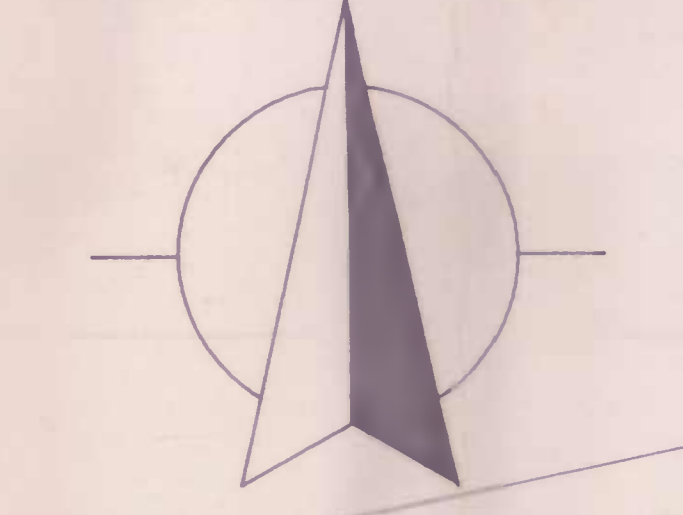


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM FÜR DAS TEILGEBIET "FOSSGRABEN - WEIDENKÖPFE - HASSELBACH" M. 1 : 500 FLUR 3

NORDEN



ca. 54 Baupl.



### Textfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: (89(1) BauG L.V.m. §4 BauNVO) Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet mit "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung: (89(1) BauG L.V.m. §16 (2) und (5) BauNVO)
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,3 als Höchstgrenze (817 BauNVO L.V.m. §19(1) BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse I (eins) als Höchstgrenze (817 BauNVO L.V.m. §20(1) BauNVO)
- GFZ (Geschosflächenzahl): 0,5 als Höchstgrenze (817 BauNVO L.V.m. §20(2) BauNVO)
- Die Dachneigung für alle Gebäude, auch Garagen, beträgt 30-50° (89(1) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Der Bau eines Zwerchgebels ist bis zu einer Breite von 40% der Wandlänge, an der er angebracht wird, erlaubt. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Es sind nur Satteldachgauben bis zu einer max. Breite von 1,50 m, Dreiecksgauben 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. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Als Material für die Bedachung sind Wellplatten, Trapezbleche, Kurzwelleplatten und Metallblechdeckungen nicht erlaubt. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO) Mit Ausnahme Metallblechdeckungen aus Kupfer- oder Zinkblech als Die Farbe des Daches soll dem örtlichen Charakter entsprechen. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Verkleidungen mit Blockhauscharakter und aufgesetzte Fachwerkmotiv auf den Wänden, sowie Holzhäuser mit Blockhauscharakter sind nicht erlaubt. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (89(1) BauG)
- Nebenanlagen mit mehr als 10,00 qm Grundfläche und Garagen sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig. (89(1) BauG L.V.m. §812 und §14 BauNVO)
- Vor Garagenzufahrten ist ein Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen von mindestens 5,00 m erforderlich. (89(1) BauG)
- Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen Einfriedigungsmauern eine max. Höhe von 0,30 m, Einfriedigungszäune eine max. Höhe von 0,80 m, über der angrenzenden Straßenecke nicht überschreiten. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Als Einfriedigungsmauern sind nur Holzmauern mit senkrechten Latten (Lattenzäune) erlaubt. Alle anderen Formen und Arten von Zäunen sind nicht zulässig. (89(4) BauG L.V.m. §85(6) L.BauO)
- Die Ausnahmezulassung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist nicht zulässig. (89(1) BauG L.V.m. §84 und §1(6) BauNVO)
- Bilddächer auf den privaten Grundstücken für den öffentlichen Straßenkörper müssen von den Grundstückseigentümern entschädigungslos geduldet werden. (89(1) BauG)
- Zu der Geschosfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz hinzugerechnet. (89(1) BauG L.V.m. §16(2) und §20(3) BauNVO)

