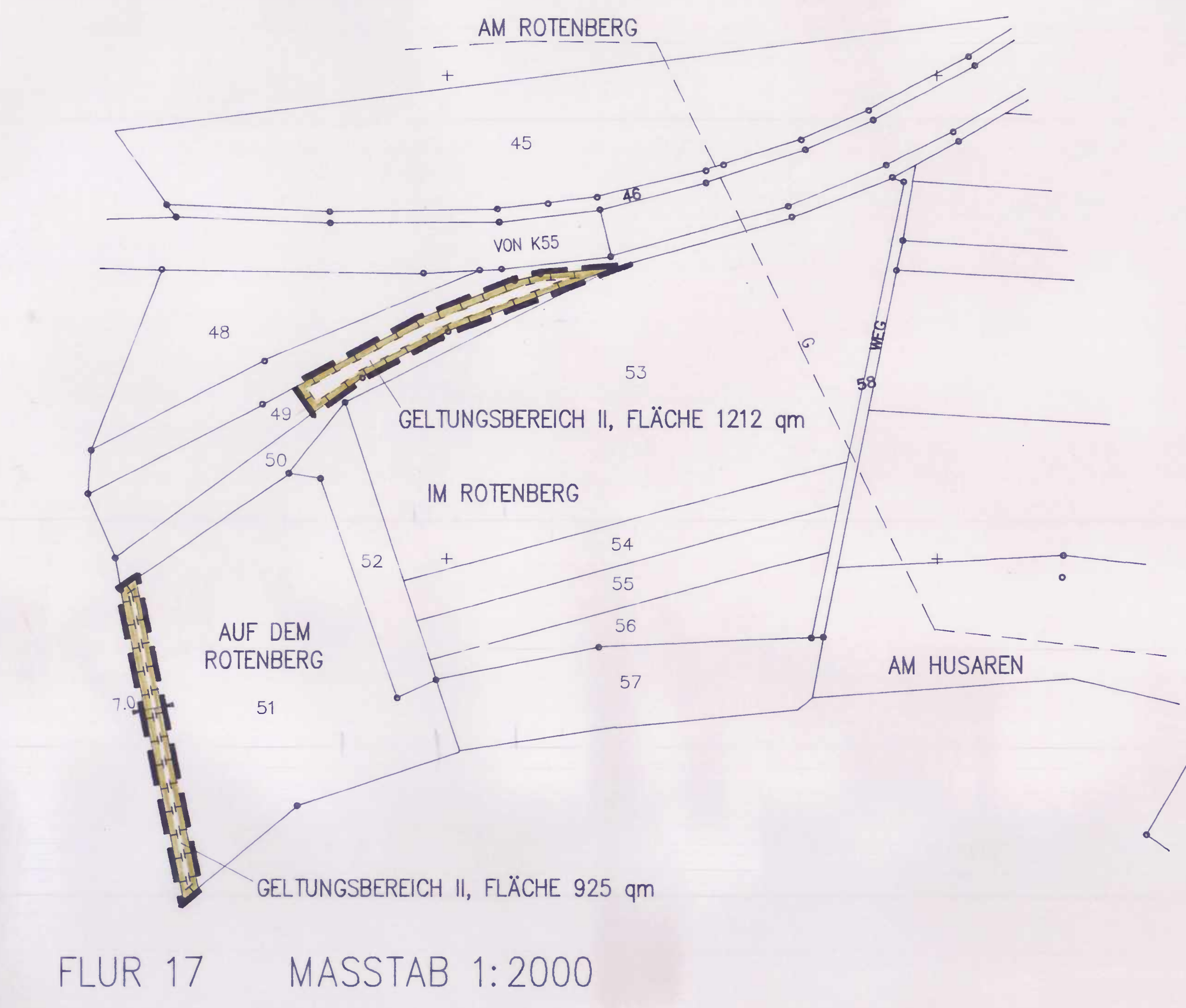
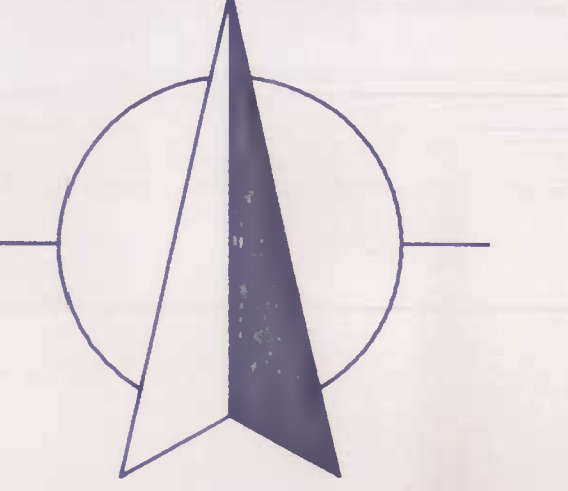


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

## FÜR DAS TEILGEBIET "WEIDENKÖPFE"

M. 1 : 500 FLUR 3

NORDEN



PLANZEICHEN:

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	BAUWEISE

— STRASSENBEZUGSLINIEN

— BAUGRENZEN

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

II  
O ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE MAX. OFFENE BAUWEISE

— ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

MI MISCHGEBIET

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

○ ○ ○ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

— ABGRABUNG

— AUFSCHTÜTTUNG

— GÄSSER AUSSERHALB

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLE

GFZ 0,8 GESCHOSSEFLÄCHENZAHLE

— NEUPARZELLIERUNG

8/3 FLURSTÜCKSNUMMER

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.07.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) in der Fassung 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 (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213–1)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Flächennetzes (Planzeichnungsverordnung 1980 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58)

