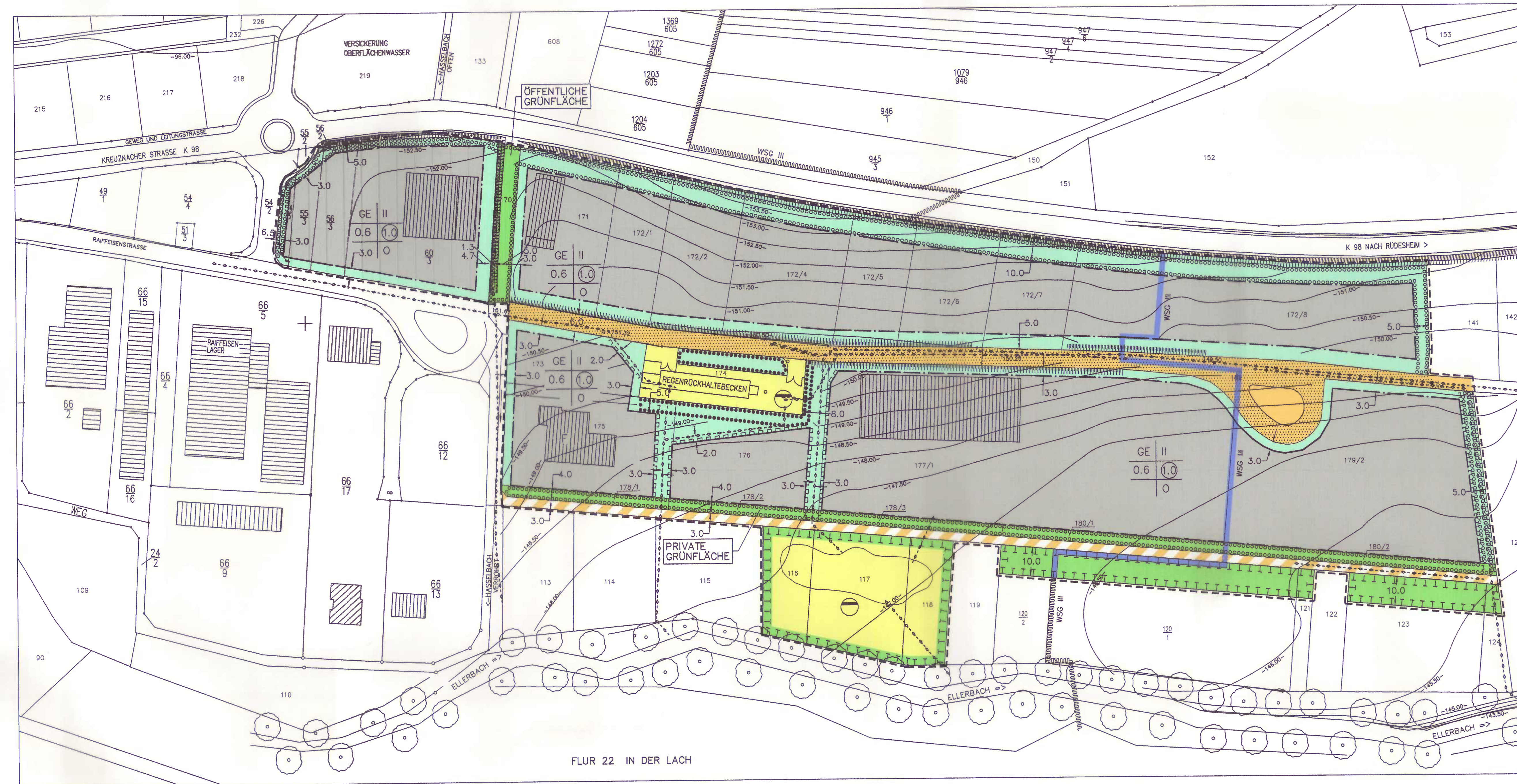


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

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

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



Teilgebiet I, Gewerbegebiet GE



Teilgebiet II, Ausgleichsflächen

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



Teilgebiet II, Ausgleichsflächen

Flur 20, in den Gräberäckern; Flurst.-Nr. 32 teilweise, Pflanzung und Pflege einer Wildobstweide, 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. 2585).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-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. 456).
- 1.3 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) 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 Baufeldplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Teil 1 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, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 283).
- 1.8 Gesetzes 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 geruchstörenden und rauchbelästigenden Emissionen ausgehen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden, mit Ausnahme der Anlagen für gesundheitliche Zwecke, 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 Gewerbe in Grundfläche und Bauweise unterscheiden.

Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird (zum Beispiel Abfallverbrennung und ähnliche Bereiche) oder wasserführende Stoffe gelagert werden, müssen überdacht sein.

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

Oberirdische 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. 6,0qm; 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 Dachhaut) 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.

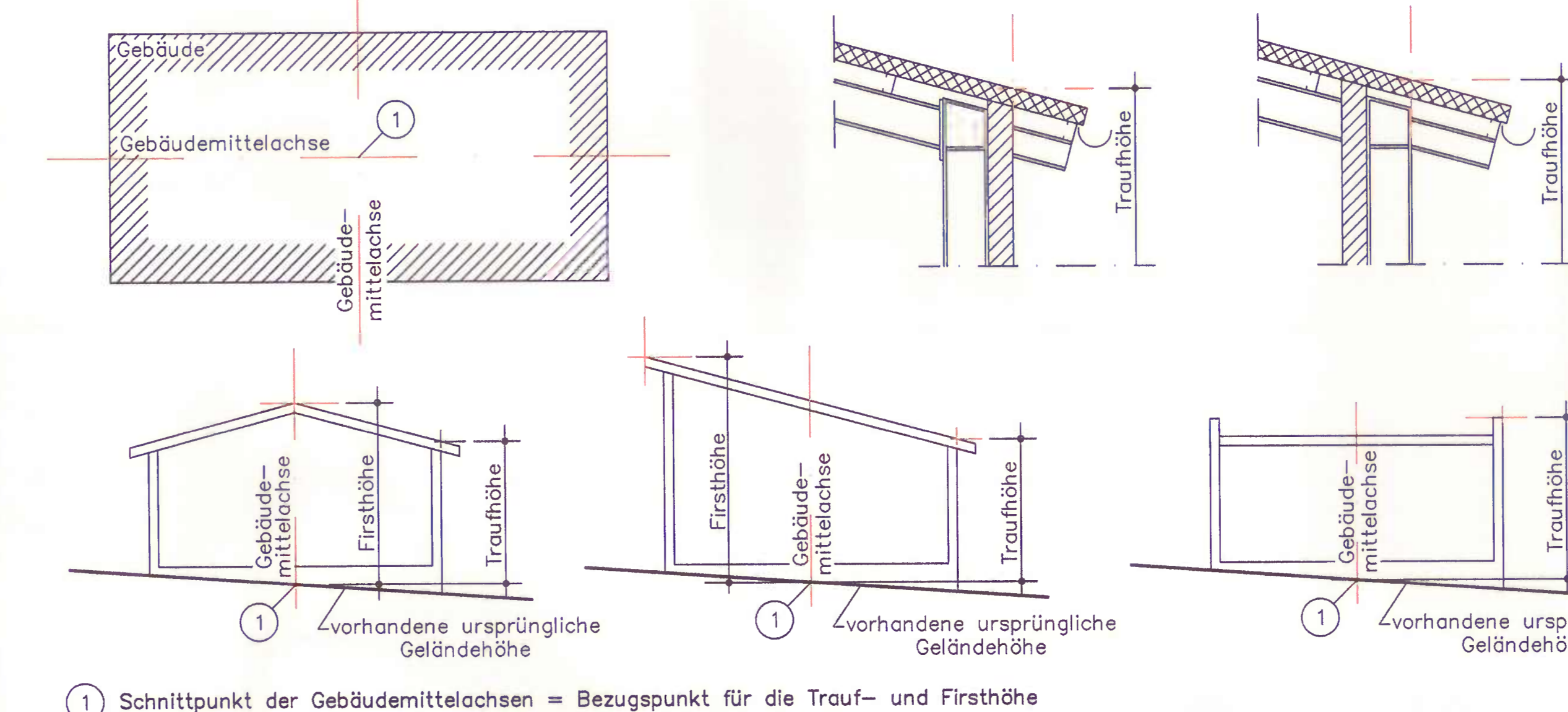
Die Firsthöhe wird mit max. 11,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.4.4.1 Sonderregelung für Gebäude mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) 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 Pultdächern entspricht die höherliegende Dachkante 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.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die höherliegende Dachkante 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.



