

- ### Teil B - Schriftliche Festsetzungen
- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Sondergebiet "Gärten" (SO)** - § 11 BauNVO
Die Grundstücke innerhalb des Sondergebiets „Gärten“ sind gärtnerisch zu nutzen.
 - 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:
 - Je Gartengrundstück ist die Errichtung eines Gartenhauses (Gartenlaube) zulässig.
 - Einrichtung und Ausstattung von Gartenhäusern dürfen nur einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen.
 - 1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen:
 - Erwerbsmäßige Nutzungen
 - Feuerstätten und Toiletten
 - Dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen
 - Dauerhaftes Aufstellen von Zelten
 - Tierhaltung
 - Maß der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Grundflächenzahl, Größe der Grundfläche und Baumasse** - § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
 - 2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,1.
 - 2.1.2 Die Größe der Grundfläche der nach Ziff. 1.1.1 zulässigen Gartenhäuser (Gartenlaube) einschließlich eines überdachten Freisitzes wird mit max. 24 m² festgesetzt.
 - 2.1.3 Die maximale Baumasse beträgt 50 m³.
 - Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** - § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
Gebäude müssen an allen Seiten mind. 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Größe der Baugrundstücke** - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Größe der Gartengrundstücke darf 250 m² nicht unterschreiten.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 5.1 **Renaturierung des Gewässers**
Bauliche Anlagen jeder Art und Größe sind nicht zulässig.
Vorhandene bauliche Anlagen (Verrohrung, Stützmauern, Brücken, Zäune, etc.) sind zu entfernen.
Das Gewässer und der Gewässerrandstreifen sind naturnah zu entwickeln.
 - 5.2 **Nutzung des Gewässers zur Wasserentnahme**
Wasserentnahmen dürfen nicht über den Umfang des Gemeindegebrauchs des § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landeswassergesetz hinaus, durchgeführt werden.
Zulässig ist ausschließlich das Schöpfen von Wasser mit Handgefäßen.

- ### Teil D - Hinweise
- Archäologische Denkmalpflege**
Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erarbeiten der Bauträger / Bauherren, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) 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/Bauherm bzw. entsprechenden Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bau-verzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt (Mutterbodenabtrag).
 - Bauliche Anlagen im Gewässerschutzstreifen (10 m)**
Bei Einfriedungen im 10 m Bereich, welche nach den Festsetzungen in C 3.1 benannt sind, handelt es sich um genehmigungspflichtige Anlagen am Gewässer gemäß § 31 LWG und § 36 WHG. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersberg. Einfriedungen in diesem Bereich bedürfen aus diesem Grund der Genehmigung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis.

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.
Biedesheim, 24.07.2023
gez. Wendel (DS)
(Wendel)
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.
am 07.09.2023
Biedesheim, 08.09.2023
gez. Wendel (DS)
(Wendel)
Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

