ORTSGEMEINDE WEINGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "ALTORTBEREICH OST"



MD1	MDW2	MDW3	MDW4	MDW5	MDW6	MDW7
0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4	0,6
II a2	II a2	II a1	II o	II a3	II o	- -
GH 12,5m	GH 12,5m	GH 12,5m	GH 12,5m	GH 12,5m	GH 12,5m	GH -

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- MDW – Dörfliche Wohngebiete (§ 5 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GHmax.12,5 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a1,a2 – abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

C. Hinweise und Kennzeichnungen

- Gebäude Bestand
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 20 – Bemassung
- 5376 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Hainbach
- Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
- Ü – Überschwemmungsgebiet
- Sichtfelder der Anfahrsicht gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)

TEXTLICHE FESTESTZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1. Dörfliche Wohngebiete

1.1.1. In den dörflichen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. In den dörflichen Wohngebieten MDW 2 bis MDW 6 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.3. In den dörflichen Wohngebieten sind unzulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2. Dorfgebiete

1.2.1. In den Dorfgebieten sind allgemein zulässig
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ohne Großviehhaltung und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2. In den Dorfgebieten sind unzulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Großviehhaltung
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

1.3. Werbeanlagen sind im Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.1 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.
Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erteilt werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude überschritten sind und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung nicht weitergehend überschritten werden.

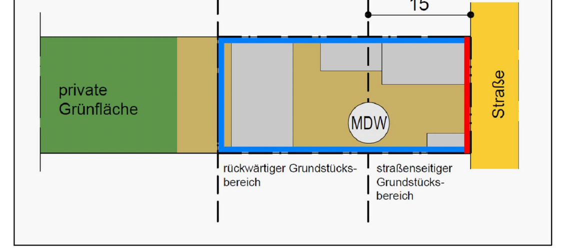
2.4 Ausnahmsweise können abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch III Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient. Die Ausnahmeregelung kann nicht angewandt werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen.

2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf
- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände

auf bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:
- als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.
- als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit mehr als 15 m. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.



3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein zur Straße giebelständiger Hauptbaukörper an die von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen linke seitliche Nachbargrenze anzubauen. Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.
In der abweichenden Bauweise a1 sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Hauptgebäude traufständig und mit Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ausnahmsweise kann auf den Anbau an die rechte seitliche Grundstücksgrenze verzichtet werden, wenn der erforderliche Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück oder per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen wird.
Von der traufständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht traufständigen Gebäudes dient.

3.3 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein zur Straße giebelständiger Hauptbaukörper an die von der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rechte seitliche Nachbargrenze anzubauen. Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht giebelständigen Gebäudes dient.
In der abweichenden Bauweise a2 sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Hauptgebäude traufständig und mit Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ausnahmsweise kann auf den Anbau an die linke seitliche Grundstücksgrenze verzichtet werden, wenn der erforderliche Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück oder per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen wird.
Von der traufständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht traufständigen Gebäudes dient.

3.4 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a3 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich an beide seitliche Nachbargrenzen ein zur Straße traufständiger Hauptbaukörper anzubauen. Von der traufständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht traufständigen Gebäudes dient.
In der abweichenden Bauweise a3 sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Hauptgebäude traufständig und mit Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ausnahmsweise kann auf den Anbau an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn der erforderliche Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück oder per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen wird.
Von der traufständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines abgebrochenen, nicht traufständigen Gebäudes dient.

3.5 Bei zur Straße hin schiefwinkligen Grundstückszuschnitten (Abweichung von mindestens 5° zum rechten Winkel) genügt ein punktueller Anbau an eine straßenseitige Baulinie.

3.6 Bei der Erweiterung oder dem Ersatz eines Bestandsgebäudes, bei dem die anzubauende Außenwand ganz oder teilweise um weniger als 2 m von der anzubauenden Grundstücksgrenze abrückt, darf die bestehende Bauflucht der seitlichen Gebäudewand beibehalten und / oder fortgeführt werden.

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

4.1 Gebäude dürfen um bis zu 2 m von der festgesetzten Baulinie zurücktreten, wenn die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.

4.2 Ein weitergehendes Zurücktreten bis auf den bereits vorhandenen Bestand ist zulässig, wenn das Vorhaben der Änderung, Erweiterung oder dem Ersatz eines bestehenden Gebäudes dient, das bereits von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt ist.

4.3 Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und bei denen an beiden straßenseitigen Grenzen Baulinien festgesetzt sind, kann ausnahmsweise ein Verzicht auf den Anbau an eine der beiden straßenseitigen Grenzen zugelassen werden.

5. Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

5.1 Die Errichtung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

5.2 Ausnahmsweise ist auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse oder einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Abstände keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Stellplätze sowie nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
Die Erneuerung und der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

6.2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.

