

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. 07. 2007 (GVBl. S. 195), §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008 (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2006 (GVBl. S.317)
5. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 397)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
9. Gemeindeförderung Rheinland-Pfalz (GemF) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.11.2008 (GVBl. S. 294); geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2008 (GVBl. S. 104)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.08.2005 (BGBl. I S. 1757, 2197), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988)
11. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
12. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.12.2008 (GVBl. S. 317)
13. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl. Nr. 28/1998, S. 503)
14. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2006 (GVBl. Seite 301)

**ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- HISTORISCHE FUNDE**
1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauherr/Baugher die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfeiffergasse 10, 57346 Speyer zu gegebenen Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gesamtsite sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauherr/Bauform jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
  4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologische Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei dem es anfällt, mit verträglichem Aufwand vernebelt oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit verträglichem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mit abar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz).
- Die anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser sind somit vor Ort zur Versickerung zu bringen oder rückzuführen und zu verwerten.
- Soweit es sich um konzentrierte Versickerungsformen wie z.B. Sickerschächte, Sickerlöcher oder Röhren o.ä. handelt, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße. Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser über die betonierte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Versickerungslinien) ist erlaubnispflichtig.
- DURCHFÜHRUNG DER FESTGESETZTEN BEPFLANZUNGEN**
- Abschluss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abnahme der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungseinrichtungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammes - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennröhren aus Kunststoff, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, vorzusehen).
- AUFFÜLLUNGEN**
- Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBSchStV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Zo bis Zo\* der Technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Auffüllern", Teil II TR Boden im Einsatz und Feststoffeinzelheiten. Die Verwendung von Zo\*-Material ist nur unterhalb der durchzubaren Bodenschicht zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist der SO2 Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt a. d. Wehr, vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.
- TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN**
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit ungehindert Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführungen über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG bei der Projektierung und Baubegleitung in Kaiserslautern oder durch den Internetzugang TAK - Transsensukunft Kabel - über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Mischgebiet - MI (§ 4 BauNVVO)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVVO)**  
Es wird offene Bauweise festgesetzt.  
Innerhalb dem westlichen und nordöstlichen Baufenster sind nur Einzelhäuser zulässig; im südöstlichen Baufenster sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 - 21 a BauNVVO)**  
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVVO)  
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:  
- Westliches Baufenster: 0,4  
- Nordöstliches Baufenster: 0,5  
- Südöstliches Baufenster: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVVO)  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.
- Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVVO)  
Die maximale Höhe bemisst sich in Gebäudemitte an der zur jeweiligen Erschließungslinie zugeordneten Gebäudesseite.
- Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:  
- Westliches Baufenster: Mittlere Höhe der Grundstücksgrenze zur Weinstraße (Historische Gehweg).  
- Nordöstliches Baufenster: Mittlere Höhe der Grundstücksgrenze zur Hauptstraße (Historische Gehweg).  
- Südöstliches Baufenster: Südöstlicher Grenzpunkt der geplanten Erschließung (verkehrsberuhigter Bereich)
- Folgende Firsthöhen werden als Höchstmaße festgesetzt:  
- Westliches Baufenster: 9,50m  
- Nordöstliches Baufenster: 9,0m  
- Südöstliches Baufenster: 9,0m
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVVO)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Die Stellung der baulichen Anlagen wird gemäß Festsetzung der Hauptfriesrichtung in der Planzeichnung bestimmt.
- Abweichungen von bis zu 10° sind allgemein zulässig.
- FÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVVO)**  
Garagen mit direkter Zufahrt von der Straße, von der sie erschlossen werden, müssen mindestens 5,0 m zurücktreten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Verkehrsfächen werden festgesetzt mit einer besonderen Zweckbestimmung, gemäß den Darstellungen im Rechtsplan.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Gemäß den Darstellungen im Rechtsplan werden die öffentlichen Grünflächen wie folgt festgesetzt:  
Nr. 1: Nachrichtliche Übernahme der bestehenden öffentlichen Grünfläche.  
Nr. 2: Strauchbewiese, Gehölzflächen, Einrichtungsgegenstände, Sitzbänke, Beleuchtung, Boulebahn, Sitzraum o.ä.  
Nr. 3: Strauchbewiese, Gehölzflächen, Einrichtungsgegenstände, Sitzbänke, Beleuchtung, Boulebahn, Sitzraum o.ä.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVVO)**  
Je angefangene 250m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum o. II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (die Darstellungen im Rechtsplan verdeutlichen lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume; sie liegen nicht deren Standort fest).
- FÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zum Schutz des Bodens sind öffentliche Erschließungsfächen und Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAUO)**

