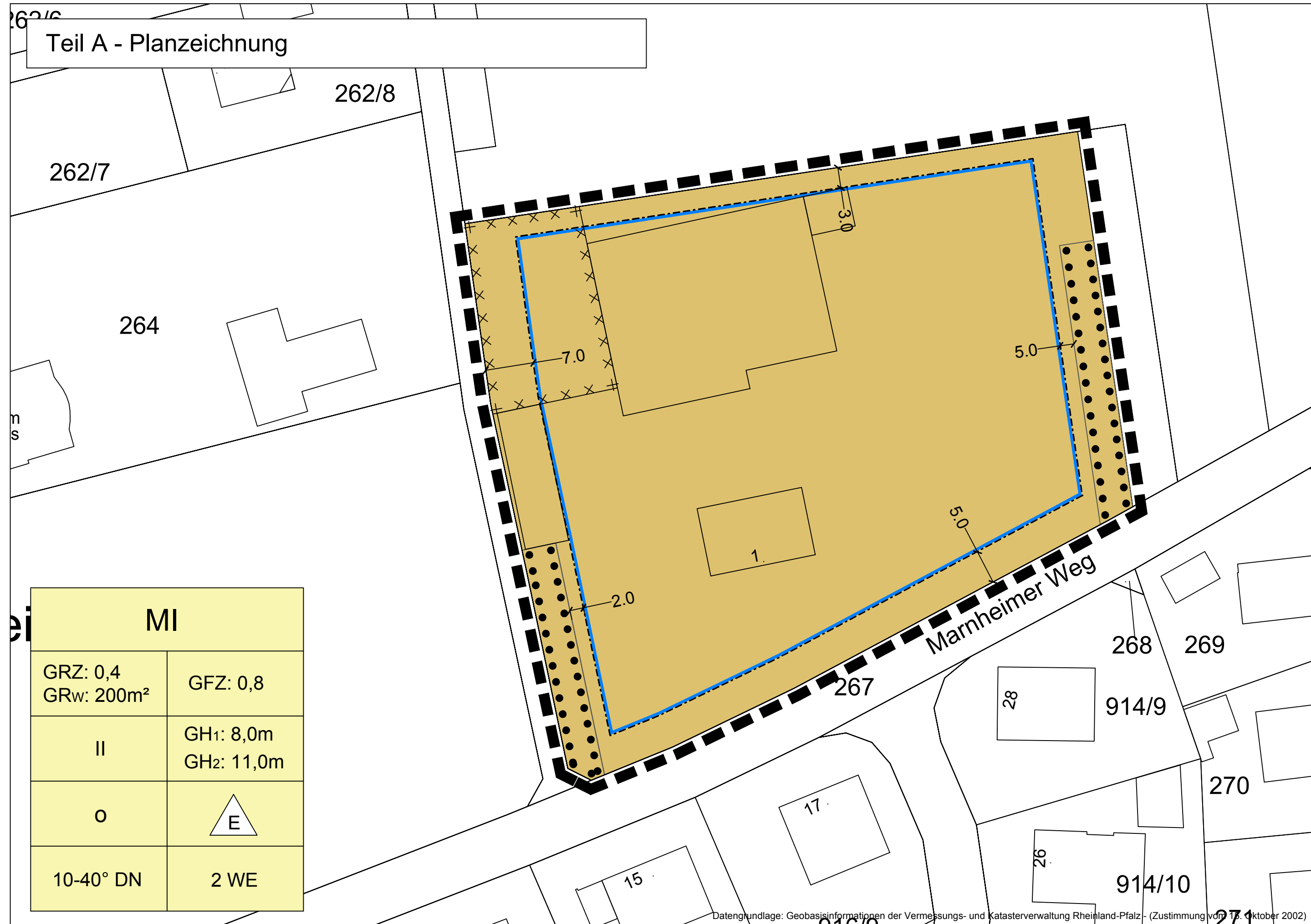


**Ortsgemeinde
Weitersweiler**

**Bebauungsplan
„Nördlich des
Marnheimer
Weges“**



Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise

Erläuterung der Nutzungsschablone

MI		MI	
max. Grundflächenzahl	GRZ	max. Geschossflächenzahl	GFZ
max. Grundfläche je Wohngebäude	GRw	GH: max. Gebäudehöhe für Betriebs- und Lagergebäude	GH1
max. Anzahl der Vollgeschosse	II	GH: max. Gebäudehöhe für Wohngebäude	GH2
offene Bauweise	O	nur Einzelhäuser zulässig	
zulässige Dachneigung	DN	max. Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude	WE

Altlastenverdachtsfläche

Im Bodenschutzkataster erfasste Altablagerung (Reg.-Nr. 333 03 081-0202)

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen
Tankstellen
Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bezugspunkte
Die Gebäudehöhe (GH1 und GH2) wird jeweils bestimmt durch den Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte und dem oberen Gebäudeabschluss (First).

