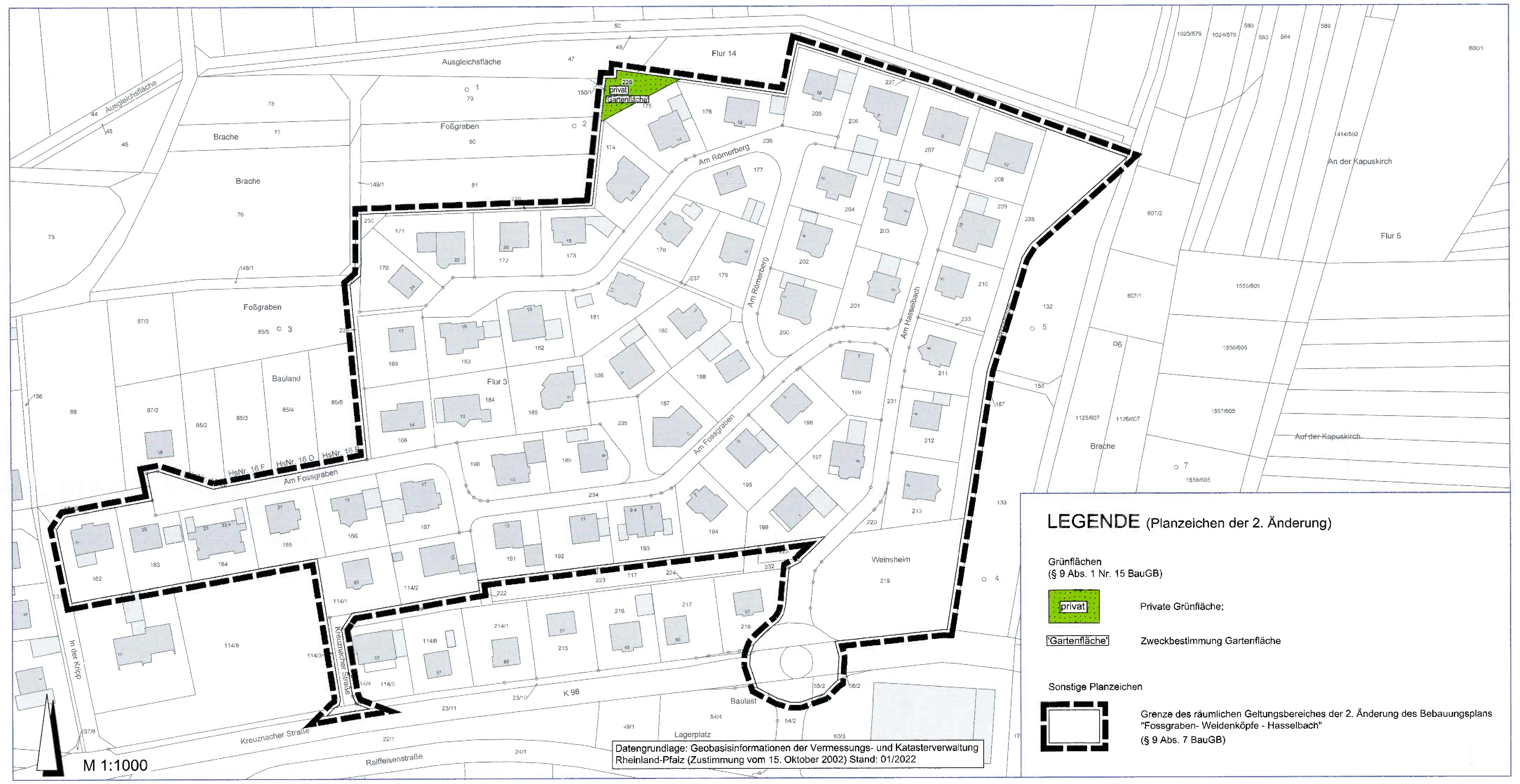
ORTSGEMEINDE WEINSHEIM BEBAUUNGSPLAN "FOSSGRABEN - WEIDENKÖPFE - HASSELBACH, 2. ÄNDERUNG"