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)**  
Dachform und Dachneigung  
Zuglüssen sind Satteldächer.  
Die Dachneigungen werden mit 35° bis 45° festgesetzt.  
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Gaupen) sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVVO sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBAUO begrünte Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung**  
Die Farbe der Dacheindeckung für Haupt-, Nebengebäude und Garagen ist nur in Klassisch-Rot, Ziegelrot und Rotbraun zulässig.  
Die Farbe der Dacheindeckung aller auf dem jeweiligen Grundstück errichteten Gebäude muss einheitlich sein. Abweichend von dieser Festsetzung sind Solar- und Photovoltaikanlagen (als Auf- oder Indachlösungen) sowie Dachbegrünungen zulässig.
- Fassaden**  
Es sind nur verputzte Fassaden oder deckend getrichenes Sichtmauerwerk sowie Naturstein- und Holzfassaden zulässig. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.
- WERBEANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)**  
Je Baugrundstück sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 1 m² Fläche zulässig.
- EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)**  
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhen der Einfriedungen ist das natürliche Gelände.



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH PlanZV 90**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVVO  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVVO  
9,0 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (Firsthöhe maximal) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVVO
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
O OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVVO  
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVVO  
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVVO  
BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVVO
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
VERKEHRSFÄCHEN BESONDERERER ZWECKBESTIMMUNG  
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischflächen)  
Öffentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Wirtschaftsweg
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**  
ZUFABRT (maximale Breite 5,0m)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVVO)**  
EINZELBAUMPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
Bushaltestelle mit Ruhezone, Infotafel etc.  
Strauchbewiese, Gehölzflächen, Sitzbänke, Boulebahn etc.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN BAUWEISEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
ENTFERNUNG IN METERN  
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZPUNKTEN  
GEBÄUDEBESTAND  
SICHTDREIECK GEMÄSS RAS-K-1 (dauerhafte Freihaltung ab einer Höhe von 0,8m)  
FAHRBAHNMARKIERUNG (ausschnittsweise)  
GEBÄUDEFLUCHT
- ERLÄUTERUNGEN ZUR NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Geschosse |
|---------------------------|-----------|
| Grundflächenzahl          | Firsthöhe |
| Bauweise                  | Hausform  |

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen hat in seiner Sitzung am 15.02.2005 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.04.2009 ortsbekannt gemacht.
2. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2009 beteiligt und unter Fristsetzung bis zum 17.02.2009 um Stellungnahme gebeten. Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 31.03.2009 behandelt.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 31.03.2009 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2009 ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 07.05. bis einschließlich 09.05.2009 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2009 über die Offenlage benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 14.07.2009 behandelt.
5. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.  
Pleisweiler-Oberhofen, 14. 07. 2009  
*[Signature]*  
Ortsbürgermeister
6. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 22. 07. 2009 ortsbekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen**

OBERSICHTSBAUPLAN (UNMÄSSIGTÄLICH) PROJEKT

**Bebauungsplan "IM WEYHERSACKER" und GESTALTUNGSSATZUNG nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAUO**

062-002

PLANNUMMER

**RECHTSPLAN MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

MASSSTAB: 1:500  
SCHWEGENHEIM, IM JULI 2009  
KARTE NR. 1

ROHSTOFFGEWINNUNGSPLANUNG • BAULEITPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG  
INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. GUNTER NIED  
HAUPTSTRASSE 28 • 67365 SCHWEGENHEIM  
TEL: 06344/937224 • FAX: 06344/937225 • E-MAIL: GUNTER.NIED@ONLINE.DE