

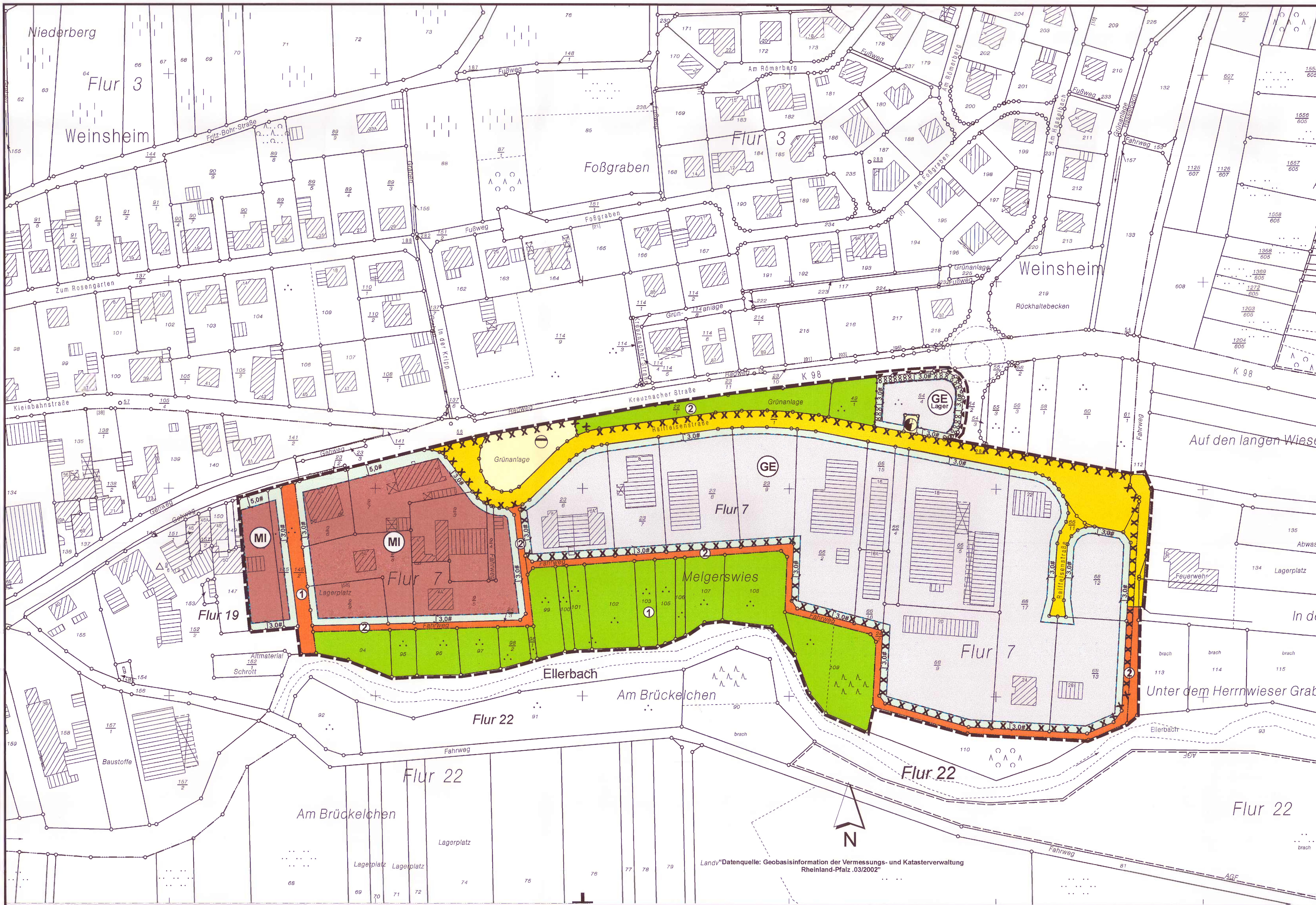
# Ortsgemeinde WEINSHEIM

## Bebauungsplan "Im Druckersgarten - In der Melgerswies - Die Herrenwiesen - An der Schulwies - In der Hasselbach"

### 2. Änderung und Ergänzung

Flur 7, 19 und 22

M. 1:1.000



#### TEXTFESTSETZUNGEN

Streichung der Textfestsetzungen bzw. Textpassagen, die straßenrechtliche Regelungen zur damaligen Bundesstrasse 41 aufweisen

