

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes
- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118)

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO
- A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

2.1 Bei den im Plan für den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) gekennzeichneten Teilflächen wird die Zahl der Wohnungen auf 2 je Haus, Doppelhaushälfte oder Hausabschnitt begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Bei den Gebäuden auf den nochmals unterteilbaren Einzelhausgrundstücken südlich der Planstraße B 1 ist nach der Unterteilung jeweils lediglich 1 Wohnung je Gebäudehälfte zulässig.

2.2 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II* -geschossigen Gebäuden	max. 4,50 m
bei II -geschossigen Gebäuden	max. 6,60 m
bei II -geschossigen Hausgruppen (Reihenhäuser)	mind. 6,60 m, max. 6,60 m
bei III* -geschossigen Gebäuden	max. 7,90 m

2.3 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rucksprünge ergeben.

- A 3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudefläche darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

- A 4. **Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Die Garagenstellung richtet sich, sofern im Plan nichts anderes vermerkt, nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2 Die Stellplätze für die Geschossbauten sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen auf Erdgleiche oder in Tief- oder Halbtiefgarage als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

4.3 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Garagen, sofern im Plan nichts anderes vermerkt, in die Erdgeschosse der Wohngebäude einzubeziehen.

4.4 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 18 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen in der Abstandsfläche zulässig.

- A 5. **Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

- A 6. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 27.03.1987)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

6.2 Der private Spielplatz ist extensiv mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

6.3 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den im Plan angegebenen Standorten sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Mehlbeere	Rote Kastanie	hochstammige Obstsorten
	Holländ. Linde	Walnuß	z.B. Kirsche, Apfel oder Birne
	Eßkastanie	Stadtbirne	und andere heimische Arten

Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

6.4 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 25 qm sind zu begrünen.

Pflanzenauswahl für die Wandbegrünung:

Efeu	Pfeifenwinde
Wilder Wein	Echter Wein
Je länger, je lieber	

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Entlang der Bahnlinie ist ein Streifen von 6 m Breite, davon die Hälfte im privaten Bereich, von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Er ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

6.6 Zum Ausgleich der nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind auf dem Grundstück Nr. 5313 nördlich des Fuchsbaches in der Gemarkung Weisenheim a.Sd. (sh. Geltungsbereich für Ersatzmassnahmen am Plan) folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen

- Herstellung der Stillwasserbereiche und Steiluferkanten in Anlehnung an die Ausbauvorschläge des Gewässerpflegeplans

- Anpflanzung von Gehölzen

Im einzelnen ist vorzusehen:

Auf den Flächen ist Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind gruppenweise bis zu 10 m lange zweireihige Niederhecken zu pflanzen.

Pflanzgut: Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Straucher 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Entlang des Fuchsbaches sind 20 Erlen und Weiden zu pflanzen.

Pflanzgut: Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm autochthones Pflanzenmaterial

- A 7. **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Auf den mit xxx bezeichneten Grundstücken sind die Aufenthaltsräume auf der von der Bundesbahn abgewandten Seite anzuordnen. Sofern das aus grundrissmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bahnstrecke hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 vorzusehen.

- B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** nach LBauO

- B 8. **Dächer** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung			
Hausgruppen (Reihenhäuser)	Satteldach	zwingend	45°
sonstige Wohngebäude	Satteldach		30° - 45°
Garagen und Nebengebäude	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform u. -neigung wie beim Hauptgebäude		0° - 15°

- 8.2 Bei den Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Die Neigung der Dächer muß sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dächteilen (max. 1/3 der Gebäudebreite) sind Neigungen bis 60° zulässig.
- 8.3 Die Gesamtbreite von Giebeln darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. 4,0 m, betragen.
- 8.4 Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.3.
- 8.5 Bei der Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mitelbraun zu wählen.

- B 9. **Einfriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Bei den Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig. Seitlich und an der Rückseite sind Einfriedungen wie bei Ziff. 9.1 gestattet.

9.3 Bei den Geschossbauten sind Einfriedungen nicht zulässig.

9.4 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie im Erdgeschoß der Geschossbauten dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

