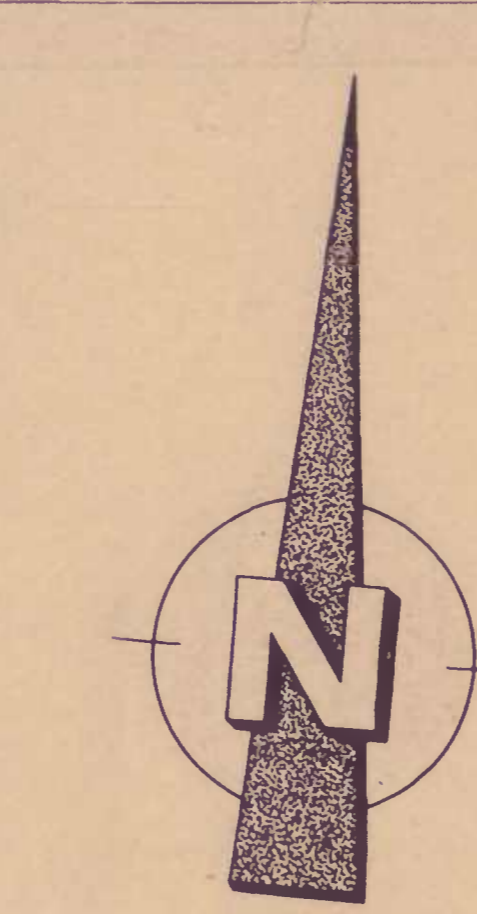


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

FÜR DAS TEILGEBIET "AUF DEM JAKOBSBERG" • M 1:500 • FLUR 12



RECHTSGRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.12.1986 (BGBI. I S.253) (insbesondere die §§ 1,2,3,4,8,9,10 und 30)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.1977 (BGBI. I S.1703), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1988 (BGBI. I S. 2666)
 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 10.02.1980 (GVBl. I S. 307)
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZ.O.B) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833)
 § 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPFG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. I S. 37)
 § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBI. I S. 721), Ber. S. 1193) und geändert durch Art.101 des 2. Gesetzes zur Änderung des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 04.03.1982 (BGBI. I S. 281), 2. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 04.10.1985 (BGBI. I S. 1550)

TEXTBESTIMMUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1), BauGB, § 1 (2) und § 1 (4) BauNVO:
 a) Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3:
 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
 b) Teilbereich MD:
 Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1), 1. BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO:
 zu WA 1: Zahl der Vollgeschosse Z = I
 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
 zu WA 2: Zahl der Vollgeschosse Z = II
 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
 zu WA 3: Zahl der Vollgeschosse = II
 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ = 1,0

Erläuterung und Begründung zu WA 3:
 Nach § 17 (3) BauNVO können hier aufgrund der Erhaltung des bisher gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen Bebauung die Höchstwerte für GRZ und GFZ höher angesetzt werden.

zu MD:
 Zahl der Vollgeschosse Z = II
 GRZ = 0,4
 GFZ = 0,5

- Bauweise, § 9 (1), 2. BauGB, § 22 BauNVO
 o = offene Bauweise
- Nebenanlagen § 9 (1), 4. BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO
 Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bei Einhaltung eines Abstandes von 3,00 Metern zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie 2,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Flächen sind lediglich Einfriedigungen und Mülltonnenstände zulässig.
- Stellplätze und Garagen, § 9 (1), 4. BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO:
 Für jede Wohnung ein Stellplatz anzulegen oder eine Garage zu errichten. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Auf den hellgrün dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf eine Länge von maximal 5,00 Metern nicht überschreiten.
- Höhe der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB:
 zu WA 1: Traufhöhe maximal 4,50 Meter über dem natürlichen Gelände, in Gebäudemitte gemessen.
 zu WA 2 und MD: Traufhöhe maximal wie die beim Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhandene Traufhöhe der bestehenden Gebäude, in Gebäudemitte über natürlichem Gelände gemessen.
 zu WA 3: Traufhöhe maximal 7,00 Meter über dem natürlichen Gelände, in Gebäudemitte gemessen.
- Dachneigung und Dachendeckung, § 9 (4) BauGB und § 86 (1) LBAuO RH.-PF.:
 zu WA 1: Die Dachneigung muss mindestens 22 Grad betragen. Hellgraues, nicht gewelltes Bedachungsmaterial ist unzulässig.
 zu WA 2, WA 3 und MD: Bei baulichen Veränderungen oder Neuerrichtungen von Bauwerken gilt ebenfalls Absatz 7a). Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden Gebäude bleiben von dieser Festsatzung unberührt, solange keine baulichen Veränderungen am Dach vorgenommen werden.
- Einfriedigungen, § 9 (4) BauGB und § 86 (1) LBAuO:
 Im straßenseitigen Bereich der Grundstücke sind Maschendrahtzäune nicht zulässig. Einfriedigungen im straßenseitigen Bereich dürfen eine Höhe von maximal 2,50 Metern nicht überschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten und unter Beachtung von Ziffer 4 und 5 als Hof- oder Gartenflächen anzulegen.
- Pflanzgebot, § 9 (1), 25a, BauGB:
 Im Bereich der Wendepunkte und des westlichen Fußweges entlang des Friedhofes sind an geeigneten Stellen artenreiche, einheimische Bäume anzupflanzen. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Das Friedhofsgelände ist zum Wohngebiet hin mit Hecken aus einheimischen Gehölzen abzugrenzen.

AUFGESTELLT
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 24.04.1987
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT NACH BESCHLUSS
 DURCH DEN ORTSBÜRGERMEISTER VOM 04.12.1989
 IN DER ZEIT VOM 10.07.89 BIS EINSCHL. 10.08.89
 NACH § 24 (6) BBAUG AUSGELEGEN
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 DES BUNDEBAUGESETZES AM 06.10.1989 VOM
 ORTSBÜRGERMEISTER ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 DER ORTSBÜRGERMEISTER

Gehört zum Bescheid vom 11.02.84
 Az. 610/540-20/83 Gegen die Satzung
 werden keine Bedenken wegen
 Rechtsverletzung i.S.v. § 11(3) BauGB
 geltend gemacht.
 Kreisverwaltung Bad Kreuznach
 1. Mai 1989
 Melburg
 1. Kreisrechtsreferent

RECHTSVERBINDLICH
 DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 14.04.1994

Ausfertigungsmerkmal:
 Nach Abschluss des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB)
 wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.
 Die örtliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird
 unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum
 Unterschrift (Antsbezeichnung)

PLANZEICHEN:	
— DÜNNE SCHWARZE LINIE = KARTIERUNG	● = BAUMPFLANZUNG
— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL
— BAUGRENZEN	WA = GESCHOSSFLÄCHENZAHL
— BAULINIEN	WA = ALLEMEINES WOHNGBIET
— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS	MD = DORFGEBIET
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	—•— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
○ OFFENE BAUWEISE	—•— ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
■ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	—•— FUSSGÄNGERBEREICHE
■ NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	—•— ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	++ FRIEDHOF