

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 rauchbelästigenden Emissionen ausgehen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 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 Gewerbebetriebe in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

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)

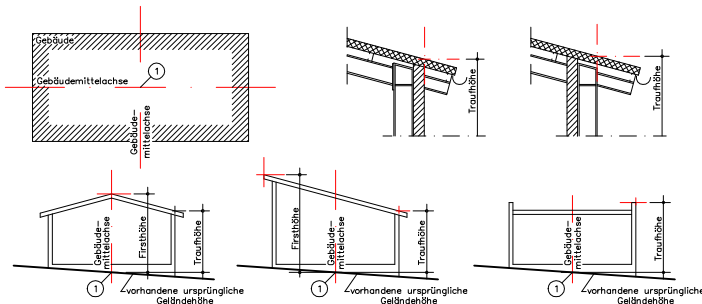
Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird mit max. 8,0m festgesetzt. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachse. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

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

2.4.4.1 Sonderregelung für Gebäude mit Putzdächern

Bei Gebäuden mit Putzdächern 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 Gebäudemittelachse. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit Putzdächern entspricht die höherliegende Dachkante der Firsthöhe und darf analog max. 11,0m betragen. Sie ist bezogen auf die vorhandene ursprüngliche Geländeoberfläche im Schnittpunkt der Gebäudemittelachse. 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 LBauO

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 LBauO

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 Gehölzpflanzungen aus der Pflanzliste anzulegen. Pro 3,0 m ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich sind in Längsrichtung des Gehölzstreifens an der K88, östlich des offenen Entwässerungsgrabens (Hasselbach), im Abstand von maximal 15,00m Laubbäume 1. oder 2. Ordnung bzw. Stammblüsch zu pflanzen (einschließlich Kultivare).

4.2.2 Private Stellplatzflächen sind durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubb Baum aus der Pflanzliste (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 Grundstückes 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 Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus der Pflanzliste zu bepflanzen. In Querrichtung zur Talle sind keine Riegelbepflanzungen anzulegen, um den Kulturbau 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 Pflanzliste (Punkt 6.4) zu pflanzen.

4.5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a 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 DSchPflG).

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

5.3 Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18951 abzuschließen, zwischenzuliegen 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 Bepflanzung 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 Garten-bewässerung), 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 Rettungsgerüste 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 die erforderlichen Rettungsgerüste von der Feuerwehr vorgehalten werden.

6.0 Pflanzliste

6.1 Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Obstbäume incl. Schalenobst

Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

6.2 Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Wildkirsche
Schweide
Mehlspeere
Eberesche

6.3 Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Mindestgröße: 2x verpflanzt, 3-5 Tr., Höhe: 60-100 cm

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Fraxinus alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix alba
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Haseleus
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Gemeiner Linguster
Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehendorn
Hundsrose
Brombeere
Silberweide
Purpurweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

6.4 Artenauswahl der Wildobst-/Schalenobstpflanzungen

Mindestgröße: Hochstamm, 2xv., o.B., StU 7 cm
Heister, 2xv., o.B., 150-200 cm
Strauch, v., o.B., 100-150 cm, 4-5 Tr.

Corylus avellana
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia

Strauch
Hochstamm
Heister
Hochstamm/Heister
Hochstamm/Heister
Haseleus
Walnussbaum
Holzpfahl
Wildkirsche
Wildbirne
Eberesche

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Weinsheim, den
.....
der Ortsbürgermeister

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am im ortsüblich bekannt gemacht.

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

Weinsheim, den
.....
der Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Weinsheim, den
.....
der Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses von übereinstimmt.

Weinsheim, den
.....
der Ortsbürgermeister

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

Der Bebauungsplan "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" ist durch Veröffentlichung im am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im Rathaus der Ortsgemeinde Weinsheim während den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf den langen Wiesen, in den Spitzwiesen" in Kraft.

Weinsheim, den
.....
der Ortsbürgermeister

Textfestsetzungen:

1.0 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl.) I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098).

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006, (BGBl. I S. 2833)

1.6 § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 28.09.2005 (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 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180).

1.8 § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I, Nr. 37, S. 1757) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 I 3316 (Nr. 64).