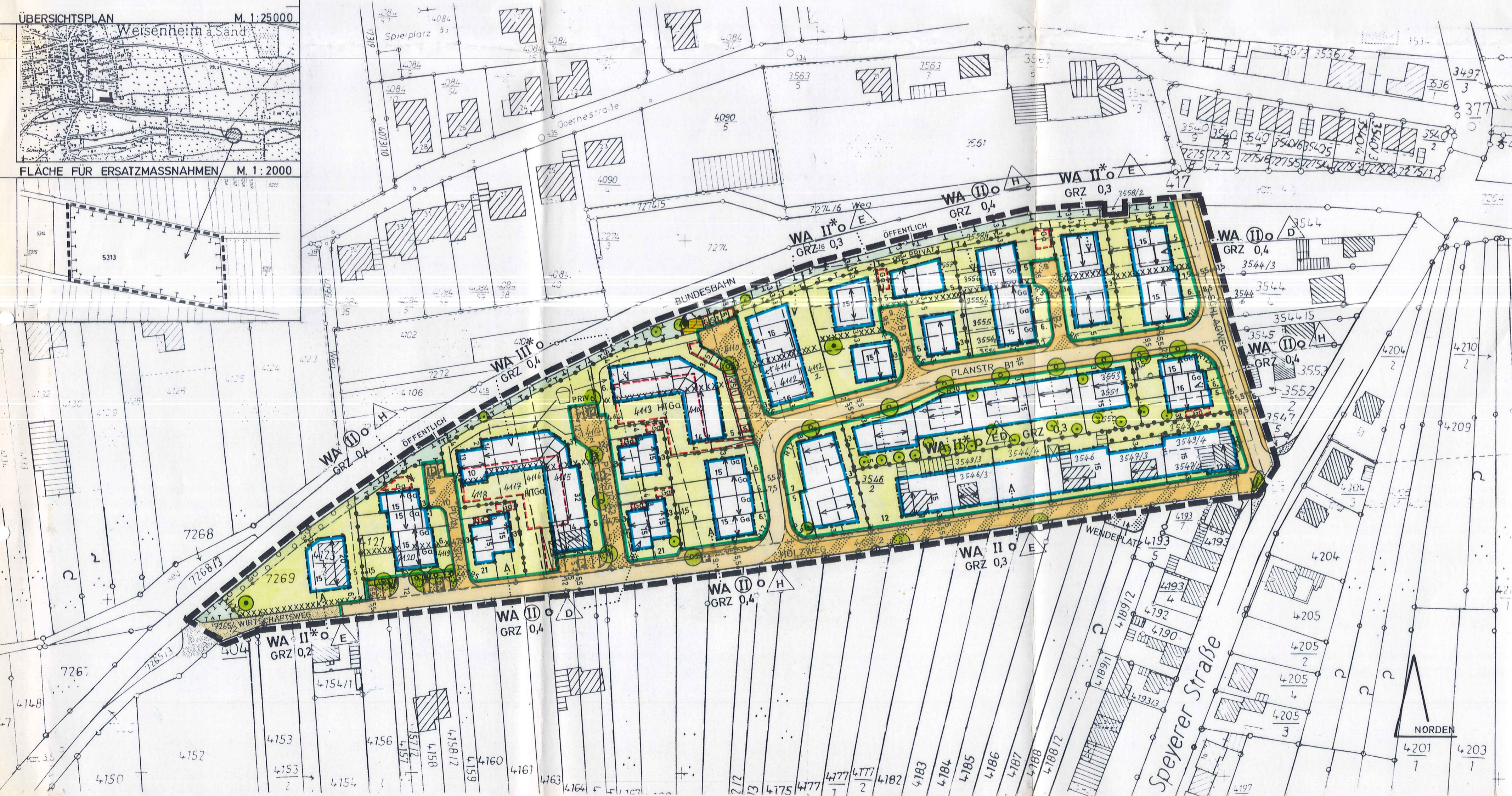
9.5 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.

9.6 Der Flächenstreifen mit landespflegerischen Zielsetzungen südlich der Bahnlinie darf nicht in die privaten Gartenflächen einbezogen/eingefriedet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude geplant
- Gebäude wegfallend
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Stellung der baulichen Anlagen - zwingend festgesetzte Hauptfrischrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn und Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- Garagen in Hausgrundriß integriert / Fläche für Garagen / Halbtiefgarage
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Privater Kinderspielplatz
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zu pflanzende einzelstehende Bäume innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche / im privaten Bereich gem. Textziff. A 6.1
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume gem. Textziff. A 6.1
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- z.B. II* Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gem. Textziff. A 2.2
- O Offene Bauweise
- E Nur Einzelhauser
- ED Nur Einzel- u. Doppelhauser zulässig
- D Nur Doppelhauser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche



- B 10. **Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 10.2 Die Vorgärten sind mit einer flächenhaften Staudenpflanzung zu versehen. Lediglich 1/4 der Pflanzflächen darf mit Gehölzen über 1,0 m Höhe bepflanzt werden.
- 10.3 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % von Versieglung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. A 6.3

- C. **HINWEISE**
- C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 12. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- C 13. Die Lage von Baum- und Strauchpflanzungen in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist mit der Bundesbahndirektion in Karlsruhe abzustimmen.
- C 14. Die Elektro- und Gasversorgungsleitungen sind durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Wurzelwerkes der Bäume zu schützen.
- C 15. Die unverschmutzten Dachflächenwasser sind nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- C 16. Stellplätze im Straßenraum und Befestigungen im privaten Bereich sind mit wasserdrainierenden Oberflächenmaterial anzulegen.
- C 17. Bei den Gründungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 1054 zu beachten.
- C 18. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist das Altlastengutachten des TÜV Südwest von 1991 und das Bodengutachten des Ingenieurbüros Brauer & Distler, Neustadt von 1994 zu beachten.

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 20.04.1995 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 30.06.1995 Az.: 13.06.1995/11.04.1995 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 30.06.1995
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
[Signature]
(Eichner)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 7.09.91 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 21.11.1991

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 25.11. - 6.12.1991

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 17.02.1992 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 31.02.1992

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 31.02.1992

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 6.05.93

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 19.05.1993, dem 1.02.08.1994 bis einschließlich 18.06.1994 dem 1.02.08.1994 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 21.04.1994 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 6.4.1995

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 16.12.1994

Weisenheim a. S., den 07. April 1995

Anzeigevermerk

[Signature]
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Weisenheim a.S., den 13.7.1995

[Signature]
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 20.7.1995 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Weisenheim a. S., den 20.7.1995

[Signature]
Ortsbürgermeister

GEMEINDE WEISENHEIM a. S.

BEBAUUNGSPLAN „HOLZWEG / SCHLAGWEG“

M. 1:1000

BEARBEITET:
BÜRO F. STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR SCHARA + FISCHER, MANNHEIM

GRÜNORDNUNG:
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN C. SCHNUG-BÖRGERDING, ALTENKIRCHEN

14.10.1992 / 22.10.1992 / 04.12.1992 / 30.04.1993 / 12.07.1994 / 16.12.1994

2. Ausfertigung **Amtsplan**