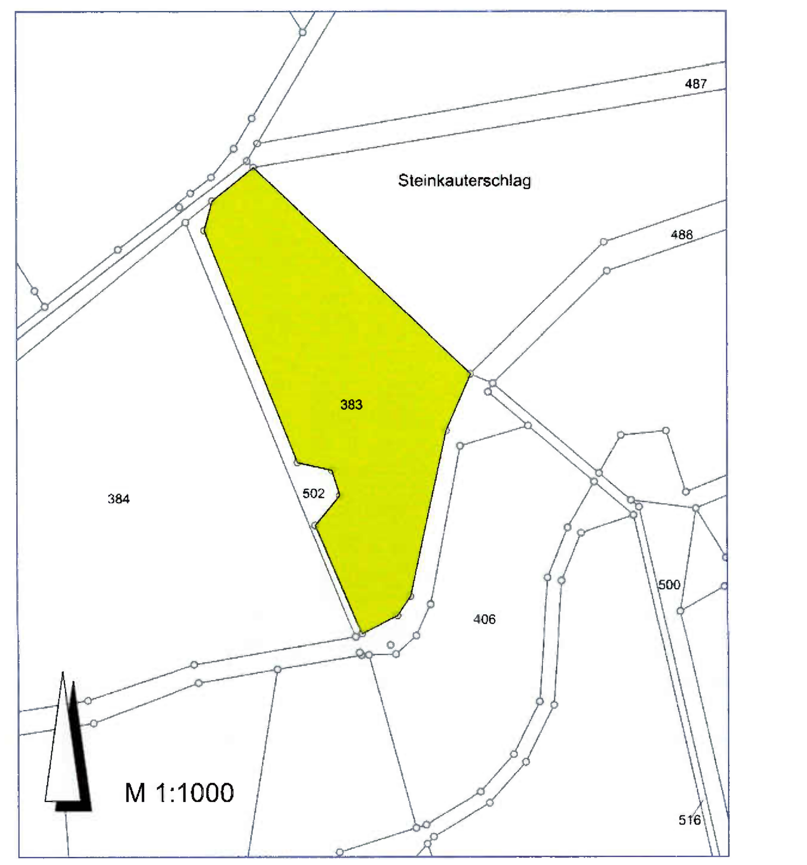
M 1:1000



LEGENDE (Planzeichen des Ursprungsbebauungsplans)

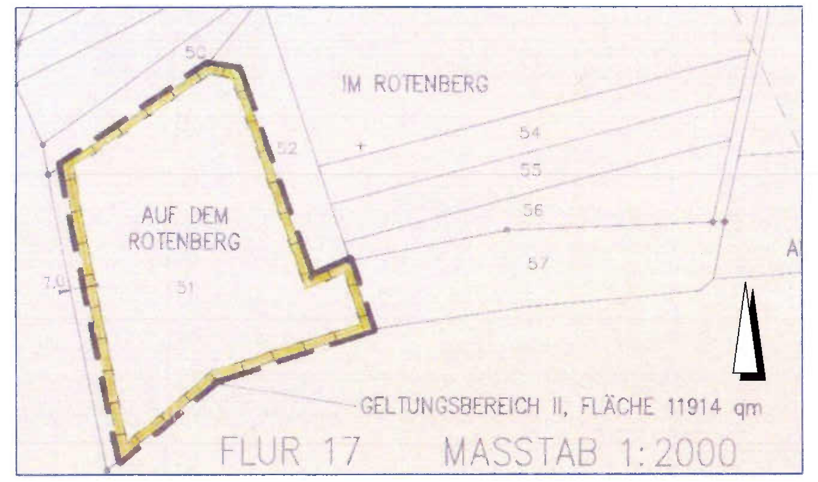
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- BAUGRENZEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX.
- o — OFFENE BAUWEISE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET,
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ABGRABUNG
- AUFSCHÜTTUNG
- GEWÄSSER AUSSERHALB
- GRZ 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- NEUPARZELLIERUNG
- FLURSTÜCKSNUMMER
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- WS — WERTSTOFFSAMMELSTELLE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- ÖG — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zugeordnete externe Ausgleichsfläche der 2. Änderung Flur 1 - Flurstück Nr. 383 (gesichert durch städtebaulichen Vertrag)



Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen siehe Begründung

Externe Ausgleichsfläche Ursprungsbebauungsplan Flur 17 - Flurstück Nr. 51



TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
   (§9(1)1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO i.V.m. §1(6) BauNVO)
   Die Art der baulichen Nutzung wird für die gesamte Plangebiet mit „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§9(1)1 BauGB i.V.m. §16(2) und (5) BauNVO)
   2.1. GRZ (Grundflächenzahl): 0,3 als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §19(1) BauNVO)
   2.2. Zahl der Vollgeschosse I (eins) als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §20(1) BauNVO)
   2.3. GFZ (Geschossflächenzahl): 0,5 als Höchstgrenze (§17 BauNVO i.V.m. §20(2) BauNVO)
3. Die Dachneigung für alle Gebäude, auch Garage beträgt 30-50°
   (§9(1)1 BauGB i.V.m. §88(6) LBauO)
4. Der Bau eines Zwerchgiebels ist bis zu einer Breite von 40% der Wandlänge, an der er angeordnet wird, erlaubt.
   (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBauO)
5. Es sind nur Satteldachgauben bis zu einer max. Breite von 1,50 m, Dreieckgauben mit einer max. Breite von 3,30 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) LBauO
6. Als Material für die Bedachung sind Wellplatten, Trapezbleche, Kurzwellplatten und Metalleindeckungen nicht erlaubt.
   (§4) BauGB i.V.m. §88(6) LBauO)
   Mit Ausnahme Metalleindeckungen aus Kupfer- oder Zinkblech als.
7. Die Farbe des Daches soll dem ortsüblichen Charakter entsprechen.
   (§9(4) BauGB i.V.m. §88(6) LBauO)
8. Verkleidungen mit Blockhauscharakter und aufgesetzte Fachwerkimitation auf den Wänden, sowie Holzhäuser mit Blockhauscharakter sind nicht erlaubt. (§9(4) BauGB i. V. m. §88(6) LBauO)
9. Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
   (§9(1)6 BauGB)
10. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

    Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht mit weniger als 3 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezisternen sowie Wärmepumpen. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 14-BauNVO)
11. Vor Garageneinfahrten ist ein Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen von mindestens 5,00 m erforderlich. (§(1)4BauGB)
12. Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vordersten Baugrenze dürfen Einfriedungsmauern eine max. Höhe von 0,30 m, Einfriedungszäune eine max. Höhe von 0.80 m, über der angrenzenden Straßenlinie nicht überschreiten. (§9(4) BauGB) i.V.m. §88(6) LBauO)
13. 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) LBauO)
14. Die Ausnahmsweise Zulassung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist nicht zulässig. (§9(1)1 BauGB i.V.m. §§4 und §1 (6)1 BauNVO)
15. Böschungen auf den privaten Grundstücken für den öffentlichen Straßenkörper müssen von den Grundstückseigentümer entschädigungslos geduldet werden. (§9(1)26 BauGB)
16. Zu der Geschoßfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen die keine Vollgeschoße sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich, ihrer Umfassungswände ganz hinzugerechnet.
    (§9(1)1 BauGB i.V.m. §16(2) und §20(3) BauNVO)
17. Private Grünfläche (§9 Abs. 15 BauGB)
    Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche sind sowohl gärtnerische Nutzungen als auch Nutzungsmöglichkeiten für Erholung und Freizeit zulässig. Bauliche Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 35 m² zulässig.

Landespflegerische Festsetzungen

1. §9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §88 Abs. 6 LBauO
   1.1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlagen anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.
   1.2. 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 kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
   1.3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.
2. Abs. 1 Nr. 25a BauGB
   2.1. Auf jedem Grundstück ist pro 150 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Auswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste.
   2.2. 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.
   2.3. Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
3. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   3.1. Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen. Die oberen Böschungsbereiche bzw. die Außenböschungen sind auf mindestens 50% der Fläche mit Gehölzgruppen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.
4. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   4.1. Die mit „B" festgesetzte Fläche (Geltungsbereich I) ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Im nördlichen Teil sind zusätzlich 5 Silberweiden-Gehölze (Salix alba, Hei., 2xv. o.B., Höhe 150-200 cm) in lockerer Anordnung zu pflanzen.
   4.2. 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.
   4.3. 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.

Pflanzliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
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-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der (Wild-) Obstbaumpflanzungen

Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume einschl. Schalenobst in Halb- und Hochstamm	

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Siehe Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. Der Beschluss wurde am 28.04.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 17/2022 der Verbandsgemeinde Rüdesheim/Nahe bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 42/2022 am 20.10.2022 in der Zeit vom 28.10.2022 bis zum 28.11.2022 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 17.10.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe endete am 28.11.2022.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Ortsgemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2023 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, eine erneute Offenlage und öffenliche Beteiligung durchzuführen.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag erneut, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 32/2023 am 10.08.2023 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 18.08.2023 bis zum 18.09.2023 öffentlich aus.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2023 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.09.2023.

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Ortsgemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2023 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.2023 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weinsheim, den 18. Dezember 2023

(Heiko Schmitt)
Ortsbürgermeister

9. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Weinsheim, den 18. Dezember 2023

(Heiko Schmitt)
Ortsbürgermeister

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 21. Dezember 2023
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Weinsheim, den 21.12.2023

(Heiko Schmitt)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

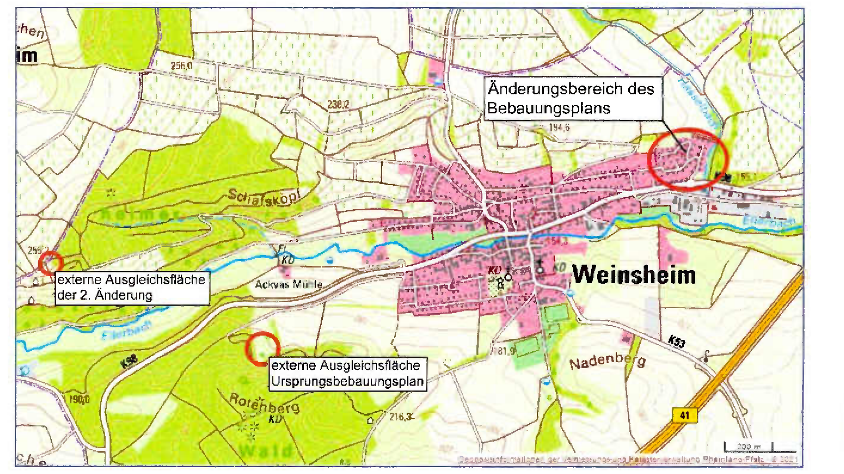
Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)** in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
- **Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO)** in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "FOSSGRABEN - WEIDENKÖPFE - HASSELBACH, 2. ÄNDERUNG"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

M 1:1000

Satzungsfassung

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner I MA: P. Riedel