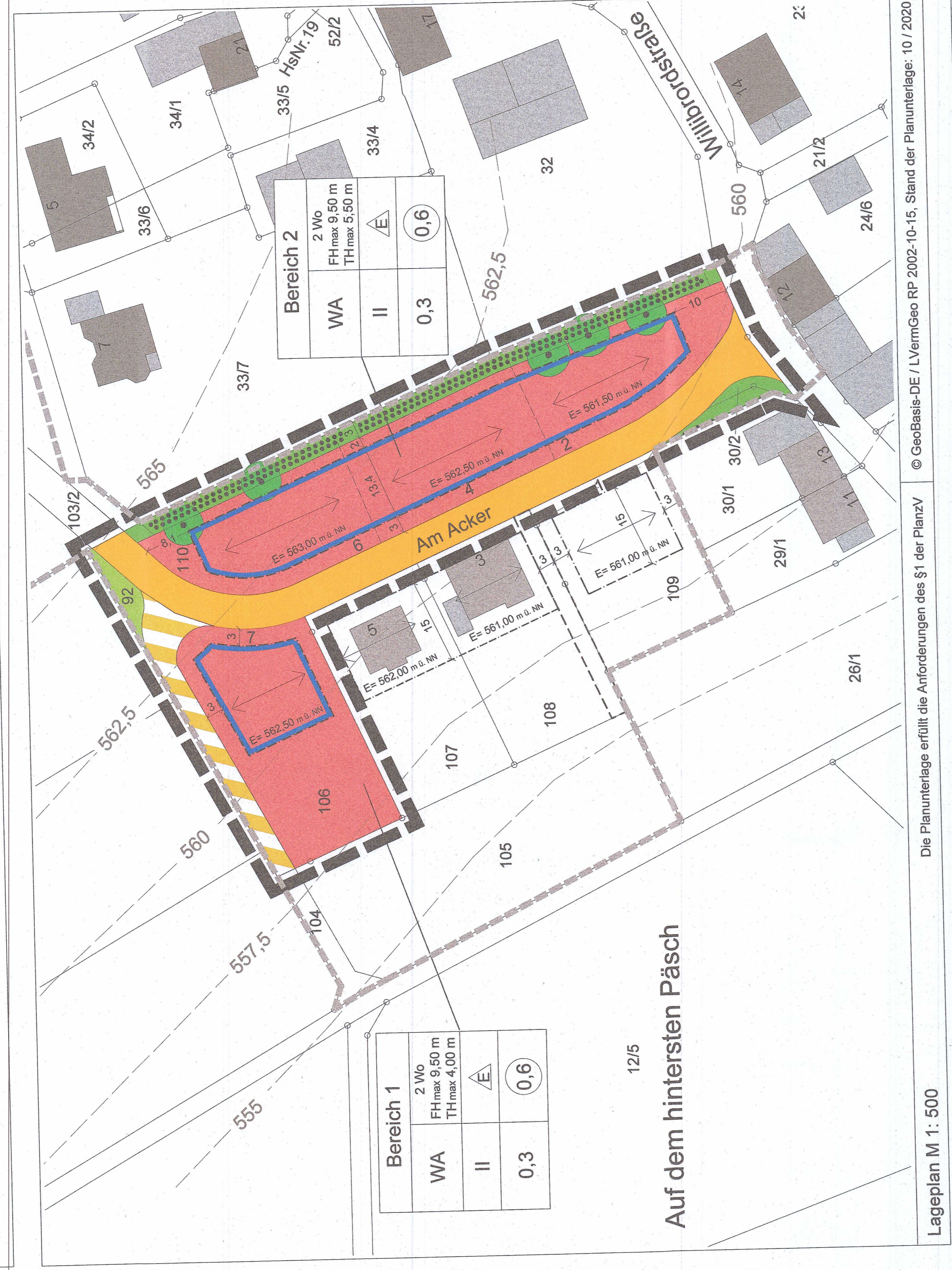


# 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch" der Ortsgemeinde Weinsheim



Lageplan M 1: 500 © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlagen: 10 / 2020

## Textfestsetzungen zur 1. Teiländerung

Die textlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch" werden übernommen und durch die Festsetzungen Nr. 7-14 unter C - "Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ergänzt. Zudem werden weitere Hinweise ergänzt.

