

# Ergänzungssatzung "Erweiterung Römerstraße" Ortsgemeinde Meddersheim

## Planzeichnung

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

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

**WA** In den Innenbereich einzubeziehendes Baugrundstück (WA)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Gehwege)**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

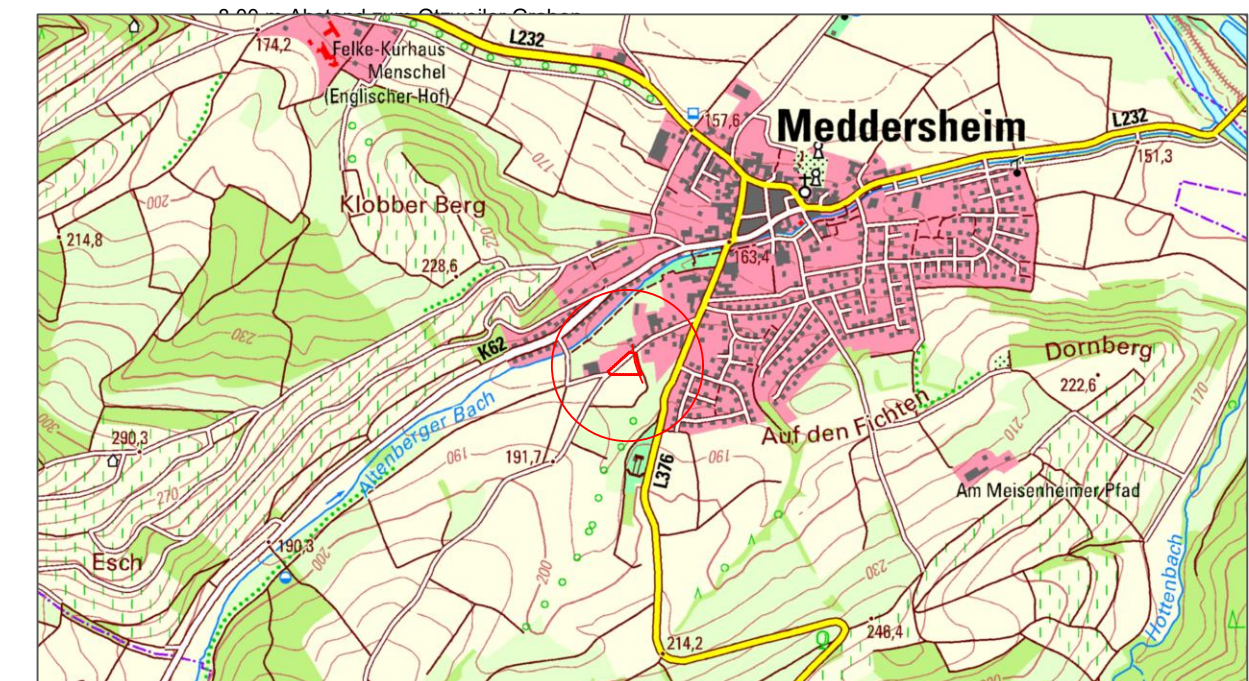
**(M1)** Nummerierung der Maßnahmen

**Sonstige Planzeichen**

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



© gutschker-dongus



# Ergänzungssatzung "Erweiterung Römerstraße" Ortsgemeinde Meddersheim

## Planzeichnung

Bearbeitet: nmü	Zeichnung: rsc	Maßstab: 1:500 / A2	Blatt: 1	Datum: 28.04.2021
--------------------	-------------------	------------------------	-------------	----------------------

### 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.

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt maximal 350 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenze. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

**Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die südwestliche Verkehrsfläche ist mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die nördliche Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung wird durch die Widmung der nördlichen öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder entsorgung notwendigen, untergeordneten Anlagen und Einrichtungen zulässig.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Als interne Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff sowie zur Gestaltung des künftigen Ortsrandes (Eingrünung des Plangebietes) ist auf der Gesamtlänge entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenbereich 1 gemäß der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von 440

m<sup>2</sup>) in einheitlicher Breite von insgesamt ca. 6 m eine dreireihige Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig (südlich und nördlich der Baumhecke) soll jeweils ein ca. 1 m breiter Saumstreifen an die Gehölzpflanzung anschließen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher und Baumarten der I. und II. Ordnung der beigefügten Pflanzliste oder Obstbäume zu verwenden. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Der Abstand der Gehölzpflanzreihen untereinander beträgt ca. 2 m. Sträucher müssen einen Mindestpflanzabstand von 1 bis 1,5 m zueinander einhalten. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreibock zu sichern und in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit zu wässern (während der ersten drei Jahre abgängige Gehölze sind zu ersetzen). Als Anbindematerial sind natürliche Materialien zu verwenden (üblich sind bspw. Kokosstricke). Für den Saumstreifen sind Landschaftsrasenmischungen des Ursprungsgebietes Nr. 9 (Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden, um den Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG Rechnung zu tragen.

**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), weitflügig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrassen anzulegen.

**Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

**Böden 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 Ortweilener Graben (Gewässer III. Ordnung)**

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich, durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt, der Ortweilener 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. Auf die möglichen Gefahren durch Überflutungen wurde dabei auch hingewiesen.

**Überflutungsgefahren**

Gemäß dem Hinweis der unteren Wasserbehörde liegt das betreffende Planungsgebiet gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ etwa zur Hälfte im besonders gefährdeten Überflutungsbereich des Ortweilener Grabens (Gewässer III. Ordnung). Des Weiteren ist im Plangebiet ein sog. „Entstehungsgebiet“ dargestellt. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

**Denkmalschutz**

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferpflicht für archäologische Funde bzw. Befunde während der Bauphase gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz hingewiesen.