Die Textfestsetzungen werden abschließend wie folgt neu gefasst:

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO -

Gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung werden festgesetzt:

1.2. Mischgebiete (MI) - § 6 BauNVO -

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3. Gewerbegebiete (GE) - § 8 BauNVO -

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchstörenden und raubelastigsten Emissionen ausgehen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Im „GE Lager“ bezeichneten, in der Planzeichnung abgegrenzten Gewerbegebiet sind ausschließlich Lagerplätze und somit keine (Lager-)Gebäude bzw. Überdachungen o.ä. zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Als max. Grundflächenzahl wird festgesetzt:

MI-Gebiete: GRZ: 0,6

GE-Gebiet: GRZ: 0,8

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Als max. Geschossflächenzahl wird festgesetzt:

GE-Gebiet: GFZ: 1,0

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den MI-Gebieten und im GE-Gebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4. Höhe baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) (§ 18 BauNVO)

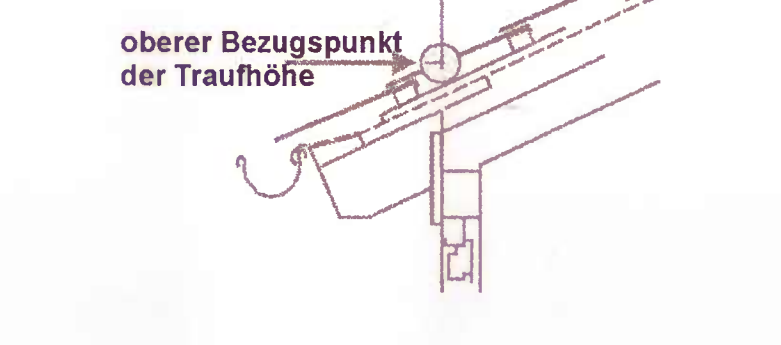
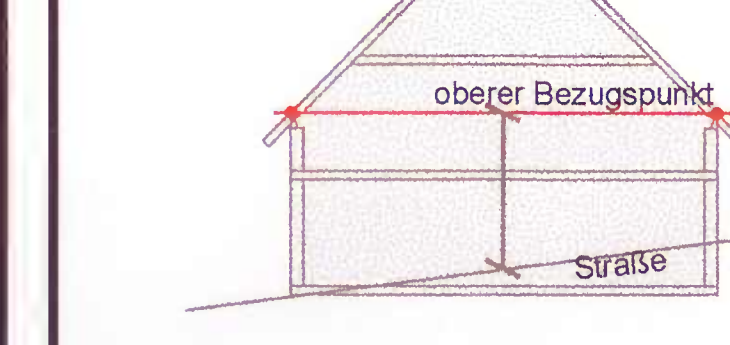
2.4.1. Traufhöhe (TH)

Im GE-Gebiet wird die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) mit max. 7,0m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Raiffeisenstraße zugewandten Gebäudelinie über Straßenniveau (Raiffeisenstraße). Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.