**C**  
**Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB**

- Die in der Planzeichnung zur Teiländerung des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind dauerhaft bis zu ihrem natürlichen Verfall zu erhalten.
- Die dargestellte freistehende Hecke am Oststrand des Plangebietes auf Flurstück 110 der Flur 21, Gemarkung Weinsheim ist zu erhalten. Sie darf auf 3m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze zurückgeschnitten werden.
- Die Stämme der Altbäume vor der o.g. Hecke mit den Asthöhlen sind zu erhalten. Ausladende oder teilweise abgestorbene Äste dürfen bis auf 1m Abstand zum Stamm gekürzt werden. Der Wurzelraum ist beim Baubetrieb vor mechanischen und chemischen Einwirkungen zu schützen.
- Pro Baugrundstück ist innerhalb von 2 Jahren nach Rohbaufertigung ein Obstbaum-Hochstamm heimischer Sorten pro Baugrundstück (Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsstatbeständen ist das Abholzen, Abtragen und Zurückschneiden von Gehölzen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Mineralische Düngung, der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sowie Ausschüttungen und Abgrabungen sind auf den in der Planzeichnung als "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Flächen nicht zulässig. Auch die Errichtung von Gerüstbauern, Gerüstschuppen oder Spielgeräten ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
- Die Pflege von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen, zu pflegen und zu erhalten.