### Landespflegerische Festsetzungen

- §9 Abs. 4 BauG L.V. mit §88 Abs. 6 BauG
- Die unbebauten 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.
- Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinerer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Erstreichungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenplatten, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
- §9 Abs. 1 Nr. 20a BauG
- 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. 14 BauG L.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauG
- Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbecken anzulegen. Die oberen Bruchungsbereiche bzw. die Außenbrüchungen sind auf mindestens 50% der Fläche mit Gehölzgruppen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.
- §9 Abs. 1 Nr. 20 BauG
- Die mit 'B' festgesetzte Fläche (Geltungsbereich II) ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Im nördlichen Teil sind zusätzlich 5 Silberweiden-Gehölze (Salix alba, Salix, vgl., vgl., Höhe 150-200 cm) in lockerer Anordnung zu pflanzen.
- Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche (Geltungsbereich II; Flur 17 Nr. 51) ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Zusätzlich sind 35 Obstbäume im Abstand von mindestens 10,00 m zu pflanzen.
- Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 28% durch private Maßnahmen ein Anteil von 72% des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Geltungsbereich I und II) sind dem Plangebiet im gleichen Verhältnis zugeordnet.

### Hinweise

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

### Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 BauG wird unverzüglich durchgeführt.  
Weinsheim, den 17. April 2003  
Ort, Datum  
*[Signature]*  
Hahn (Amtsbezeichnung)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauG) 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BöBl. Jahrg. 1991, Teil 1 S. 56)  
§ 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 19.07.1995 (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 1988 - BauROG)

Aufstellungsbeschluss vom 23. April 1991.  
Der Ortsbürgermeister

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

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 19. Juli 2000 vom Ortsbürgermeister als Satzungsbeschluss nach § 3 BauG ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum  
Weinsheim, den 27. Juli 2000  
*[Signature]*  
Hahn (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. August 2000

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 19. Juli 2000 vom Ortsbürgermeister als Satzungsbeschluss nach § 3 BauG ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum  
Weinsheim, den 27. Juli 2000  
*[Signature]*  
Hahn (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. August 2000

### Planzeichen:

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	BAUWEISE

—	STRAßENBEGRENZUNGSLEINEN
—	BAUGRENZEN
—	ABGRENZE DES RÄUMLICHEN BEBAUUNGSBEREICHES
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE MAX.
O	OFFENE BAUWEISE
■	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
WA	ALGEMEINES WOHNGBIET
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
○	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
■	ABRABUNG
■	AUFSCHTÜTTUNG
■	GEWÄSSER AUßERHALB
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHLE
GFZ 0,5	GESCHOSFLÄCHENZAHLE
■	NEUPARZELLIERUNG
■	FLURSTÜCKNUMMER
■	FLÄCHEN FÜR VERKEHRSMITTEL, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
■	WERTSTOFFSAMMELSTELLE
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERPFLANZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
OG	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### 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	Schaleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume incl. Schalenobst	
Artenauswahl der Strauchpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Schilbirk
Cornus stolonifera	Heidekraut
Molus sylvaticus	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Prunus avium	Waldkirche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100cm
Corylus avellana	Häselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wälgler Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Artenauswahl der (Wild-) Obstbaumpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100cm
Molus sylvaticus	Holz-Apfelbaum
Prunus avium	Wildkirche
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume einsch. Schalenobst in Halb- und Hochstamm	

ARCHITECTURBUERO ZOSSEL  
DIPL.-ING.[FH] HANS ZOSSEL  
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  
"FOSSGRABEN - WEIDENKÖPFE - HASSELBACH"