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Diese Satzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich des Marnheimer Weges"

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1. Dachform und -neigung

1.1.1 Einzelhäuser:
Geneigte Dächer mit 10-40° Neigung
Garagen und Nebengebäude:
Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit 0 - 15° Neigung oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

1.1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudesseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.

1.1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.1.2.

1.2. Dacheindeckung
Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden.
Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

2. STELLPLATZVERPFLICHTUNG - § 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBauO
Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:
2 Stellplätze je Wohnung

Teil D - Hinweise

1. ÄRCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE
Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes - DSchPfG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

2. BAUGRUNG
Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen, Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie der DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.
Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

3. BELANGE DES KLIMASCHUTZES
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei sollte eine mind. 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.

4. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE
Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

5. SICHERUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrsvesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

6. PFLANZMASSNAHMEN
Nadelgehölze und Thujen sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.

7. BELANGE DES ARTENSCHUTZES
Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden.
Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

8. BELANGE DES BODENSCHUTZES
Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, fachgerecht in maximal 2 m hohen Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen.
Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden.
Sollten Eingriffe in den Boden erforderlich werden (bspw. durch einen Neubau), dann sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Bodenuntersuchungen durchzuführen, um den Altlastenverdacht (vgl. zeichnerischen Hinweis) ggf. auszuräumen. Unter Umständen müssen daraufhin möglicherweise vorhandene Altlasten erst ausgebaut und entsorgt werden, um Gefahren bei den Wirkungspfaden Boden-Wasser und Boden-Mensch im Vorfeld der Umsetzung auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung
(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz
(LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz
(GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. | S. 477).

Landesnaturenschutzgesetz
(LNatschG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 | S. 283).