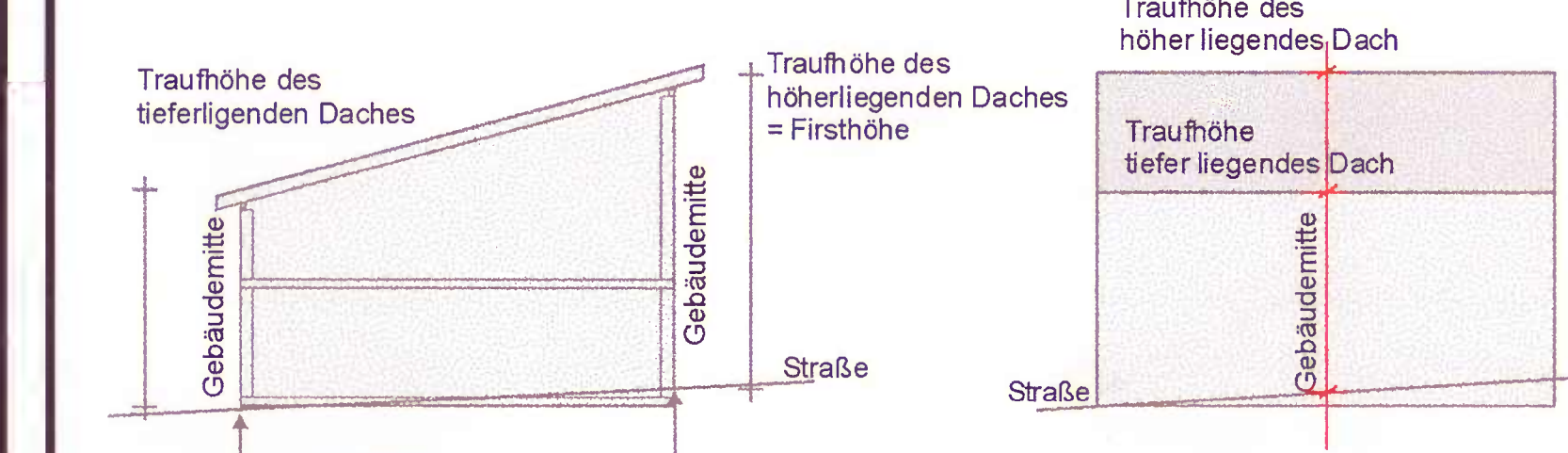
Ermittlung des oberen Bezugspunktes bei maßgeblicher Gebäudelinie = Gebäuwand

Als oberer Bezugspunkte der Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand



2.4.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Pultdachhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches max. 7,00m und des höher liegenden Daches max. 10,0m betragen. Sie sind zu messen in jeweiliger Gebäudemitte gem. nachstehender Abbildung über angrenzendem Straßenniveau (Raiffeisenstraße).



2.4.2. Firsthöhe (FH)

In den MI-Gebieten und im GE-Gebiet darf die Firsthöhe max. 11,0m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 10,0m betragen.

Die Firsthöhe in den GE-Gebieten ist zu messen in der Mitte der Raiffeisenstraße zugewandten Gebäudelinie über Straßenniveau (Raiffeisenstraße). Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die Firsthöhe in den MI-Gebieten ist zu messen in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über gewachsenem Erdschicht. Sie bildet eine Ebene die an keiner Stelle überschritten werden darf.

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

Festgesetzt wird für alle Baugebiete die offene Bauweise.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 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 Regelungen sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0m und einer Werbefläche von max. 6,0m²; diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Private Grünflächen „Eigentümergeärten“ i.V.m. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO -

Die als „Eigentümergeärten“ ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Auf dem Grundstück ist max. ein Gartenhaus ausschließlich in Holzbauweise (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 88 Abs. 1 und 6 BauGB) bis zu einer Grundfläche von max. 12m² einschließlich überdachtem Festitz zulässig.

Ein Schutzstreifen von 5m ab Böschungsoberkante des Ellerbaches ist von jeglicher Nutzung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Einfriedungen sind nur außerhalb dieses 5m breiten Schutzstreifens zulässig. Für Gebäude ist ein Abstand von mind. 10m zur Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ i.V.m. der Erhaltung von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB -

Die Alleepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### VERFAHRENSVERMERKE

**Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat in seiner Sitzung am 24.01.2007 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Druckersgarten u.a.“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzgebungsgesetz beschlossen.

Weinsheim, den 23.01.2007  
Der Ortsbürgermeister

#### Offenlage

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Im Druckersgarten u.a.“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 16.01.2007 bis zum 23.01.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.01.2007 im Mittelweinsheimer Ortsteil bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.01.2007 von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim in seiner Sitzung vom 20.01.2007 geprüft.

Weinsheim, den 23.01.2007  
Der Ortsbürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat in seiner Sitzung am 20.01.2007 die Bebauungsplanänderung „Im Druckersgarten u.a.“ gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzgebungsgesetz beschlossen.

Weinsheim, den 03.01.2007  
Der Ortsbürgermeister

#### Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit der Bebauungsplanänderung des Satzungsbeschlusses vom 03.01.2007 übereinstimmt.

Weinsheim, den 03.01.2007  
Der Ortsbürgermeister

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

Die Bebauungsplanänderung „Im Druckersgarten u.a.“ ist durch Veröffentlichung im Mittelweinsheimer Ortsteil am 03.01.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung Rathaus der Ortsgemeinde Weinsheim während den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung „Im Druckersgarten u.a.“ in Kraft.

