



Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 285), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.05.2020 (GVBl. S. 287)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 409)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LVm, §§ 16-19 BauNVO, § 21a Abs. 2 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 GH_{max} maximale Gebäudehöhe in m
 II Anzahl der maximalen Vollgeschosse
 SIG Staffelfgeschosse

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E Einzelhäuser
- D Doppelhäuser
- H Hausgruppen

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgebung von Flächen für Garagen und Carports

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WE_{max} Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- GB** Flächen für den Gemeinbedarf
- Soziale Zwecke (Kindergarten, Seniorenheim)
- Kulturelle Zwecke

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

Straßenverkehrsflächen
 14,50 m
 6,50 m
 Haupterschließung, beidseitig Gehweg 1,75 m, beidseitig Parken/Bäume 2,25 m Wohnstraßen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone						
Art der Nutzung	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	WE _{max}	GH _{max}	Bauweise	Dachform
WA 1	0,4	II	2	7 m	o E; D;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 2	0,4	II, opt. SIG.	1	7/9,5 m	o H;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 3	0,4	II, opt. SIG.	2	7/9,5 m	o E; D;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 4	0,4	II, opt. SIG.	6/8	7/9,5 m	o E; D; H;	FD, flachgeneigtes Dach
WA 5	0,4	II, opt. SIG.	9/12	7/9,5 m	o E; H;	FD, flachgeneigtes Dach
MI	0,6	II, opt. SIG.	6/8	7/9,5 m	a E; H;	FD, flachgeneigtes Dach
GB	0,6	II, opt. SIG.	-	7/9,5 m	a E; H;	FD, flachgeneigtes Dach

8. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Umspannstation (Standort noch in Abstimmung)
- Pumpwerk (Standort noch in Abstimmung)
- Erdsondenfeld

9. Wasserflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken (Standorte noch in Abstimmung)

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- Außengebietsentwässerung: private Wallhecke, Wallhöhe mind. 40 cm

12. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M 1** Einzelmaßnahmen
zu pflanzender Baum, nicht lagegenau
Anzahl gemäß Planzeichenverordnung
- zu pflanzende Hecke / sonstige Bepflanzung

13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bereich zur Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 8,0 m
- Lärmpegelbereiche

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Bereich größerer Abgrabung/Aufschüttung

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)
- bestehende Flurgrenzen
- Anbauverbotszone der L401 20 m gem. § 22 Abs. 1 LStrG
- 13 Nummerierung der Quartiere
- H Bushaltestellen

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen Die Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 23.03.2018 am 21.06.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____	am _____ am _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am _____ am _____
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die freigelegten vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und behandelt (Absatzung) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am _____ am _____
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die freigelegten vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und behandelt (Absatzung) Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am _____ am _____
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) angesetzt	am _____ am _____
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Dem und der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am _____ am _____

Planbearbeitung
 MVV Regioplan GmbH
 Besselstraße 14b
 68219 Mannheim
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99
 E-mail: info@mvv-regioplan.de



BEBAUUNGSPLAN "RHEINHESSENBLICK"

Bebauungsplan Vorentwurf 22.03.2024		Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-19
Projekt-Nr.: ETS 984/01a	Datum: 22.03.2024	
Plan-Nr.: 240322_B-Plan	Geprüft: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout: BPlan	Projektzeichner: Horst Schulzki	
Maßstab: 1:1.000	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan
Plangröße: 1189 x 841 mm		