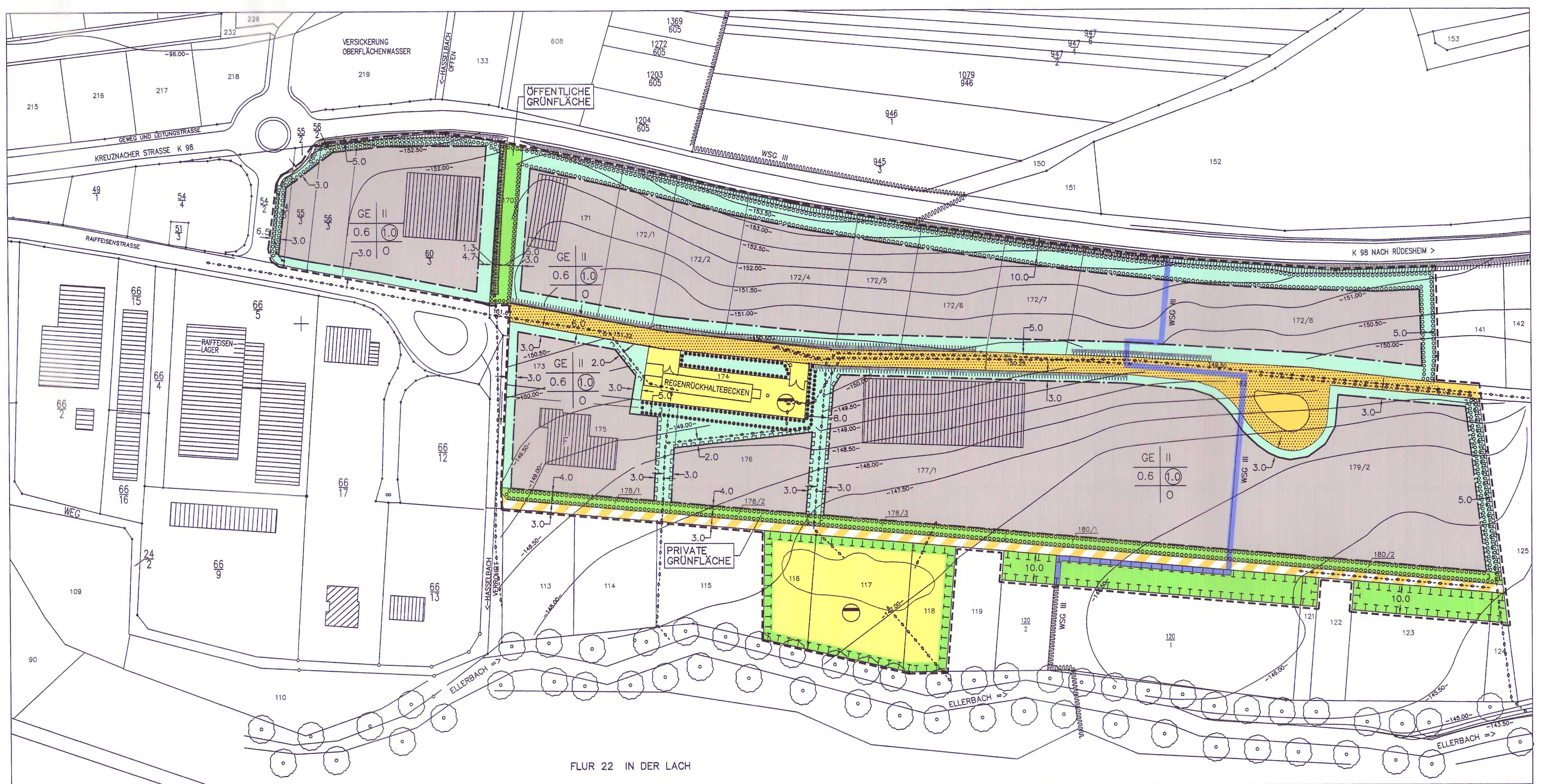


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DEN LANGEN WIESEN - IN DEN SPITZWIESEN"

M. 1 : 1000 FLUR 7 UND 22, AUSGLEICHSFÄCHEN FLUR 16 UND 20



Teilgebiet I, Gewerbegebiet GE



Teilgebiet II, Ausgleichsfächen

Flur 16, im Münchwald, Flurst.-Nr. 72 teilweise
Pflanzung und Pflege einer Wildobstwiese
Fläche: 16.200 qm
M. 1 : 2000



Teilgebiet II, Ausgleichsfächen

Flur 20, im Gröberökern; Flurst.-Nr. 32 teilweise, Pflanzung und Pflege einer Wildobstwiese, Fläche: 3.698 qm
M. 1 : 2000

Textfestsetzungen:

1.0 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2554).

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) S. 365), zuletzt geändert durch Gesetze vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

1.4 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Dorstaltung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58). BGBl. III 213–1–6.

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

1.6 § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

1.7 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Gerüche, Erosionen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3530) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 263).

1.8 Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 97) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1170).

2.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO –
Gewerbegebiet (GE) – § 8 BauNVO –

2.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Es sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchsstörenden und rauschbelästigenden Emissionen ausgehen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen. Zulässig ist jedoch eine Wohnung je Gewerbegrundstück. Die Wohnung muss sich in dem Betriebsgebäude befinden oder direkt angebaut sein und sich gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (zum Beispiel Abfüllbereiche und ähnliche Bereiche) oder wassergefährdende Stoffe gelagert werden, müssen überdeckt sein.

2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO

Oberbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0m und einer Werbefläche von max. 6,00m²; diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

2.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)(§ 19 BauNVO)

Als max. Grundflächenzahl wird festgesetzt:
GRZ: 0,6

2.4.2 Geschossflächenzahl (GFZ)(§ 20 BauNVO)

Als max. Geschossflächenzahl wird festgesetzt:
GFZ: 1,0

2.4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4.4 Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) wird mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die Firsthöhe wird mit max. 11,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.4.1 Sonderregelung für Gebäude mit Puttdächern

Bei Gebäuden mit Puttdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Puttdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.5 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.6 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.7 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.8 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.9 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.10 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.11 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.12 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.13 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.14 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.15 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.16 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.17 Sonderregelung für Gebäude mit Walmdächern

Bei Gebäuden mit Walmdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Walmdächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.18 Sonderregelung für Gebäude mit Satteldächern

Bei Gebäuden mit Satteldächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachnut) mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Satteldächern entspricht die höherliegende Deckkontur der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.19 Sonderregelung für Gebäude mit Walmd