① Schnittpunkt der Gebäudemittelachsen = Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe

2.5 Bauweise -§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO-

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBO

3.1 Höhe und Art der Einfriedung

Es sind Einfriedungen als Hecken und max. 2,0m hohe Gitterzäune bzw. Maschendrahtzäune einschließlich eines max. 0,20m hohen massiven Sockels zulässig. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung.

4.0 Landespflegerische Festsetzungen

4.1. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBO

4.1.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Lagerflächen etc. als Garten oder Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4.2. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.2.1 Auf den in der Planurkunde festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehpfadpflanzungen aus der Planzliste anzulegen. Pro 3,0 qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich sind in Längsrichtung des Gehpfades an der K88, östlich des offenen Entwässerungsgrabens (Hasselbach), im Abstand von maximal 15,00m Laubbäume 1. oder 2. Ordnung bzw. Stammblücker zu pflanzen (einschließlich Kultivare).

4.2.2 Private Stellplatzflächen sind durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubb Baum aus der Planzliste (Punkt 6.1 oder 6.2) zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

4.2.3 Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn des entsprechenden Baugrundstückes bzw. der Verkehrsanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

4.3. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.3.1 Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche sind Regenröhren- und Versickerungsmulden in Erdabweise anzulegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus der Planzliste zu bepflanzen. In Überrichtung zur Talloge sind keine Riegepflanzungen anzulegen, um den Kulturlauf zu gewährleisten.

4.4. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.4.1 Die im Teilgebiet 2 festgesetzten Flächen (Flur 16 Flurstück 72 teilweise und Flur 20 Flurstück 32 teilweise) sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Zusätzlich sind im variablen Abstand von mindestens 10 m in Flur 16 auf dem Flurstück 72 insgesamt 80 Bäume/Heister und in Flur 20 auf dem Flurstück 32 insgesamt 18 Bäume/Heister aus der Planzliste (Punkt 6.4) zu pflanzen.

4.5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB

4.5.1 Durch öffentliche Maßnahmen wird ein Anteil von 9,5% durch private Maßnahmen ein Anteil von 90,5% des Eingriffes verursacht. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind dem Plangebiet im gleichen Verhältnis zugeordnet.

5.0 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

5.1 Funde i.S.d. § 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetz müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPHG).

5.2 Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPHG).

5.3 Betreiber Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18951 abzuschleifen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. der DIN 1054 zu beachten.

5.4 Bei der Einfriedung und Befestigung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

5.5 Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung), zu nutzen.

5.6 Nach Möglichkeit sollen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt werden.

5.7 Für die in der Wasserschutzzone III liegenden Flurstücke des Plangebietes gelten die Auflagen und Bestimmungen der RVO vom 20.03.1986, Az.: 56-61-7-2/77, sowie die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW-Arbeitsblatt W 101.

5.8 Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anlettern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn alle erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

5.9 Beim Umgang mit wasserführenden Stoffen sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen und über Fischbetriebe (Anlagenverordnung-VAW) und nachfolgende bundesrechtliche Regelungen).

6.0 Planzliste

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

6.2. Artenauswahl der Strauchpflanzungen 2. Ordnung
Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Acer compestre Schwarzerle
Alnus glutinosa Sandbirke
Betula verrucosa Holzbuche
Carpinus betulus Wildkirsche
Prunus avium Salweide
Salix caprea Mehlerbeere
Sorbus aria Eberesche
Sorbus aucuparia

6.3. Artenauswahl der Strauchpflanzungen
Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr., Höhe: 60-100 cm
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Eunymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alba Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Traubenkirsche
Prunus padus Schlehdorn
Prunus spinosa Hundrose
Rosa canina Brombeere
Rubus fruticosus Silberweide
Salix alba Purpurweide
Salix purpurea Karleweide
Salix viminalis Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Traubenhulender
Sambucus racemosa Wolliger Schneeball
Viburnum lantana Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus

6.4. Artenauswahl der Wildobst-/Schalenobstpflanzungen
Mindestgröße: Hochstamm, 2x, o.B., StU 7 cm
Heister, 2x, o.B., 150-200 cm
Strauch, u. o.B., 100-150 cm, 4-5 Tr.
Cornus avellana Haselnuss
Juglans regia Walnussbaum
Malus sylvestris Strauchäpfel
Prunus avium Heister
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aucuparia Hochstamm/Heister Eberesche