6.3 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6.4 Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) oder einer außerland-wirtschaftlichen Tierhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf jeweils 20 m³ Rauminhalt begrenzt.

6.5 Abweichend vom Festsetzung 6.4 ist innerhalb der privaten Grünflächen in einem 10 m breiten Streifen entlang des Hainbachs die Neuanlage von baulichen Anlagen oder Auffüllungen unzulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.2 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind ausnahmsweise bis zu 4 Wohnungen zulässig, wenn das Vorhaben der Umnutzung eines bestehenden Haupt- oder Nebengebäudes dient. Die bereits vorhandene Trauf- und Firsthöhe darf ausschließlich zum Zweck einer energetischen Sanierung um maximal 30 cm überschritten werden.

7.3 Ausnahmsweise kann eine größere Zahl von Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn das Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes dient, das bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl Wohnungen errichtet wurde (erweiterter Bestandsschutz). Die Zahl der bereits vorhandenen Wohnungen darf nicht überschritten werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

8.4 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8.5 Bauliche Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.1 Bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen im Sinne von § 3 Nr. 5 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindest-fläche).

9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

11. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich.

11.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen sowie schalltechnisch abzuschirmen.

13. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

13.1 Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 50°

13.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 50° zulässig.

13.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

14. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Unzulässig sind
- Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m²
- Werbeanlagen im Lichtraumprofil an Straßen
- Auskragende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge
- Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern
- Akustische Werbeanlagen

15. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Soweit keine straßenseitige Baulinie festgesetzt und das Hauptgebäude mehr als 1 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze nach hinten abgesetzt ist, ist der Vorgartenbereich (Fläche zwischen der tatsächlich zur Erschließung genutzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudewand des Haupthauses bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen) zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen sind davon die erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze.
Bei Vorgartenflächen bis zu einer Tiefe von 1,5 m kann die Fläche auch gepflastert und damit baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Einfriedung der Fläche unzulässig.

16. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

16.1 Bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

16.2 Die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen Sichtfelder der Anfahrtsicht gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind ab einer Höhe von 0,8 m von Sichthindernissen wie Einfriedungen oder Heckenpflanzungen frei zu halten.

16.3 Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen zulässig als Holz- und Metallzäune, verputzte Mauern sowie unverputzte Mauern aus Ziegel und Naturstein sowie als lebende Einfriedungen durch Formgehölze, Hecken und ähnliche Bepflanzungen. Hoftore sind zulässig als Metall- oder Holztore. Torfüllungen aus Kunststoff oder in Zaunkonstruktionen eingewebter oder vorgehängter Sichtschutz aus Kunststoff ist unzulässig.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung
Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden richtet sich die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nach der „Satzung der Ortsgemeinde Weingarten über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ in der jeweils gültigen Fassung.
Ergänzend wird auf § 47 Abs. 2 LBauO hingewiesen.

Schallschutz
Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO, vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO, Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt / Gewässerrandstreifen
Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Hainbach.
Nach § 33 Landeswassergesetz (LWG) ist im 5 m breiten Gewässerrandstreifen (ab Mittelwasserlinie bzw. ab Böschungsoberkante) die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (hierzu zählen auch Auffüllungen, Zäune etc.) unzulässig, sofern diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Ebenso ist auch die nur zeitweise Lagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.
Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf zudem die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Überschwemmungsgebiet des Hainbach
Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Hainbachs. Gemäß § 78 WHG ist die Errichtung jeglicher Bauwerke (auch Mauern) sowie die Auffüllung des Geländes, Baumpflanzungen etc. (abschließende Aufzählung siehe § 78 Absatz 1 Ziffern 1 bis 9 WHG) untersagt. Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet die Untere Wasserbehörde im Benehmen mit der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde.

Denkmalschutz

Baudenkmäler
Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Germersheim bestehen im Plangebiet folgende Baudenkmäler:
- Kath. Kirche St. Michael (zwischen) Neugasse 1 und 5. Spolien des Vorgängers, bez. 1746.
- Ev. Pfarrkirche Hauptstraße 35: Saalbau, 1. Hälfte 18. Jh.
- Neugasse 1. Rathaus, spätklassizistischer Walmdachbau, um 1860/70
- Bahnhofstraße 4: eingeschossiges Fachwerkhaus mit Kniestock, bez. 1725
- Bahnhofstraße 8: eingeschossiges Fachwerkhaus, teilweise Massiv, bez. 1739
- Hauptstraße 17: Fachwerkhaus, teilweise. Massiv, 18. Jh.
- Hauptstraße 37: ev. Pfarrhaus; fünfachsiger klassizistischer Walmdachbau, um 1825