STUFE:  
AUSFÜHRUNG

ZEICHNUNG:  
LAGEPLAN  
ALGEMEINES WOHNGBIET

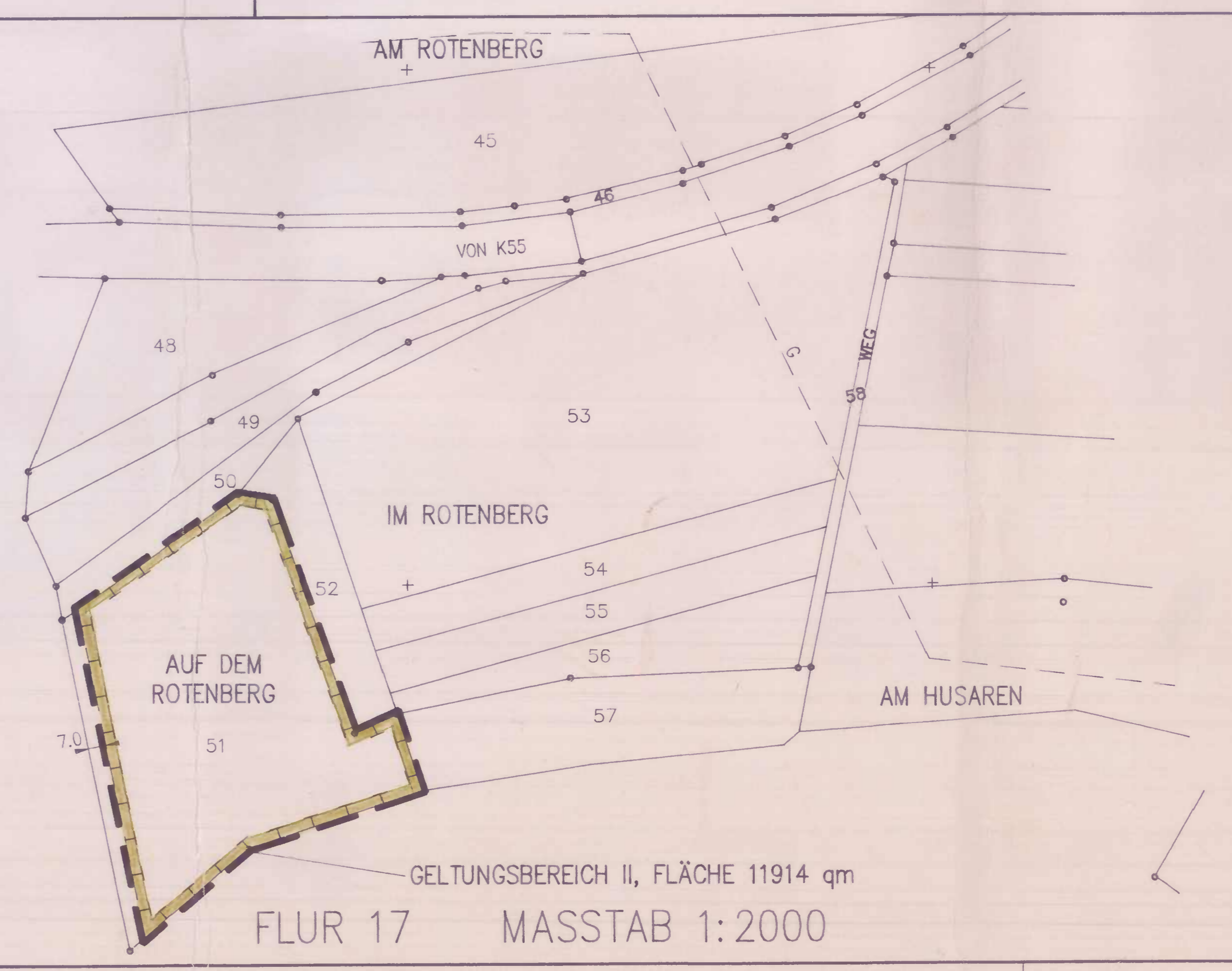
MAßSTAB: 1:500 DATUM: F16BB01C

DATUM: 27.07.2000 GEZ: B.SCHULZ DATUM FORTSCHREIBUNG:

BAUHERR: DATUM UND UNTERSCHRIFT:

ARCHITECT: DATUM UND UNTERSCHRIFT:

PROJEKT NR.: 9115 ZEICHNUNG: BB BLATT: 01.1 VERSION: A



Aufstellungsbeschluss vom 23. April 1991.  
Der Ortsbürgermeister

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

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 19. Juli 2000 vom Ortsbürgermeister als Satzungsbeschluss nach § 3 BauG ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum  
Weinsheim, den 27. Juli 2000  
*[Signature]*  
Hahn (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. August 2000

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches am 19. Juli 2000 vom Ortsbürgermeister als Satzungsbeschluss nach § 3 BauG ausgelegt.  
Der Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk  
Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die örtliche Bekanntmachung wird unverzüglich durchgeführt.  
Ort, Datum  
Weinsheim, den 27. Juli 2000  
*[Signature]*  
Hahn (Amtsbezeichnung)

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 3. August 2000