Sträucher der unter den Hinweisen aufgeführten Pflanzliste und der dort genannten Mindest-Pflanzqualitäten zu verwenden.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzfläche sowie Zufahrten -soweit wasserrechtlich zulässig- mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrassen anzulegen.

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Abstand zu Otweiler Graben (Gewässer III. Ordnung)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich, durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt, der *Otweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung). Anlagen im 10 m-Bereich zum Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG der vorherigen Genehmigung bzw. des wasserrechtlichen Einvernehmens. Wenn mit der Bebauung ein Abstand von mind. 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten wird, kann das wasserrechtliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Dieser Abstand wurde bereits im Vorfeld mit dem potentiellen Bauherrn unter Berücksichtigung der örtlichen Situation so abgestimmt. Auf die möglichen Gefahren durch Überflutungen wurde dabei auch hingewiesen.

Ergänzungssatzung Ortsgemeinde Meddersheim

Planzeichnung

Bearbeitet: nmü	Zeichnung: rsc	Maßstab: 1:500 / A3	Blatt: 1	Datum: 05.01.2021
--------------------	-------------------	------------------------	-------------	----------------------



gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34
55571 Odernheim
Fon (06755) 96936-0
Fax (06755) 96936-60
www.gutschker-dongus.de