



## GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

### Teilbebauungsplan „Am Sommerbach“ Änderung VI gem.§ 13a BauGB

#### Textliche Festsetzungen

16. Oktober 2014

**Projektnummer:** KEP 909/ 02a  
**Projektbearbeitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektgestaltung:** Heike Göpfert

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-Mail:[info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)



MVV Enamic Regioplan GmbH

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenheim am Berg am \_\_\_\_2014 diese Änderung VI des Bebauungsplan „Am Sommerbach Änderung IV“ in Kraft getreten am 23. Juni 1994, gem. §13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

## Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieser Änderung VI des Bebauungsplanes „Am Sommerbach“ treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 28. September 2005.

<b>A</b>	<b>Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>
----------	--

<b>1.</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
<b>1.1</b>	<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>§ 6 BauNVO</b>
	<u>Ausschluss (ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen</u>	<b>§ 6 (2 und 3) BauNVO</b>
	Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.	

<b>2.</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>§ 16 (2) Nr. 1</b>
	<b>Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)</b>	<b>i. V. m. § 19 BauNVO</b>
	Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.	

Überschreitungen sind bis zu einer GRZ von 0,60 zugelassen, sofern sich die Überschreitung auf Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen beschränkt.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch Planeinschrieb festgelegt.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die Erdgeschossfußboden-Oberkante der Gebäude, gemessen in der Grundstücksachse, darf höchstens 0,60 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Grundstücksachsen liegen in der Mitte der Baugrundstückstiefe jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Wingertsberg“  
Alternativ darf die Erdgeschossfußboden-Oberkante höchstens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungswege in der Mitte des Baugrundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.
- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
**Abweichende Bauweise** **§ 22 (1) u. (2) BauNVO**
- 3.1**  
Für das Baugebiet wird gemäß Planeinschrieb eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 (1) i. V. m.**  
**§ 16 (5) BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, Werbeanlagen, Stützmauern und Fundamente) sind zulässig.
- 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, ZUFahrTEN, AUSSTELLUNGSFLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
**Nebenanlagen** **§ 14 (1) BauNVO**  
Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zulässig ist die Herstellung der Grundstückszufahrten. i. V. m.  
**§ 23 (5) BauNVO**
- 5. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHT** **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Im Plan gekennzeichnete Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger belastet.

<b>B</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)</b>
----------	--

## **1 Gestaltung der Dachflächen**

Dachformen:

Im Mischgebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen: Satteldächer, Versetzte Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°

Bei einer Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoß: Satteldächer, Versetzte Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 38°

Alle Dachflächen der Nebengebäude im Mischgebiet, soweit sie als Flachdächer ausgeführt werden, sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

## **2 Gestaltung der privaten Stellplätze**

Zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Festlegungen zu beachten:

Im Mischgebiet sind die Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **3 Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen. Freistehende, nicht gebäudeintegrierte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Einzäunung sind unzulässig.

Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende Werbeanlagen, Skybeamer sind nicht zulässig.

## C HINWEISE

### 1. Archäologische Bodenfunde

Die zuständige Stelle (Denkmalfachbehörde: Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

### 2. Schutz von unterirdischen Leitungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und auch selbst bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

### 3. Hinweis zur Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung

Im Baugebiet ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend einer Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) zuzuführen.

**D ARTENAUSWAHLLISTEN**

**Pflanzenliste I, Gehölze für Grünanlagen**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchs Größe(1)</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides (Sorten)	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	MB
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Rotdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	GB
Juglans regia	Walnuss	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix purpurea	Pupur-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

### Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen und Sichtschutzpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre 'Elsrijk' oder schmalkronige Sorten	Feldahorn	MB
Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare Ley II und III'	Spitzahorn	MB
Acer „schmalkronige Sorten	Ahorn	MB
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn	KB
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Prunus avium 'Plena' bzw. Prunus padus	Gefülltblühende Vogelkirsche, Traubenkirsche	MB
Salix alba in Sorten	Weide	MB
Sorbus aria 'Magnifica' 'Majestica'	Mehlbeere	KB
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Oxelbeere	KB
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde, in Sorten	MB
Tilia intermedia	Holländische Linde	GB
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde	GB

### Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)    GS = Großstrauch  
 MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)    NS = Normalstrauch  
 KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)