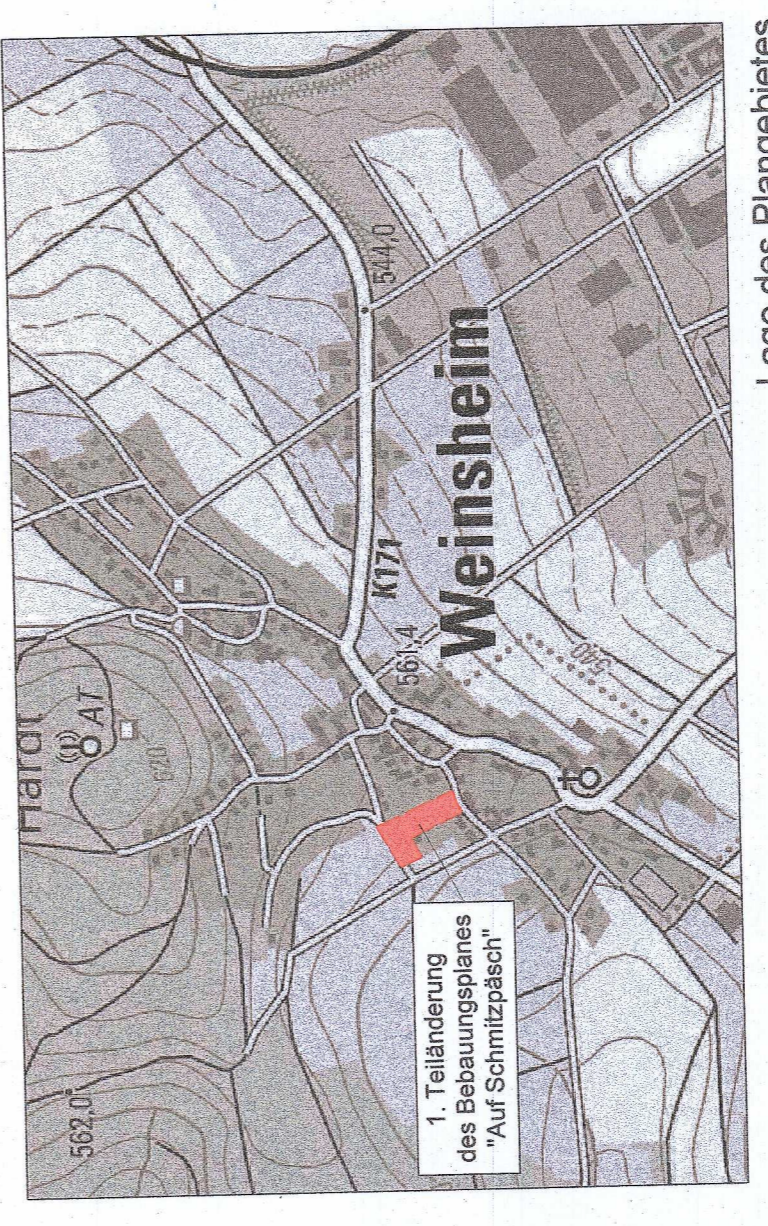
## Hinweise

- Für die Flächen im Plangebiet werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen hinsichtlich einer möglichen Verkarstung und dadurch Gefährdung durch mögliche Geländesenkungen und Erdbeben umgeben empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeigefrist sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsberichte steht das Online-Portal Anzeigebildung geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geology.rlp.de> zur Verfügung.
- Gemäß §§ 16-19 DSchG RLP besteht eine grundsätzliche Anzeigepflicht, Erhaltung- und Abfederungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde.
- Die auszuführenden Bauarbeiten sind einträglich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zuzugewinnende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbehrt Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der DGKE. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der ert. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Beim Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Brockheizkraftwerken ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Wohngebiete (WA) am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegenes Wohngebäude), insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von max. 40 dB (A), vor Errichtung bzw. Inbetriebnahme nachzuweisen.

## Legende zur Plandarstellung

Bereichsbezeichnung		Füllschema der Nutzungsschablone	
		max. Anzahl Wohnungen	max. Tiefenzone
Art der baulichen Nutzung	Höchstmaß zulässig	nur Einzelhäuser	Geschossflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	Gründ- flächenzahl
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	Grünflächen und Maßnahmenflächen	Gründ- flächenzahl
Grünflächen und Maßnahmenflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	Öffentliche Grünflächen	Geschoss- flächenzahl
Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Erhaltung; Bäume	Sonstige Planzeichen	
Erhaltung; Bäume	Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch"	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch"	keine Ein- und Ausfahrt und keine Zugänge	
Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch"	keine Ein- und Ausfahrt und keine Zugänge		

Art der baulichen Nutzung	Wohnbauflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Grünflächen und Maßnahmenflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Erhaltung; Bäume
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Auf Schmitzpäsch"	keine Ein- und Ausfahrt und keine Zugänge



Lage des Plangebietes

Plan - Lenz GmbH  
 Eichenschneidstraße 7  
 54616 Weinsheim  
 Fon 0 65 55 / 92 03 - 0  
 Fax 0 65 55 / 92 03 10  
 info@plan-lenz.de  
 www.plan-lenz.de

1. Teiländerung des Bebauungsplanes  
 "Auf Schmitzpäsch" der Ortsgemeinde Weinsheim  
 Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
 des Ortsgemeinderates vom 22.05.2024

**Satzungsbeschluss**  
 Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat am 26.05.2024 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1984 in der zurzeit gültigen Fassung, in den Bestandteilen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weinsheim, den 26.05.2024 (Dienststempel)  
 Peter Meyer, Ortsbürgermeister

**Ausfertigung und Bekanntmachung**  
 Die Überzeichnung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.

Weinsheim, den 26.07.2024 (Dienststempel)  
 Peter Meyer, Ortsbürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat am 09.05.2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2023 gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Weinsheim, den 26.07.2024 (Dienststempel)  
 Peter Meyer, Ortsbürgermeister

**Beteiligungsverfahren**  
 Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes wurde nach § 3 (2) BauGB am 08.11.2023 beschlossen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung wurde am 23.12.2023 mit dem Hinweis erteilt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.12.2023 mit dem Hinweis erteilt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.12.2023 mit dem Hinweis erteilt.

Weinsheim, den 26.07.2024 (Dienststempel)  
 Peter Meyer, Ortsbürgermeister

- Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 34)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2022 (BGBl. I Nr. 176)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1932)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 125), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 25.07.2023 (BGBl. I Nr. 22)
  - Verkehrsmittelverkehrsverordnung (VwV) vom 12.08.1980 (BGBl. I S. 1038), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 15)
  - Gesetz über die Umweltauglichkeitsprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 15)
  - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 89)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 4096)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1988 (GVBl. 1988, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 469)
  - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1984 (GVBl. 1984, 163), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2024 (GVBl. S. 133)
  - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 383, 295)
  - Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 383, 295)
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 08.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2020 (GVBl. S. 28)
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 119)
  - Landesstraßengesetz (LStG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1979 (GVBl. 1979, 169), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.09.2021 (GVBl. S. 54)

**Inkrafttreten**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am 23.08.2024 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan in den Bestandteilen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen ist. Der Bebauungsplan tritt in Kraft.

Weinsheim, den 26.05.2024 (Dienststempel)  
 Peter Meyer, Ortsbürgermeister