§ 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (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 18.07.1995 (BGBl. I S. 930)

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2111), (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG)

**Textfestsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung: (§9(1) BauGB i.V.m. §4 BauNVO i.V.m. §1(6) BauNVO)  
Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet mit "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB i.V.m. §16 (2) und (5) BauNVO)
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §19(1) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse II (zwei) als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §20(1) BauNVO)
- GFZ (Geschossflächenzahl): 0,8 als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §20(2) BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§9(1) BauGB i.V.m. §16(2)4 BauNVO)
- Bei den Gebäuden darf die Traufhöhe 6,50 m gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut und die Firsthöhe 12,00 m bezogen auf die Straßenebene der K 98 in der Mitte des jeweiligen Grundstückes nicht überschreiten. (§9(2) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)

- Die Dachneigung für alle Gebäude, auch Garagen, beträgt 30–40°. (§9(1) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Der Bau eines Zwerchgebälts ist bis zu einer Breite von 40% der Wandlänge, an der er angeordnet wird, erlaubt. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Es sind nur Satteldachgebäude bis zu einer max. Breite von 1,50 m, Dreiecksgiebeln mit einer max. Breite von 1,20 m, Dachreiter bis zu einer Breite von 2,00 m und einer Länge von 4,00 m sowie Dachflächenfenster bis zu einer Breite von 1,00 m zugelassen. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Als Material für die Bedachung sind Wellplatten, Trapezbleche, Kurzwellplatten und Metalldeckungen nicht erlaubt. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Die Farbe des Daches soll dem örtlichen Charakter entsprechen. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Verkleidungen mit Blockhauscharakter und aufgesetzte Fachwerkimitation auf den Wänden, sowie Holzhäuser mit Blockhauscharakter sind nicht erlaubt. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§9(1)6 BauGB)
- Nebenanlagen mit mehr als 10,00 qm Grundfläche und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§9(1)4 BauGB i.V.m. §812 und §14 BauNVO)
- Vor Garagenzufahrten ist ein Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen von mindestens 5,00 m erforderlich. (§9(1)4 BauGB)
- Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen Einfriedungsmauern eine max. Höhe von 0,30 m, Einfriedungszäune eine max. Höhe von 0,50 m, über der angrenzenden Straßenebene nicht überschreiten. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Als Einfriedungszäune sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten (Lattenzäune) erlaubt. Alle anderen Formen und Arten von Zäunen sind nicht zulässig. (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBO)
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. (§9(1)1 BauGB i.V.m. §86 und §1(6)1 BauNVO)
- Zu der Geschosfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsrampe ganz hinzugerechnet. (§9(1)1 BauGB i.V.m. §16(2) und §20(3) BauNVO)

**Landespflegerische Festsetzungen**

- §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 6 LBO
- Die ungebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlagen anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.
- Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
- §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Auf jedem Grundstück ist pro 150 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Auswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste.
- Auf den mit 'A' festgesetzten Flächen sind geschlossene Baum- und Gehölzpflanzungen aus u.a. Pflanzliste anzulegen. Pro 1,5 qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
- Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die in der Planurkunde festgesetzten Flächen (Geltungsbereich II: Flur 17 Nr. 49 und Nr. 51) sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Auf der Parzelle 49 sind zusätzlich 8 Obstbäume zu pflanzen.
- Die Flächen und Maßnahmen sind den Baugrundstücken zugeordnet.

**Hinweise**

- Funde von Bodendenkmälern müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz).

**Pflanzliste:**

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume incl. Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Äpfelbaum
Prunus pyramidalis	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, HShe : 80–100cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumerle
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schilddorn
Rosa canina	Hundrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der (Wild-) Obstbaumpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, HShe : 80–100cm
Malus sylvestris	Wildapfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus pyramidalis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume einsehl. Schalenobst in Halb- und Hochstamm	

ARCHITEKTURBUERO **ZOSEL**  
 DIPL.-ING.[FH] HANS ZOSEL  
 SPONHEIMER STR. 3 55595 WEINSHEIM  
 TELEFON: 06758-93035 FAX: 06758-801018

BAUHERR:  
 ORTSGEMEINDE WEINSHEIM  
 VERTRETEN DURCH HERRN  
 ORTSBÜRGERMEISTER  
 ROLF HAHN

PROJEKT:  
 BEBAUUNGSPLAN  
 IN 55595 WEINSHEIM  
 FÜR DAS TEILGEBIET "WEIDENKÖPFE"

STUFE:	AUSFÜHRUNG
ZEICHNUNG:	LAGEPLAN
MISCHGEBIET	
MASSSTAB:	1:500
DATE:	F16BB01C
DATE:	27.07.2000
GEZ:	B.SCHULZ
DATEFORTSCHRIBUNG:	
BAUHERR:	
DATE UND UNTERSCHRIFT:	
ARCHITEKT:	
DATE UND UNTERSCHRIFT:	
PROJEKT NR:	9116
ZEICHNUNG:	BB
BLATT:	01.2
VERSION:	A

Aufstellungsbeschluss vom 23. April 1991.  
 Der Ortsbürgermeister

gez. Hahn

Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 19. Mai 2000 in der Zeit vom 16. Juni 2000 bis einschließlich 17. Juli 2000 nach § 3 BauGB ausliegen.  
 Der Ortsbürgermeister

gez. Hahn

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 19. Juli 2000 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.  
 Der Ortsbürgermeister

gez. Hahn

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. August 2000

Ausfertigungsvermerk:  
 Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
 Ort, Datum: Weinsheim, den 27. Juli 2000  
 Hahn  
 Schrift (Amtsbezeichnung)