In unmittelbarer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, an dieses östlich angrenzend, sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Weingarten, folgende Baudenkmäler geführt:
- Hauptstraße 57: Fachwerkhaus, teilweise. massiv, bez. 1751, wohl älter (um 1700?)
- Bahnhofstraße auf dem Friedhof: Friedhofskreuz, Sandsteinkruzifix, bez. 1817

Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.
Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Bodendenkmäler
Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei archäologische Fundstellen.
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Artenschutz
Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.
Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Nachbarrecht
Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Niederschlagswasserversickerung
Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.
Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Germersheim abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.
Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Wasserhaushalt
Über die festgesetzten Maßgaben zur Erhaltung des lokalen Wasserhaushalts hinaus sind Maßnahmen vorzusehen, welche eine Annäherung an den natürlichen Zustand des Wasserhaushalts – trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzung – unterstützen.
Hierbei sind – neben Maßnahmen zur reinen Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Regenwasser – verdunstungsfördernde Maßnahmen für den lokalen Rückhalt anzuwenden, da eine Flächenversiegelung die Verdunstungspotenziale ehemals natürlicher Flächen erheblich beeinflusst.
Für die Umsetzung wird eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser u. a. für Flächenbewässerungen, die weitergehende Begrünung von Flächen wie Dächern und Fassaden sowie Verdunstungsflächen in Form von Teichanlagen o. ä. empfohlen.
In der Summe verbessern diese Maßnahmen das lokale Kleinklima bzw. die lokale Resilienz gegenüber Wetterextremen und fördern somit auch langfristig eine nachhaltige Nutzbarkeit der Flächen.
Weiterhin wird in Bezug auf den Wassershaushalt auf § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, der als geltendes Recht in allen Bauanträgen zu berücksichtigen ist.

Sturzflut / Hochwasserversorge
Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.
Um Schäden an privatem Eigentum sowie die Gefährdung von Personen zu vermeiden, wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Einbau einer Rückstauklappe, hochgezogene Kellerfenster, höher gelegene Türschwellen etc.).
Weitergehende Empfehlungen ergeben sich aus dem „Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Verbandsgemeinde Lingenfeld – Ortsgemeinde Weingarten“ (Obermeyer, März 2025).
Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Grundwasserstände/Kellerausbildung
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Germersheim mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.
Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Baugrund
Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) und der DIN 4020 zu beachten.

Bodenschutz
Aktuell liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor.
Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.
Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen
Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Abbruchmaterialien
Anfallendes Abbruchmaterial (z.B. Rückbau öffentlicher Parkplatz) ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.
Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.

Natürliches Radonpotenzial
Gemäß der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher dringend 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) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien
Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich 2 – Bauen der VG Lingenfeld, Hauptstraße 60, 67360 Lingenfeld, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ______
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ______
3. Anerkennung des Vorentwurfs ______
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ______
5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von: ______ bis: ______
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von: ______ bis: ______
7. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ______
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ______
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von: ______ bis: ______
10. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von: ______ bis: ______
11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am ______ Beschluss gefasst.

    Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am ______
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB ______
13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

    Weingarten, den

    ______
    Stefan Becker
    Ortsbürgermeister
14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ______ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Weingarten, den

    ______
    Stefan Becker
    Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

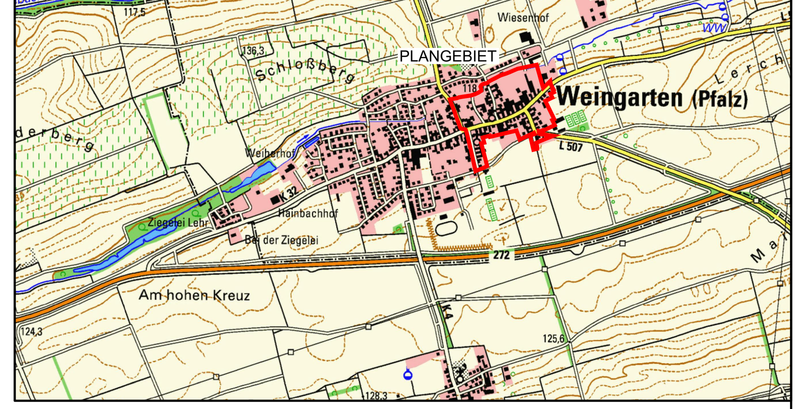
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com | www.piske.com	BAUH.	Ortsgemeinde Weingarten	PROJ.NR. 2406	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Altortbereich Ost"	BEARB. Vi		
			GEZ. MK	MASSTB	1:1000
	PLAN	Bebauungsplan - Entwurf	BL.GR. 150/68	DATUM	Juni 2026
			BAUH.		

U:\ACADJOBS\2406\BP_Entwurf\Planzeichnung_V-BP_Altortbereich Ost_2026_06_16.dwg