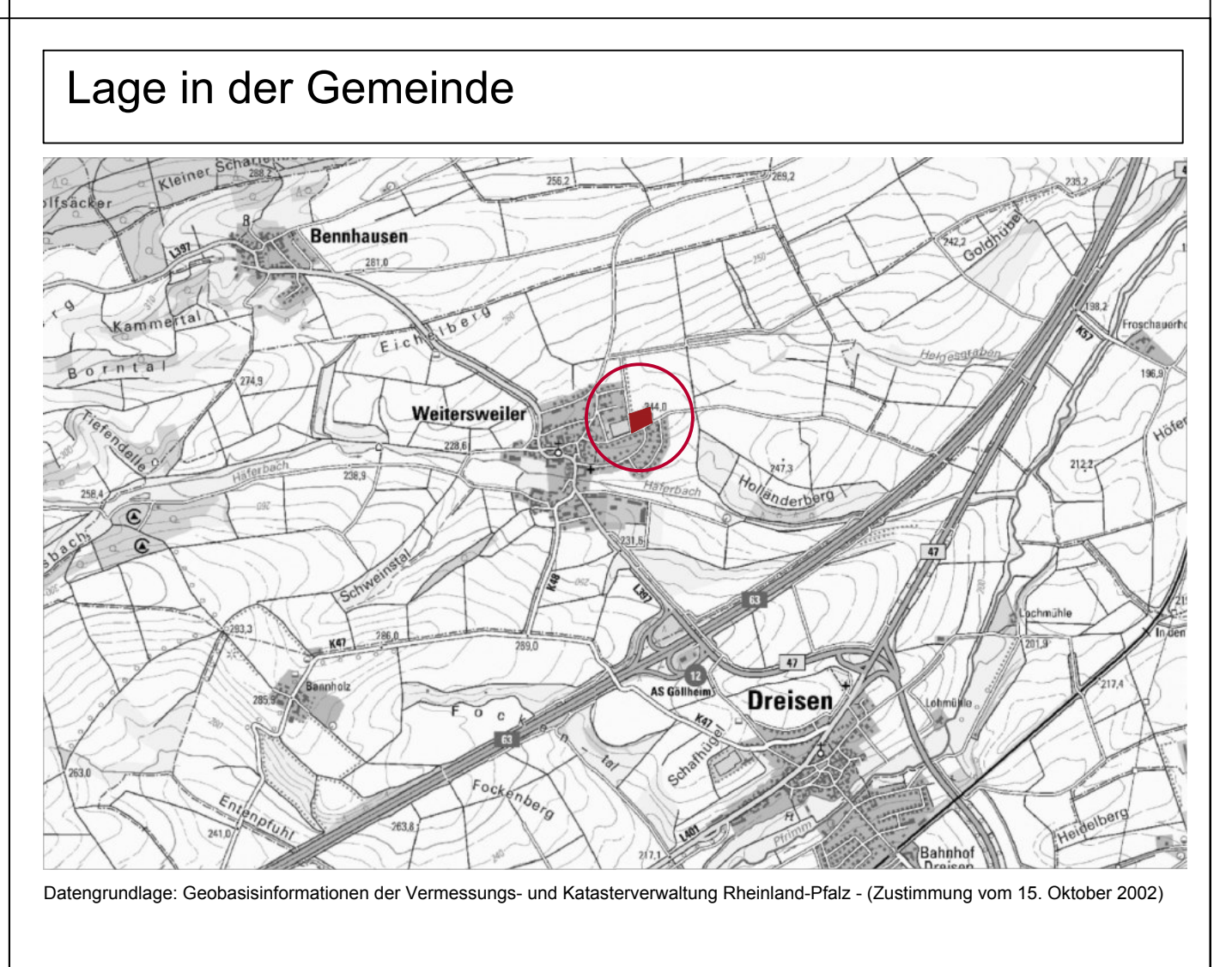
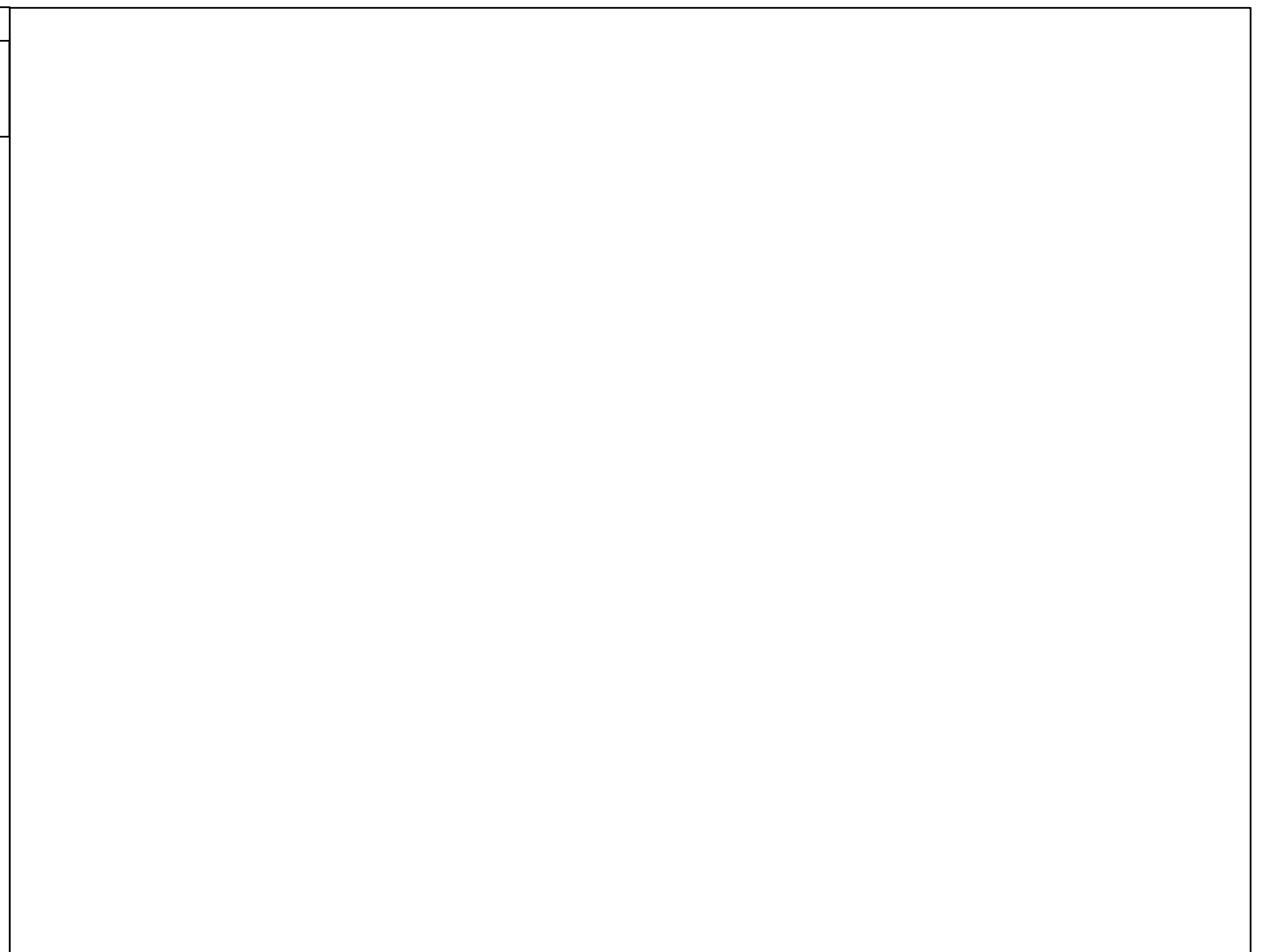
Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt 51 + 52 / 2014)	am 03.12.2014 am 18.12.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 07.05.2015 (Amtsblatt 19 / 2015) vom 18.05.2015 bis 17.06.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 30.04.2015 bis 15.06.2015
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung) Ergänzende Abwägung Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 07.10.2015 am 06.07.2016 am 06.07.2016

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.
Weitersweiler, _____
.....
(Göbel)
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.
Weitersweiler, _____
.....
(Göbel)
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Weitersweiler

Bebauungsplan: "Nördlich des Marnheimer Weges" mit örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

Ausfertigungsfassung	Stand: 20.07.2016
 Münzstraße 16 68359 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanung-fischer.de	Maßstab 1:500
	Bearbeiter: CS