6.5. Artenauswahl der Wildobst-/Schalenobstpflanzungen
Mindestgröße: Hochstamm, 2x, o.B., StU 7 cm
Heister, 2x, o.B., 150-200 cm
Strauch, u. o.B., 100-150 cm, 4-5 Tr.
Cornus avellana Haselnuss
Juglans regia Walnussbaum
Malus sylvestris Strauchäpfel
Prunus avium Heister
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aucuparia Hochstamm/Heister Eberesche

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Weinsheim, den 08.12.2011
Ortsbürgermeister

Offenlage

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" (Pflanzliste, Zeichnerklärung, Textfestlegung, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.12.2011 bis 08.03.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungzeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.12.2011 im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2011 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden. Die fragerecht vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim in seiner Sitzung vom 08.12.2011 geprüft.

Weinsheim, den 08.12.2011
Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 die 2. Bebauungsplanänderung "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Weinsheim, den 08.12.2011
Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung mit der 2. Bebauungsplanänderung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2011 übereinstimmt.

Weinsheim, den 08.12.2011
Ortsbürgermeister

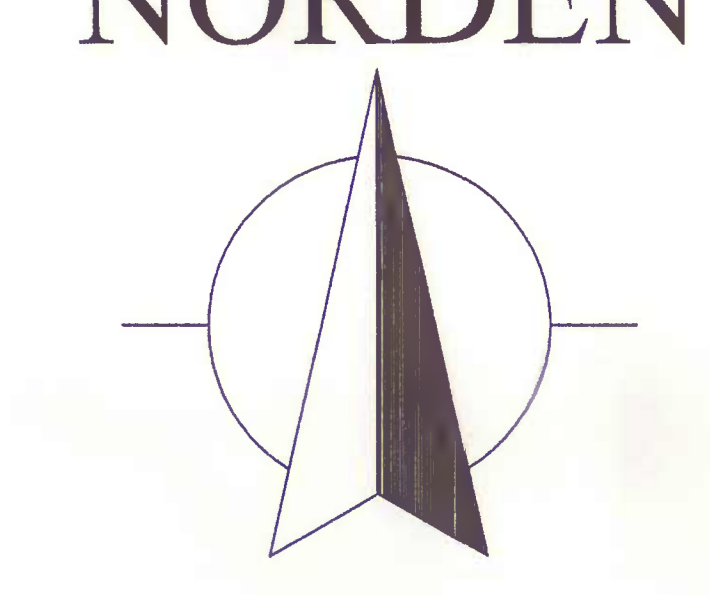
Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die 2. Bebauungsplanänderung "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 08.12.2011 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass die 2. Bebauungsplanänderung im Rathaus der Ortsgemeinde Weinsheim während den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Bebauungsplanänderung "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" in Kraft.

Weinsheim, den 08.12.2011
Ortsbürgermeister

NORDEN



PLANZEICHEN als Festsetzungen

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE
	BAUWEISE

GE II	0,6	0,0
	0,6	0,0

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung "Fahweg"

Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO

Baugarten, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Hauptabwasserleitungen unterirdisch / Hauptniederschlagswasserleitungen unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Wasserflächen und Flächen für den Wasserschutz und die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindeerweide Rüstheim

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Vorhandene Bebauung

Neue Parzellierung

Vorhandene Parzellierung

Vorhandene Flurstücknummern

Vermessung

ARCHITEKTURBURO ZOSEL

DIPLO.-ING.[FH] HANS ZOSEL
SPONHEIMER STR. 3 55595 WEINSHEIM
TELEFON: (06758) 8010-10 FAX: (06758) 8010-18

BAUHERRIN, BAUHERR:

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERTRETEN DURCH HERRN
ORTSBÜRGERMEISTER
THOMAS W. FISCHER

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN 55595 WEINSHEIM
FÜR DAS TEILGEBIET
"AUF DEN LANGEN WIESEN, IN DEN SPITZWIESEN"
2. ÄNDERUNG

STUFE:

BEBAUUNGSPLANURKUNDE (2. ÄNDERUNG)

ZICHUNG:

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GEWERBEGBIET

MASSTAB:

1 : 1000

DATE:

011BB019-2AE

DATUM:

09.12.2011

BEARBEITUNG:

DIPLO.-ING. DIRK ZOSEL

PROJEKT NR.:

0011

ZICHUNG:

BB

BLATT:

1.1

VERSION:

A