



## Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanzV 90

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MI** Mischgebiet

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze**

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Verkehrsflächen**

### 4. Sonstige Planzeichen

**GFR** mit Geh-/Fahrrecht zu belastende Flächen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	MI	II	Geschosszahl
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	△	0-38° SD + WD	Dachneigung/Dachform nach Anzahl der Geschosse SD = Satteldach WD = Walmdach FD = Flachdach

△ = offene

## Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	am 28.03.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 28.03.2014
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 12.06.2014
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 20.06.2014 bis 18.07.2014
	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert mit Schreiben	vom 04.06.2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 04.06.2014
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 24 GemO, § 85 LBauO)	Die Sitzung gemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 24.09.2014
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 24.09.2014
	Weisenheim am Berg, 24.09.2014	
Ausfertigung	Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt	
	Weisenheim am Berg, 01.10.2014	
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO, § 85 LBauO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 16.10.2014
	Weisenheim am Berg, 16.10.2014	

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 24.09.2014 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.

## A Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**  
Ausschluss (ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen (§ 6 (2) und 3) BauNVO  
Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

### 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)**  
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 Baugrundstücktiefe jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Wingersberg“  
Alternativ darf die Erdgeschossfußboden-Oberkante höchstens 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (1) u. (2) BauNVO)**  
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 i. V. m. § 23 (5) 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.

### 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 Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 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 Vollgeschos: 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

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

### Pflanzenliste II

#### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen und Sichtschutzpflanzungen

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

### Pflanzenliste III

#### Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	WuchsGröße(1)
Hedera helix	Efeue	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)



# GEMEINDE WEISENHEIM a. B.

Rheinland-Pfalz

## Teilbebauungsplan "Am Sommerbach, Änderung VI" gem. §13a BauGB

Fassung vom 16. Oktober 2014

Projekt-Nr.:	Datum:	16. Oktober 2014
KEP 909/03a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
2014_10_16_BPl	Layout:	Heike Göpfert
BPlan_6_Änd		
Maßstab:	MVV Enamic Regioplan GmbH Bessestraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@regioplan.com	
1:500		
Plangröße:	725 x 841 mm	