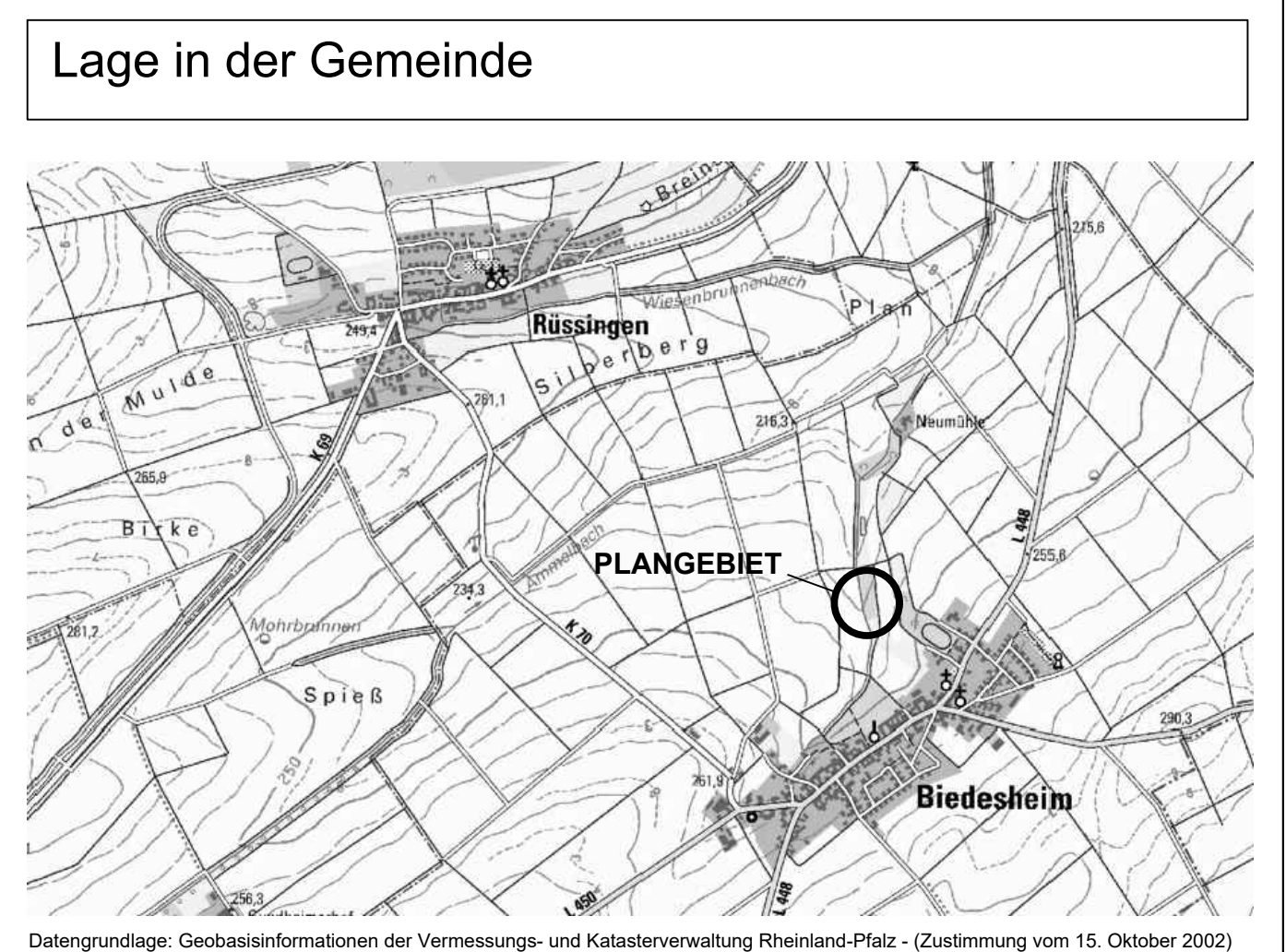
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzonenverordnung (PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 I S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. I S. 77).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 I S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. I S. 21).
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 I S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. I S. 583).
Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. I S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. I S. 245).
Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LRNG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. I S. 198), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 209).
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 I S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. I S. 237).

- ### Teil A - Erläuterung der Planzeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Sondergebiet "Gärten"
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung "Gärten"
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Renaturierung des Gewässers
(Hinweis: gleichzeitig 5 m Gewässerrandstreifen)
 - Nachrichtliche Übernahme**
10 m Schutzstreifen zum Gewässer 3. Ordnung gem. § 31 LWG Rheinland-Pfalz

- ### Teil C - Örtliche Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz**
- Gestaltung baulicher Anlagen** - § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
 - Gartenhäuser** müssen in ihrer äußeren Gestalt der landschaftlichen Situation angepasst werden. Zulässig sind nur Holzkonstruktionen in einfacher Bauweise.
Für die Farbgebung sind nur natürliche Holzöne oder dunkle Erdöne zulässig.
Stützmauern sind nicht zulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** - § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
 - Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Zulässig sind nur standortgerechte heimische Pflanzenarten.
 - Einfriedungen** - § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
Innerhalb des 10 m Schutzstreifens zum Gewässer (siehe Planzeichnung), jedoch außerhalb der Fläche für Maßnahmen gem. Festsetzung B 5:
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
 Außerhalb des 10 m Schutzstreifens zum Gewässer (siehe Planzeichnung):
 - Einfriedungen entlang von Wegen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen zwischen den Gartengrundstücken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen sind offen zu gestalten, aus Zäunen und / oder Hecken.
Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

| | | |
|--|---|---|
| Aufstellung (§ 2 (1) BauGB) | Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht | am 05.11.2013 am 09.01.2014 (Amtsblatt 1/2 / 2014) |
| Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB) | Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | am 16.01.2014 (Amtsblatt 03 / 2014) vom 27.01.2014 bis einschließlich 27.02.2014 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief | vom 09.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 |
| Abwägung | Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | am 25.10.2016 |
| 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 17.11.2016 (Amtsblatt 46 / 2016) vom 28.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016 |
| 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 14.11.2016 bis einschließlich 30.12.2016 |
| 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) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen | am 27.06.2017 am 27.06.2017 |
| Ergänzendes Verfahren | | |
| Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB) | Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit | am 18.01.2018 (Amtsblatt 03 / 2018) vom 25.01.2018 bis einschließlich 26.02.2018 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB) | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief | vom 10.01.2018 bis einschließlich 02.03.2018 |
| Erneute 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) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen | am 26.03.2019 am 26.03.2019 |



Ortsgemeinde Biedesheim

Bebauungsplan: "In den Langwiesen" mit örtlichen Bauvorschriften gem. LBauO

| | |
|---|-------------------|
| erneuter Satzungsbeschluss | Stand: 17.04.2018 |
| STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER Mittelstraße 16 68109 Mannheim T +49 (0)621 7934 -12 F +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de | Maßstab 1:1.000 |
| | Bearbeiter: CS |