Weinsheim, den 20.01.2007  
Der Ortsbürgermeister

#### HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen im 40m Bereich zur Uferlinie des Ellerbachs bedarf nach § 76 Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung. Geländeauffüllungen in diesem 40m-Bereich sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen von mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - verlagert werden.

Funde i.S.d. § 16 DschPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).

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

Bleibter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18515 abzuschichten, zuzuschütten und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 bzw. DIN 1054 zu beachten.

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

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. 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 (L.BauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 I S. 1818).

§ 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619).

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

Die Uferbepflanzung des Ellerbachs ist zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Sicherungspflicht notwendige Fällungen sind durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

8.1. Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche ist eine geschlossene 2-reihige Strauchpflanzung aus u.a. Pflanzstäben anzulegen. Die Gehölze sind in versetzter Anordnung im Zielenabstand von 1,00m und in der Reihe in einem Abstand von max. 1,50m zu pflanzen.

8.2. In den MI-Gebieten sind mind. 20% und im GE-Gebiet mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBAuO-

#### 1. Höhe und Art der Einfriedungen

Im GE-Gebiet 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 zulässig.

#### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

#### Kennzeichnungen - § 9 Abs. 5 BauGB -

Altablagierung Bauschutt-/Erdauhubeponie gem. Altablagierungskataster (Reg. Nr. 13306112-207)

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung / Bebauung von Altablagierungen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung der Aushubmassen etc.) sind nicht auszuschließen.

Für Einzelbauvorhaben in diesem Bereich gelten folgende Nebenbestimmungen:

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz ist von Baubeginn 2 Wochen vorab zu unterrichten. Der Abschluss der Baugrubenerstellung sowie der spätere Abschluss aller Erdarbeiten sind jeweils 2 Arbeitstage vorab anzuzeigen. Behördenvertreter ist die Möglichkeit zur Überprüfung der ausgehobenen Bodenmassen sowie der Baugrube zu geben.
- Nach Abschluss aller Erdarbeiten ist ein zusammenfassender Bericht der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz in einfacher Ausfertigung vorzulegen. In der Dokumentation sind die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablagierungskatasters darzustellen. Die Dokumentation ist als Abschlussbericht spätestens zwei Monate nach Beendigung aller Erdarbeiten der SGD Nord vorzulegen.
- Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Siedlungsabfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu benachrichtigen. Kontaminiertes Material und Abfälle sind ggf. zu separieren und zwischenzulagern. Eine Erfassung und Dokumentation von ggf. kontaminierten Bereichen sowie von ggf. geborgenen Abfällen hat durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu erfolgen.
- Nicht versiegelte Freiflächen sind mindestens 0,50 m mit unbelastetem Boden abzudecken. Alternativ ist die Schadstofffreiheit der oberen Bodenschicht durch Beprobung und Analyse auf die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für den Pfad Boden-Mensch zu belegen.
- Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Begleitscheinen oder Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmestattungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen. Die Schadstofffreiheit des Materials ist durch eine oder mehrere Deklarationsanalysen zu belegen. Die Probenanzahl ist von einem Fachkundigen vor Ort festzulegen. Der Analysenumfang hat die Vorgaben der LAGA Technische Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA M20) gemäß Tabelle II.1.2-1 zu erfüllen. Die Probenahmeprotokolle und die Analyseergebnisse sind dem Abschlussbericht beizufügen. Sie sind außerdem dem Entsorgungsunternehmen zu übergeben, soweit das Bodenmaterial nicht innerhalb des Altablagierungsbereiches umgelagert wird. Ein Wiedereinbau belasteter Massen oberhalb der 2,1-1-Merte für Boden im Feststoff nach LAGA M20 wird nur nach ausdrücklicher Zulassung durch die SGD Nord erlaubt.

#### PLANZEICHEN als Festsetzungen

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 1 Zweckbestimmung „Fußweg“ (Grasweg)
  - 2 Zweckbestimmung „Fahweg“
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- MI Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO
- GE 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
- Baugrenzen, 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
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung + 3,0m

#### nachrichtlich

X X X Bauschutt-/Erdauhubeponie gem. Altablagierungskataster Reg. Nr. 13306112-207